

MEMORIA
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
ESTUDIO ECONÓMICO-
FINANCIERO

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN
URBANA DE GRANADA
2000**

EL DESARROLLO URBANÍSTICO de nuestras ciudades se produce en un marco cada vez más complejo en que confluyen diversos y muchas veces contradictorios intereses, económicos y sociales, particulares y colectivos. Por otra parte, las diferentes visiones sectoriales tienden a adquirir un peso preponderante en detrimento de un concepto menos cuantificable de “calidad urbana”, que sin embargo es el que podemos apreciar los ciudadanos.

La necesidad del Plan General es, pues, evidente, entendiéndolo como pieza fundamental de una política urbanística integradora de las iniciativas lícitas de los agentes públicos y privados, supeditadas al interés colectivo. Se trata de disponer de un modelo que nos conduzca a conseguir progresivamente una ciudad más habitable y próspera, digna heredera de su pasado y con la mirada puesta en el futuro.

La urgencia de este nuevo Plan General que hemos conseguido hacer realidad, de acuerdo a los compromisos que nos imponía la ciudad, deriva del agotamiento de los objetivos del Plan de 1985, primero de la democracia. La gestión urbanística sin objetivos definidos queda a merced de oportunidades que tratan muchas veces de financiar con aprovechamientos urbanísticos operaciones ajenas a la mejora de la ciudad. De ahí que el nuevo modelo que ponemos ahora en marcha quiere ser un todo coherente y estricto en cuanto a la definición de sus objetivos y sus estrategias.

El Plan recupera en primer lugar la visión territorial del área metropolitana. Inserta sus determinaciones en un esquema de equilibrio territorial mas amplio que el municipio, apostando por un modelo de comunicaciones que tiene sus apoyos en la segun-

da circunvalación de Granada, en la implantación de un sistema de transporte público metropolitano, y en una clara apuesta por la reforma ferroviaria. Esta última propuesta quiere atender al desarrollo económico mediante la conexión AVE, la creación de un moderno centro de mercancías, el soterramiento de las vías en su tramo urbano y la construcción de una nueva estación de pasajeros de Andaluces. Pero también a la mejora urbana de una zona, la ocupada hoy por terrenos de Renfe, que ofrece inmejorables oportunidades junto a la Universidad y el centro histórico.

En este mismo marco metropolitano, el Plan General contiene propuestas de especialización de determinadas áreas para la implantación de actividades productivas ligadas a la industria, al ocio y al turismo, ligado por otra parte a nuestro patrimonio cultural, nuestro clima y nuestro paisaje.

Aspecto fundamental del Plan es la limitación del crecimiento de la ciudad a favor de la protección del territorio circundante y la protección y revitalización de las áreas históricas. Ambos objetivos son la cara y cruz de la misma moneda, la de la puesta en valor de un patrimonio cuya pervivencia nos proporciona ese sentimiento de pertenencia a una ciudad única. Las políticas de protección que incorpora el Plan, tratan de integrar todas las posibilidades que permite la legislación para conseguir desde acciones directas y estímulos de diverso tipo a la rehabilitación. Sin duda la inversión en conservar y mejorar el patrimonio es una inversión rentable y de largo recorrido.

Al mismo tiempo, la ciudad debe atender a la necesidad de facilitar la producción de vivienda de coste asequible. La política de suelo y vivienda que propone al Plan

contiene ambiciosos objetivos para sacar al mercado a corto plazo suelo donde sea posible construir viviendas de protección oficial, cuyo coste y condiciones de financiación las pone al alcance de amplias capas de la población, y esto en zonas preferentes repartidas por la ciudad.

No olvida tampoco el Plan la necesaria mejora de la calidad de nuestros barrios. Intentamos aprovechar todas las oportunidades para crear nuevos y mejores centros de actividad urbana con espacios libres, equipamientos y servicios urbanos. La existencia de instalaciones -militares, industriales, etc.- que ya no son necesarias o deben cambiar de localización, proporciona estas oportunidades de reforma que sirva directamente a la mejora de determinadas zonas, con un criterio de reequilibrio interno entre los distintos distritos de la ciudad. En algunos casos estos mecanismos no son suficientes

para regenerar la calidad urbana de áreas donde el Plan propone más amplias operaciones de transformación con mantenimiento de la población mediante realojo. Estamos convencidos de que aún siendo de complicada gestión, estas operaciones representan una opción de futuro imprescindible.

Pues bien, tenemos ya en vigor la herramienta imprescindible que define el marco, los objetivos y los mecanismos de la acción urbanística. La labor de llevar a cabo de la mejor manera posible nuestras aspiraciones de ciudad antigua que quiere ser también próspera y moderna requiere toda la inteligencia y voluntad que podamos reunir. La ciudad del siglo XXI debe ser una obra de participación y de conciencia colectiva de que podemos hacer las cosas mejor: ese es el reto que tenemos por delante.

José E. Moratalla Molina
ALCALDE DE GRANADA

SEAN ESTOS BREVES comentarios en primer lugar de agradecimiento a todas aquellas personas e instituciones que con su participación han hecho posible el documento final del Plan General de Ordenación Urbana de Granada: Asociaciones de vecinos, Asociación de Promotores y Constructores, Colegios Profesionales, Colectivos y personas individuales que, con sus valiosas aportaciones realizadas por vía de alegaciones o directamente en los múltiples actos de exposición y discusión del Plan, han contribuido significativamente a las propuestas finales de este.

Es de destacar, igualmente, el entendimiento y colaboración que ha existido en todo el proceso tanto con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, como con las Consejerías de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Y, cómo no, un agradecimiento muy especial al equipo redactor del Plan y a todos los funcionarios municipales que han participado directamente en su elaboración, que con su esfuerzo, ilusión y buen hacer, han posibilitado en esta última fase la realización de un Plan General con la celeridad que la sociedad granadina demandaba.

El agotamiento del Plan General de 1985 estaba suponiendo para la ciudad un estrangulamiento de la oferta de suelo urbanizado acompañado de importantes tensiones especulativas, con carencia casi total de suelo para vivienda protegida. Faltaba también suelo para la implantación de actividades productivas y de ocio, necesarias para la creación de

desarrollo y empleo. Estas carencias, junto a procesos de pérdida de equipamientos y densificación de la ciudad existente y la progresiva invasión con usos no deseados del entorno circundante, hacía urgente la puesta en marcha de un nuevo instrumento de planeamiento para el municipio.

Por todo ello, el primer objetivo de la Delegación de Planificación Urbanística y Obras Municipales fue reconducir y acelerar la redacción y aprobación de un Plan General que abordase los problemas anteriores con criterios de sostenibilidad y crease las condiciones necesarias para caminar hacia una ciudad más habitable, con capacidad de enfrentarse a los retos del futuro.

El documento cuya edición ve hoy la luz trata, igualmente, de ser un instrumento para la conservación y mejora de la ciudad heredada, especialmente de su valioso patrimonio histórico y de su territorio circundante, sin el que la misma no se entiende. Se ha elaborado desde un criterio de sencillez y agilidad en su aplicación, de manera que puedan evitarse complicaciones innecesarias en su desarrollo que muchas veces sólo conducen a difuminar los objetivos que se pretenden.

Confiamos en que la puesta en marcha de las propuestas de este Plan, que ahora se inicia, facilite la gestión de los asuntos urbanísticos y produzca los efectos positivos para la ciudad que todos deseamos.

Francisco Ruiz Dávila
TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y
OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA.

Excmo. Sr. Alcalde de Granada

D. José Moratalla Molina

Ilmo. Sr. Teniente de Alcalde Delegado de Planificación Urbanística y Obras Municipales

D. Francisco Ruiz Dávila

Sr. Director del Servicio

D. Manuel Lorente Sánchez-Palencia

Sr. Jefe del Área de Planificación Urbanística

D. José Luis López Jiménez

Sra. Jefa del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio

D^a. Emilia García Martínez

EQUIPO REDACTOR

D. Ricardo Bajo Molina, *Arquitecto Director del Plan*

D. Ricardo Hernández Soriano, *Arquitecto*

D. José María Ramírez Izquierdo, *Arquitecto*

D. Eduardo Zurita Povedano, *Arquitecto*

D^a. Emilia García Martínez, *Geógrafa*

D^a. Maria Teresa García González, *Geógrafa*

D^a. Carmen Pérez Núñez, *Letrada*

D. Nicolás Torices Abarca, *Historiador*

D. Manuel López López, *Arqueólogo*

D. José Lozano Vera, *Delineante*

D. José Manuel Cabrera Sierra, *Delineante*

D. Miguel Ángel Ruz Expósito, *Delineante*

D. Enrique Resco Fernández de la Reguera, *Delineante*

D. Radoslaw Jan Ruskat Chorożucha, *Estudiante Arquitectura*

AGRADECIMIENTOS

El Equipo Redactor agradece la colaboración prestada por:

D. Javier García Bellido García de Diego, *Arquitecto Asesor*

D. Luis Felipe Aparicio Pérez, *Arquitecto*

Los distintos departamentos municipales de la Delegación de Planificación Urbanística y Obras Municipales, Delegación de Medio Ambiente, Delegación de Deportes, Cultura y Turismo, Concejalía de la Mujer y las Empresas Municipales de Vivienda y Suelo (Emuvyssa) y de Cementerio (Emucesa) y especialmente a:

D. Mariano Pérez Benavides, *Ingeniero de Caminos*

D. Gaspar Navarro Carruesco, *Arquitecto*

D. Emilio Martín Herrera, *Arquitecto Técnico*

D^a. Concepción Rodríguez Ferrer, *Arquitecta*

D^a. María Ángeles Garzón Cambil, *Arquitecta Técnica*

D^a. Mercedes Marín Torices

Los técnicos de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes, Medio Ambiente y Cultura y sus Delegaciones Provinciales, que aportaron su apoyo y puntos de vista en diversas reuniones durante la elaboración de este documento, así como al equipo redactor del Plan Especial de Protección del Área Centro.

Finalmente, el equipo redactor reconoce la valiosa información y las aportaciones recibidas en forma de alegaciones durante el periodo de información pública, tanto institucionales como particulares, que han ayudado a comprender mejor determinadas situaciones y problemas de la ciudad, y, en consecuencia a mejorar el nuevo documento.

MEMORIA

**PLAN GENERAL DE
ORDENACION
URBANA DE GRANADA
2000**

EL PLANEAMIENTO GENERAL no se produce en el vacío. Resulta de la evolución de la cultura urbanística general, de la historia del desarrollo, planeado o no, de la ciudad, de la valoración ciudadana de este desarrollo que se disfruta y padece y de la interacción de los distintos intereses, necesariamente contradictorios, que confluyen en la actividad urbanística.

El presente documento hereda la experiencia de los Planes Generales de Granada desde el Plan de Alineaciones de 1951 y el Plan Comarcal de 1973. Es fruto de la reflexión crítica sobre el significado para la ciudad de la puesta en práctica del PGOU de 1985, primero producido en el marco de la democracia municipal traída por la Constitución de 1978, cuyas ideas de regulación urbanística, conservación de la ciudad heredada, acabado

del organismo urbano y aumento de los estándares de dotaciones, dominaron la escena teórica del urbanismo granadino de los 80 y cuya práctica, desarrollada en periodos de distinto signo económico y político, ha ido sufriendo el desgaste de sus objetivos y el agotamiento de sus determinaciones.

Constituye, además, una reconsideración de los documentos anteriores producidos en el transcurso del actual proceso de Revisión, iniciado con el Avance de Planeamiento de 1994, de muchas de cuyas ideas, particularmente en el terreno de las reformas urbanas, se hace transmisor, con las matizaciones derivadas del resultado de los sucesivos periodos de información pública y particularmente de aquellas aportaciones que, en forma de sugerencias y alegaciones, fueron presentando al Ayuntamiento de

Granada distintas asociaciones culturales y ciudadanas, representantes de colectivos empresariales y profesionales, grupos políticos y sindicales, y aún particulares interesados en el debate sobre el futuro de la ciudad.

Tal reconsideración de las determinaciones de documentos anteriores se produce desde el estudio y respeto del esfuerzo intelectual producido en las etapas previas del largo proceso de Revisión del Plan, anteriormente dirigido por los Arquitectos D. José Seguí Pérez y D. Francisco Ibáñez Sánchez, en el marco del contenido de los informes y valoraciones producidos por las administraciones en el curso de su tramitación y de los objetivos de la política urbanística del actual Gobierno Municipal, expresados con carácter general en el acuerdo del Pleno de 10 de Septiembre de 1999.

1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLAN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

EL PLAN GENERAL de Ordenación Urbana de Granada aprobado en 1985 ha estado vigente durante 15 años: iniciado en 1979, recibió aprobación definitiva el 24 de Enero de 1985. Como se analiza más adelante en esta memoria, una parte de sus objetivos se han desarrollado durante este dilatado periodo, otros se transformaron para adaptarse a circunstancias o realidades cambiantes o fueron superados por la práctica diaria de la gestión urbanística.

Tras la experiencia de su puesta en práctica en el periodo cuatrienal inicial, se inició con algún retraso la obligada Revisión del Programa de actuación, junto con un documento de Revisiones y Modificaciones puntuales, aprobándose ambos inicialmente el 16 de Marzo de 1990 y provisionalmente el 27 de Febrero de 1991.

La resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 25 de Abril de 1992 aprobó algunas modificaciones, dejó pendientes de subsanación otras y denegó algunas más. El Pleno Municipal, en sesión de 27 de Noviembre de 1992, aprobó el Texto Refundido resultante y lo remitió a la Consejería para su dictamen final.

El criterio de la Comisión de Urbanismo de Andalucía, que motivó las resoluciones del Consejero, fue, sin embargo, el de rechazar las propuestas contenidas en la Revisión de Programa relacionadas con la clasificación de Suelo, así como la programación de un tercer cuatrienio, en el entendimiento de que tales determinaciones afectaban a la Estructura General y Orgánica del Plan General y debían, en consecuencia, ser objeto de una Revisión del mismo.

La resolución de la Consejería instaba, pues, al Ayuntamiento de Granada a iniciar el proceso de Revisión,

tanto como instrumento adecuado para la puesta al día de los objetivos y propuestas de planeamiento, como para la exigida adaptación a la Ley del Suelo de 8/1990, más tarde derogada por el Texto Refundido de 26 de Junio de 1992.

El proceso de su Revisión, a partir del Avance de 1994, ha seguido un largo camino: el 14 de Febrero de 1997 el Pleno Municipal aprobó inicialmente el documento de nuevo Plan General.

Tras el correspondiente periodo de información pública, se modifica la anterior aprobación el 30 de Julio de 1998 con un nuevo documento que contiene modificaciones sustanciales, por lo que se procede a un nuevo periodo de información pública, que culmina en la redacción del documento que se aprueba provisionalmente el 25 de Mayo de 1999.

A la vista del informe vinculante emitido por la Consejería de Cultura y de los aspectos desfavorables de la Declaración de Impacto Ambiental de la Consejería Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, así como de las recomendaciones contenidas en el informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el Pleno Municipal de 10 de Septiembre de 1999 acuerda paralizar la tramitación del Plan General y redactar un documento modificado que se adaptase a los criterios expresados por dichos informes y que incorporase los objetivos del nuevo Equipo de Gobierno surgido de las Elecciones Municipales de Junio de 1999.

MARCO JURÍDICO

En virtud de la Ley Andaluza 1/1997 de 18 de Junio, se entiende por Revisión del Planeamiento General la adop-

ción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del Suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan vigente. Asimismo, cada cuatro años corresponde la Revisión del Programa de Actuación.

Por su parte, el Reglamento de Planeamiento establece que los Planes Generales Municipales de Ordenación se revisarán en cualquiera de los casos siguientes:

a) *Cuando se cumpla el plazo establecido por el propio Plan para su Revisión.*

b) *Cuando se den las circunstancias de Revisión señaladas por el Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del Suelo inicialmente adoptada, o se agoten sus previsiones.*

c) *Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación. El plazo para promover la Revisión será de un año desde la entrada en vigor de este último.*

d) *Cuando otras circunstancias así lo exigieren.*

El propio Plan General Municipal de Ordenación urbana de 1985, en la norma 1.1.2 –"Revisión y Modificación de Plan"– establecía las condiciones o circunstancias que obligarían a su Revisión.

En el transcurso de la tramitación de los sucesivos documentos de Plan General se han producido una serie de cambios legislativos. El Real Decreto-Ley 5/1996 de medi-

das liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, recogido después casi literalmente por la Ley 7/1997 de 14 de Abril, abría un periodo de dificultad interpretativa de la legislación urbanística.

La Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, venía a consolidar esta tendencia al regular aspectos que, en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza eran regulados por la Ley Andaluza 1/1997 que contiene la mayor parte del articulado del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992.

La vigencia e interpretación de las disposiciones de esta última a la luz de la nueva Ley estatal es objeto de controversia y requiere un cuidadoso estudio de la instrumentación urbanística a incorporar en la Revisión del Plan General, en materias tan sensibles como la adquisición de derechos, la clasificación de Suelo, el régimen urbanístico y aquellas especialidades que puedan derivar sobre la gestión y uso del Suelo.

CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN

Las razones en que se apoyó la justificación de la conveniencia de la Revisión en el inicio de su andadura eran de la siguiente índole:

- Finalización del segundo cuatrienio del Plan vigente y necesidad, por tanto, de revisar y adaptar su Programa de Actuación, así como de establecer nuevos objetivos en relación a los grandes equipamientos e infraestructuras, una vez obtenidos y ejecutados en su mayor parte los fijados por el PGOU de 1985.
- Necesidad de adecuar el planeamiento e impulsar desde él estratégicas decisiones de desarrollo tales como la creación del Campus de Ciencias de la Salud o la remodelación de las instalaciones ferroviarias, afectando a los Sistemas Generales en la ciudad y en el resto del Suelo de su término Municipal.
- Necesidad de adoptar medidas con relación a las

El Plan General impulsará importantes reformas interiores con motivo de la desafectación de determinados usos o de la conexión con el nuevo sistema de comunicaciones.



grandes infraestructuras y conexiones en el ámbito de su territorio, en coordinación con el marco global de la Aglomeración Urbana de Granada y su comarca, ante la prevista redacción del Plan de Ordenación del Territorio.

- Establecer los criterios y condiciones que han de regir las importantes reformas interiores que se producirán como consecuencia de la disponibilidad de gran parte de las instalaciones dependientes de la desaparecida Capitanía General de la IX Región Militar y el traslado de industrias que han quedado enclavadas en Suelos residenciales.

- Necesidad de establecer unas nuevas condiciones de actuación en el borde Oeste de la ciudad para evitar su degradación, servir de apoyo a la ciudad consolidada y adecuarse al nuevo sistema derivado de la ejecución de la Circunvalación.

- Necesidad de introducir modificaciones o ampliaciones de su estructura viaria y determinaciones relativas a la accesibilidad, movilidad y aparcamientos que permitan resolver los actuales problemas estructurales de la trama histórica de la ciudad y el nuevo modelo funcional derivado de las grandes infraestructuras viarias ejecutadas al amparo del PGOU de 1985.

- Con relación a los Suelos no urbanizables, necesidad de reajustar los límites y ámbito de protección y los criterios y normas de actuación de los mismos, revisando e integrando en el Plan General los entonces vigentes planes de Protección del Medio Físico.

- Con relación a los Suelos urbanizables, necesidad de ampliación y reorganización de los sectores no desarrollados, conveniencia de fijar condiciones de desarrollo que permitan satisfacer la demanda de diferentes modelos residenciales, así como una mayor adecuación de éstos a los tradicionales de Granada.

- Con relación a la ciudad consolidada, conveniencia de revisar los instrumentos de transferencias urbanísticas, ajustándolos y limitándolos a lo estrictamente necesario y posible de acuerdo con la legislación vigente. Necesidad de establecer estrategias de mejora de la calidad urbana, esponjamiento y reequipamiento.

- Con relación al Conjunto Histórico, necesidad de establecer las directrices que permitan el desarrollo, Revisión e integración de los distintos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior, así como las estrategias y determinaciones globales que posibiliten su reequipamiento e impulsen su revitalización.

En el momento de la redacción de este nuevo documento, se plantea por el Pleno Municipal en el ya mencionado acuerdo de Pleno de 10 de Septiembre de 1999 un nuevo énfasis en objetivos concretos de política urbanística, entre los que se encuentran:

- Protección del Patrimonio Histórico Artístico con nuevas medidas que eviten el aumento de la densidad edificatoria en los conjuntos declarados.

- Protección del Territorio, y particularmente de la Vega de Granada, con la definición precisa de las determinaciones de los usos del Suelo no urbanizable y la adopción de políticas activas de regeneración.

- Implementar una política mas enérgica de intervención en el mercado de Suelo para permitir la ejecución de un Programa de Viviendas de Protección Pública, dotación de Equipamientos e Infraestructuras, etc.

A la vista de lo expuesto, la Revisión del Plan General de Ordenación que ahora se contempla no sólo se ampara en la legislación vigente sino que se dan fundadas razones para que dicha Revisión sea sustancial, al concurrir numerosas y notables circunstancias que así lo justifican.

2 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

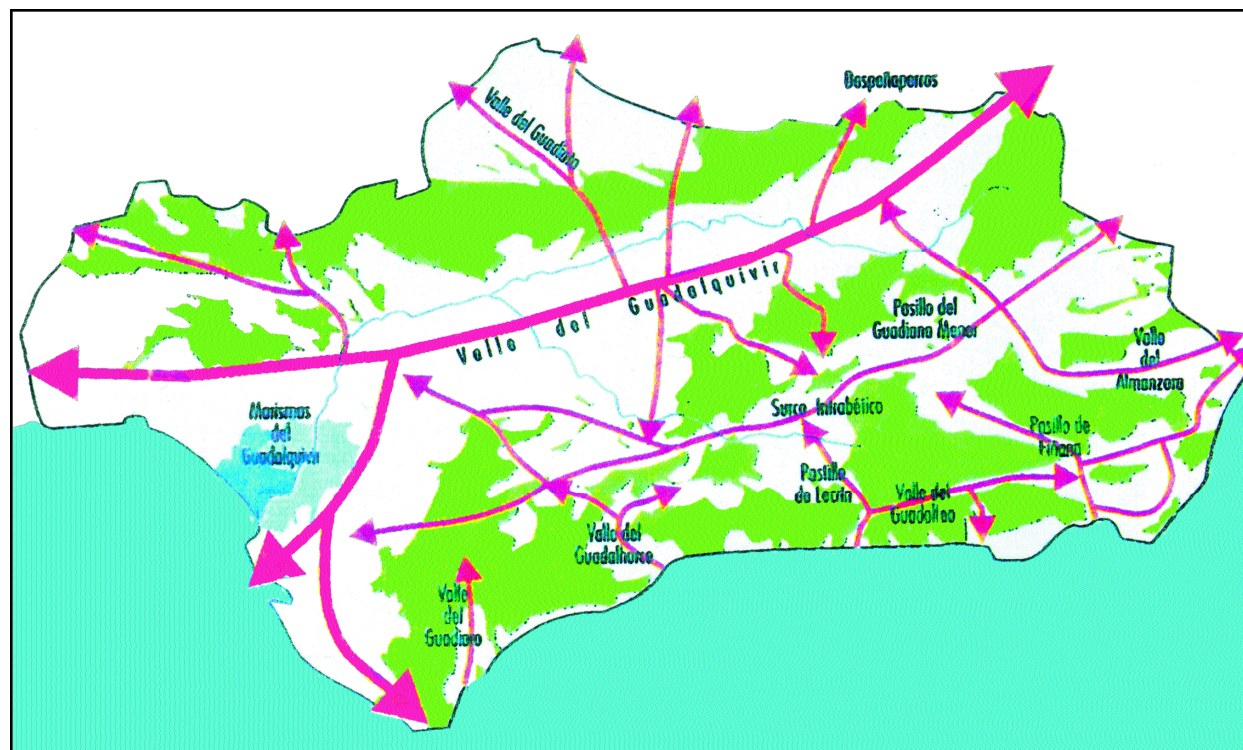
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

ESTE DOCUMENTO asume la información urbanística practicada en el curso de la redacción de los distintos documentos del Plan General realizados en el proceso de Revisión de Planeamiento con anterioridad al acuerdo de Pleno de 10 de Septiembre de 1999. El documento incorpora, asimismo, las matizaciones recogidas en el documento de síntesis e interpretación que se expone seguidamente. Se consideran, por tanto, incluidos en este Plan General todos los documentos, planos y estudios sectoriales de que se compone dicha información.

A. EL TERRITORIO

Con una extensión aproximada de 8.970 Has., el municipio de Granada se integra en un espacio natural coincidente con parte de la comarca de la Vega y con los relieves periféricos que rodean esta Depresión. La situación física del municipio le imprime un carácter esencial como encrucijada de Andalucía, ya que se ubica en el umbral occidental de las altas tierras andaluzas al ser parte del Surco Intrabético y presentar una relativa proximidad con el litoral, a través del eje Despeñaperros - Litoral mediterráneo.

A pesar de que la localización geográfica ha resultado más o menos favorable según las épocas históricas, las recientes actuaciones en materia de comunicaciones confirman la eficacia de los ejes comentados que se cruzan en pleno término municipal. La Autovía del 92 viene a reforzar el corredor del Surco Intrabético conectando el municipio con Andalucía Occidental y el Levante peninsular. La próxima autovía Bailén-Motril consolidará la conexión entre el Norte y la costa mediterránea.



Corredores naturales de comunicación.

El medio físico en el término municipal tiene un alto nivel de integración, al coincidir con parte de la cuenca hidrográfica del Genil, la cual engloba las subcuencas formadas por sus afluentes, que provienen de macizos orográficos de gran envergadura –como es el caso de Sierra Nevada–, y que irrigan la llanura aluvial acondicionada desde antiguo para la agricultura de regadío.

En resumen, la superficie ocupada por la Vega agrícola y los relieves envolventes otorgan una fuerte integración física y territorial al espacio municipal.

Al mismo tiempo, el término se perfila internamente como un espacio complejo debido a la diversidad de elementos naturales y de origen antrópico que se manifiestan en él. Una aproximación de esta complejidad se realizará más adelante cuando se describa de forma pormenorizada.

UNIDADES TERRITORIALES

La identificación del territorio de acuerdo con los grandes conjuntos espaciales que lo componen posibilita la descripción de las Unidades Territoriales, siendo éstas, a su vez, el conjunto de distintas características que, agrupadas dan origen a las siguientes unidades: Unidades Físicas, Unidades Naturales Homogéneas y Unidades Ambientales.

Unidades Físicas: Se relacionan con la morfoestructura del territorio. Son los grandes conjuntos de relieve en los que distinguimos los elementos geomorfológicos, y que presentan una componente morfoestructural y otra geomorfológica. La complejidad física y la intervención humana consecuencia de la ocupación del territorio durante muchos siglos, propician unas condiciones inusuales que dan al ámbito un carácter diferencial.

Como Granada y su término se emplazan dentro de la zona interior de Andalucía, aunque a corta distancia del litoral mediterráneo, esta situación presenta una originalidad excepcional en la Península Ibérica y rara en el ámbito europeo. Se trata del desnivel altitudinal existente en

menos de cuarenta kilómetros entre los extremos del conjunto provincial: cumbres de Sierra Nevada y pasillo del río Genil. El diferencial altimétrico se plasma en fuertes pendientes, en una intensa excavación de la red fluvial, en importantes buzamientos tectónicos y, sobre todo, en la presencia de numerosos gradientes térmicos y pluviométricos.

Las grandes Unidades Físicas del ámbito territorial son:

- *Llanura aluvial:* Caracterizada por la amplia depresión tectónica.

- *Piedemontes:* Consecuencia de las distintas etapas erosivas de la red fluvial.

- *Las Sierras:* Sistemas orográficos de distinta magnitud que rodean la llanura.

Unidades Naturales Homogéneas: Se delimitan principalmente en función del clima, los suelos y la vegetación.

El clima introduce singularidades en el ámbito debido a la incidencia de climas locales diferenciados y a sus manifestaciones meteorológicas. La principal característica climática se deriva de la inexistencia de precipitación estival –rasgo típico del clima mediterráneo–, riesgo de heladas y una alta insolación con una media de 2.600 horas de sol anuales registradas en las proximidades de Granada.

La composición química de los sustratos da lugar a la presencia de múltiples combinaciones de suelos que van desde los ácidos hasta los ultrabásicos. Esta heterogeneidad proviene de la presencia de rocas metamórficas y de la sedimentación producida en los periodos geológicos, marinos, lacustres y continentales.

Como consecuencia de estos parámetros se propicia la aparición de variados ambientes vegetales que a su vez han estado condicionados por la explotación que se ha llevado a cabo en el medio. La existencia de una amplia superficie municipal dedicada al uso agrícola, no impide la presencia de masas forestales y de algunas riquezas biológicas asentadas en las zonas orográficas más altas.

Unidades Ambientales: En estos dominios descritos (Depresión y piedemontes y sistemas orográficos) se distinguen como grandes Unidades Ambientales, las formadas por los terrenos agrícolas de regadío y secano, donde se introduce el espacio de la Vega; el monte de encinas con sus respectivas etapas de degradación; las masas de pinares de repoblación de interés recreativo más que ecológico y las comunidades higrófilas de ribera representadas en delgadas franjas pero con gran importancia debido a su carácter estructurante.

GRANDES ÁMBITOS TERRITORIALES DEL MUNICIPIO DE GRANADA: LA VEGA Y LAS CUENCAS DE LOS RÍOS GENIL, DARRO Y BEIRO.

La descripción de los dos grandes ámbitos diferenciales que caracterizan al término municipal de Granada y el análisis de éstos se basa en el conocimiento que de los mismos se obtiene a través del trabajo que el propio municipio ha llevado a cabo. El esfuerzo municipal de conocimiento del territorio tiene su origen en la realización de los Planes Especiales recogidos en el PGOU de 1985, conocimiento que a su vez se ha ido enriqueciendo a través de la gestión diaria mantenida por esta Administración.

La Vega: Situación, extensión y límites.

La Vega queda dentro de la conocida Depresión de Granada o simplemente Comarca de La Vega. Esta gran unidad geográfica se encuentra repartida entre numerosos municipios y en todos ellos presenta las mismas características y funcionamiento.

Dentro de la superficie de su conjunto territorial, Granada tiene aproximadamente unas 3.251 Has. de Vega al Oeste de la ciudad, limitando directamente con los municipios de Huétor Vega, Cájar, La Zubia, Ogíjares, Armilla, Churriana de la Vega, Vegas del Genil, Santa Fe, Atarfe y Maracena.

La Depresión de Granada se presenta como una gran fosa hundida que se va rellenando poco a poco de materiales postorogénicos. Su localización en el interior de las Cordilleras Béticas produce en parte su aislamiento que queda de manifiesto por el cinturón de montañas de mayor o menor altura que la rodean.

La mayor parte de la Depresión de Granada está cubierta por aluviones de diferente origen, lo que da lugar a una diferencia entre suelos que, en definitiva, marcará las características del desarrollo de la agricultura. La estructura de los suelos de la Vega favorece la absorción de los distintos nutrientes y retiene fácilmente el agua al mismo tiempo que permite la aireación y circulación de ésta.

El clima de la Depresión de Granada posee un claro matiz mediterráneo-continental. Su posición altitudinal (paralelo 37) la sitúa entre las regiones climáticas atlántica y mediterránea, de ahí que aparezcan situaciones de frío y humedad frente a situaciones cálidas y secas.

Su continentalidad se debe en parte a su altitud, unos 670 metros de media, y al aislamiento que le proporciona el cinturón de montañas que la rodean. Ambos factores impiden que la suavidad climática del Mediterráneo llegue de lleno a la Depresión.

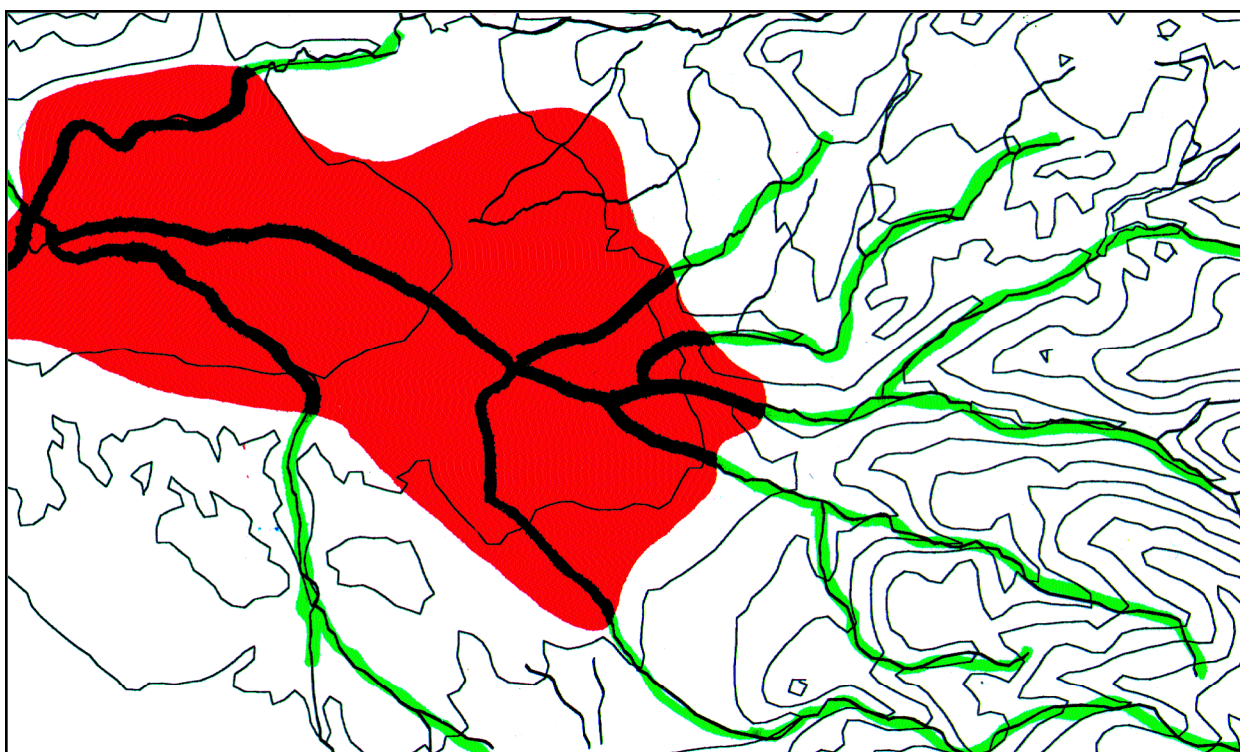
El resultado de la combinación de todos los elementos, tanto los climáticos como los constitutivos, favorecen la aparición de un clima que presenta unas características propias que más bien podríamos denominar microclimáticas: suelo con alto grado de humedad, influencia suave del Mediterráneo, descensos en el gradiente térmico, gran duración de las estaciones extremas –invierno y verano–, aparición de brisas de montaña y valle, sequía estival, precipitaciones de tipo tormentoso y frecuencia de heladas en forma de rocío o de escarcha.

El agua constituye uno de los aspectos más importantes en la Vega, ya que siempre se ha considerado como la base del desarrollo agrícola.



FOTOGRAFÍA: AMOFOTO, AEROGRAFIAS, SL

*Vista aérea de Granada y su Vega desde el Oeste, enero de 2001.
La transición entre el paisaje agrario y el urbano se produce a través
de un borde de contacto nitidamente definido*



Cuenca Alta y llanura aluvial del Genil. A este sistema natural se debe el aprovechamiento de la Vega como espacio irrigado.

El río Genil junto a sus afluentes forman la red que recorre el vasto espacio de la Vega; sus aguas serán a su vez captadas por una red de acequias.

El Genil es el eje central de toda la Depresión de Granada, lo que quiere decir que no sólo se presenta como el principal cauce dentro de nuestro término municipal, sino que lo es también de toda la gran unidad geográfica.

La magnitud del caudal de este río se encuentra precisamente en la composición que presenta la cuenca alta del mismo. Como tal, se forma en la confluencia de los ríos Guarnón y Real, ambos pertenecientes y nacidos en pleno corazón de Sierra Nevada. A lo largo de su recorrido, en lo que se corresponde con la cuenca alta, el Genil recibe de forma continua los aportes hídricos de numerosos caudales: Vadillo, San Juan, Maitena, etc. Se puede decir que toda esta parte de la cuenca del Genil se encuentra modelada por una amplia red de afluentes más o menos caudalosos que labran profundos barrancos en los que abundan las fuertes pendientes a ambos lados de sus márgenes.

La razón de señalar estas características es la de resaltar el hecho de que todo el agua transportada por el Genil llega a la Vega, suponiendo de hecho una valiosa aportación hídrica que será aprovechada de manera excepcional.

En plena Vega, el Genil recibe los aportes de los otros dos ríos, Monachil y Beiro, pero de nuevo sus aguas son captadas para el regadío. Será a su salida de la Vega, cuando el Genil recupere de nuevo su aspecto como auténtico cauce ya que hasta su confluencia con el Guadalquivir, continuamente recibe aportes de los numerosos afluentes que discurren hacia él, provenientes de la Sierras que configuran el cinturón montañoso que rodea la Depresión.

Las acequias y sus ramales son otros elementos formales del aspecto hidrológico. Precisamente su importancia radica esencialmente en dos aspectos: de un lado como portadoras de la mayoría de las aguas de las principales cuencas que atraviesan el territorio y de otro porque aseguran

la distribución del agua por todo el ámbito, posibilitando el regadío. El complicado sistema de funcionamiento y distribución de las aguas de las acequias tiene unos orígenes remotos y su importancia deriva de que a ellas se debe el riego de todas las parcelas de la Vega. Otra de las consecuencias que se puede sacar del análisis de este sistema de regadío es la solvencia de las Comunidades de Regantes en lo referido al dominio, cuidado y uso de las aguas que discurren por sus cauces. Este dato pone de manifiesto el papel tan importante que las Comunidades juegan en el desarrollo agrícola de la Vega.

Las aguas subterráneas quedan representadas por la existencia del acuífero de La Vega y por la captación que de sus aguas se realiza a través de los numerosos pozos que se extienden por todo el territorio.

Se trata de un acuífero situado en la cuenca del Genil y que comparte ésta con otros sistemas de acuíferos. El origen del acuífero data del Cuaternario siendo, por tanto, de formación detrítica. Abarca todo el depósito aluvial del Genil y de sus afluentes de cabecera. La superficie del mismo es de unos 200 Km² presentando una forma alargada que sigue el eje longitudinal del río en dirección Este-Oeste. Los límites laterales del acuífero están marcados por la presencia de materiales más antiguos pertenecientes al Plioceno-Pleistoceno. Los recursos medios oscilan entre los 100 y 250 Hm³/año y provienen de las aguas de escorrentía superficial, infiltración de la lluvia útil caída sobre la superficie del mismo y de las escorrentías subterráneas de otros sistemas de acuíferos limítrofes con él.

Las salidas están localizadas en la zona occidental de todo el sistema y se producen a través de los distintos manantiales con sus diferentes formas: barras, madres, canales, etc. La alta permeabilidad de los materiales sobre los que se asienta el acuífero, unida a la propia forma del depósito que es prácticamente llana, hacen que la escorrentía superficial generada por las lluvias sea despreciable.

La evolución y uso de la Vega ha experimentado, hasta

llegar al estado actual, una larga trayectoria tanto en el aspecto agrícola como en las demás actividades que el hombre ha venido realizando sobre él.

El esplendor de Granada durante la época nazarí se ve reflejado en las constantes alusiones sobre la riqueza de su Vega y de las numerosas alquerías que en ella se encontraban. Aunque no se puede hablar de cifras, la alta densidad de Granada, que en esta época era una de las mayores ciudades, y el carácter intensivo de la agricultura musulmana, permiten sacar como conclusión la existencia de una vida rural bastante intensa, que se iba haciendo cada vez más estable.

La caída del reino nazarí supuso un descenso en la vida de la Vega. Las continuas guerras provocaron el abandono de las tierras en busca de lugares fortificados y más seguros. A este abandono se unió la sobreexplotación que de la Vega se hace con el fin de abastecer la ciudad, que había visto incrementado su número de habitantes. Pero la verdadera ruina de la Vega vendrá marcada por el objetivo de los cristianos de irrumpir en los campos y devastarlos, cortando de esta forma el aprovisionamiento de víveres que de ella llegaban a la ciudad. Serán los últimos años de la guerra hispano-musulmana los que sellen esta especial dureza en la Vega de los alrededores de Granada.

El respeto a las haciendas reconocido por las Capitulaciones firmadas en 1492 por los Reyes Católicos, fue el motor de una recuperación lenta pero segura. La población morisca volvió a sus tierras, pero la evolución se vio cortada de nuevo, a consecuencia de las rencillas entre cristianos y moriscos, que acabaron con la expulsión de sus habitantes, por lo que retrocede de nuevo la evolución de varios siglos.

La expulsión de los moriscos planteó un grave problema económico al reino de Granada: los campos quedaron de nuevo abandonados, campos que habían sido cuidadosamente cultivados por la población morisca y que ahora ni siquiera por el sistema de arriendo se consiguió poner en

cultivo debido a la escasez de población. Para paliar este estado de cosas, se llevó a cabo todo un sistema de amojonamientos, deslindes y valoración de los distintos términos municipales con el fin de iniciar una repoblación de nuevos vecinos que ocuparon estos vacíos agrícolas y dieron marcha de nuevo a la producción agraria. Según los Anales de Jorquera, en 1.578, los nuevos vecinos que ocuparon este término de Granada estaban cifrados en 8.637 frente a la población de la ciudad que se cifraba entre los 34.185 a los 34.548 habitantes. En idénticas proporciones se realizaron las nuevas repoblaciones de vecinos en todos los demás términos de la Comarca de la Vega.

La evolución de la población de la Vega, no sólo en el término de Granada, aumentó durante todo el siglo XVII, según los datos extraídos de los Anales Jorquera, el Catastro de Ensenada y el diccionario geográfico de Madoz. A comienzos del siglo XVIII se observa un ligero descenso de población rural que afecta más al término de Granada que a los municipios que lo rodean. La causa se debió a la decadencia de la industria de la seda granadina. La crisis se palió en parte gracias a la sustitución de las moreras por las nuevas plantaciones de lino y cáñamo que darían lugar a una nueva actividad industrial. Estas plantaciones constituirán la base de los cultivos herbáceos que se alternarán con los cereales y las leguminosas.

De nuevo en el siglo XIX, se asiste a un descenso demográfico de la población producido por la crisis que experimentan el lino y el cáñamo, cultivos que se habían constituido en el principal motor de la economía industrial. Esta depreciación de los principales cultivos de la Vega, dejó un importante vacío en las tierras de regadío que solamente se recuperará con la introducción a finales de este siglo y a principios del XX de otro nuevo cultivo: la remolacha.

La remolacha se erigió en el cultivo industrial más importante que había tenido la Comarca de la Vega desde el auge que alcanzó con el cultivo de la seda. El esplendor experimentado por el campo se debió a que este cultivo



Vista aérea de Granada y su Vega desde el Suroeste, enero de 2001.

El paisaje agrario se caracteriza por una estructura parcelaria apoyada en el sistema de caminos y acequias que vertebran el territorio.

posee un carácter nuevo por el cual la mayor parte del beneficio que produce recae sobre las personas que realizan el trabajo. Se favorece así no sólo al pequeño propietario que ve en él un alto valor productivo para su pequeña explotación, sino a los grandes propietarios que aumentan los puestos de trabajo, debido a la gran cantidad de labores que requiere tanto en su plantación como en su recolección.

El aumento de riqueza de los propietarios de las tierras dio un nuevo impulso a la capacidad productiva de la Vega. Y no sólo se benefició el campo, sino que la propia ciudad salió del estancamiento que padecía durante el siglo XIX. Es en estas fechas cumbres cuando más se siente la vinculación que existe entre la Vega y la ciudad. Una manifestación explícita de estos vínculos será la intensa comunicación a través de la red de ferrocarriles eléctricos interurbanos que cruzan la Vega poniendo en conexión directa la capital con todos los pueblos de aquella.

A partir de 1930 la remolacha entra en crisis y con ella la actividad agraria y económica de la Vega. El resurgir de la ciudad de Granada como centro de actividades más productivas que el campo provoca la emigración de las personas que ocupaban la Vega, produciéndose de nuevo un vacío en esta zona. A este hecho hay que unirle otra serie de cuestiones que han desembocado en la actual situación.

Cuencas de los ríos Genil, Darro y Beir o.

El ámbito que comprende las cuencas de los tres ríos se presenta como un área conflictiva ya que en ella se detectan situaciones de diversa índole: presencia histórica del paso de tres ríos, zonas de fértil agricultura en las Vegas de esos mismos cauces, zonas con acuciantes peligros de erosión por la pérdida del suelo, áreas donde la vegetación clímax está bien representada en su fase inicial, paisajes de inigualable belleza y connotaciones con la vida e historia de la ciudad, enclaves urbanos históricos, Sacromonte, Alhambra, núcleos no tan singulares pero ubicados en el tiempo y con actividades bien precisas: El Fargue.

El territorio que comprende las tres cuencas citadas se sitúa en la zona Este del término municipal, extendiéndose hacia el Norte y Sur del mismo término.

Los límites que encontramos en el ámbito son los siguientes: al Norte, los municipios de Víznar, Beas de Granada y Huétor-Santillán; al Este, los de Dúdar, Pinos Genil y Cenes de la Vega; al Sur, el municipio de Huétor-Vega y al Oeste la ciudad de Granada.

La superficie total de este espacio es de 4.187 Ha, 43 a y 29 ca.

El origen y formación de este territorio lo encontramos según indica la cartografía geológica elaborada por el IGME en el periodo Neógeno y Cuaternario y dentro del Tortonense. Durante esta edad se produce la importante transgresión marina en todo el ámbito de la Depresión de Granada, ya individualizada como tal dentro de la Cordillera Bética. Los materiales que aparecen dentro de la zona de estudio se agrupan en las siguientes formaciones: conglomerados y arenas “Complejo Alhambra”, arcillas rojas, gravas y arenas, paleosuelos, depósitos de derrubios, aluviales, arcillas, limos rojos y conglomerados.

Se diferencian dos tipos de relieve basados en su morfogénesis. Por un lado aparece el relieve que integra la Vega de Granada caracterizado por la acumulación de materiales aluviales recientes. Por otro, aparece un relieve fundamentalmente erosivo que afecta a los sedimentos terciarios recientes y a los cuaternarios que sobrepasan los 1.200 metros de altitud y que se encuentran en sentido descendente hacia la Depresión. Este tipo de relieve presenta una morfología de pendientes que a veces se presenta de forma alomada y en otros casos se pronuncian llegando a culminar en zonas más escarpadas.

La red hidrográfica pertenece a la cuenca del río Genil que se completa con las aportaciones por su margen derecha de los afluentes Darro y Beiro.

La dirección de esta red hidrológica: Genil-Darro-Beiro sigue el siguiente trazado:

Genil: Este-Oeste.

Darro: Norte-Sur y Este-Oeste a su paso por Jesús del Valle.

Beiro: Norte-Oeste.

La red de cauces menores que acompaña a esta trilogía hidráulica, manifiesta claramente las direcciones mencionadas, direcciones que a su vez están controladas por las fracturas producidas por la actividad tectónica que existe actualmente en la zona. El encajamiento de estos cauces menores e incluso la de los cauces mayores es de considerable importancia y aunque muchos de los cauces menores se han perdido por procesos de filtración o de captación, aún quedan huellas de ellos que se manifiestan en la extensa red de barrancos que se distribuye por toda la zona.

Otro factor trascendente lo constituye la intensa actividad sísmica de la región, asociada a la neotectónica, facilitándose así la dinámica de las vertientes que aparecen con grandes movimientos en masa localizados en las zonas ocupadas por materiales terciarios, pudiendo provocar consecuencias catastróficas en algunos casos.

Las acequias constituyen otro de los elementos formales dentro del aspecto hidrológico que venimos comentando. A través de ellas se asegura la distribución del agua por todo el territorio. Las principales acequias que recorren el territorio son: Aynadamar, la acequia Real, la acequia Gorda del Genil.

La distribución de los vegetales no va ligada directamente al relieve, sino que en ella intervienen otros factores como la naturaleza del sustrato, la paleohistoria del territorio, las condiciones ecológicas (ombroclima, termoclima), etc. Desde esta perspectiva el ámbito de nuestro estudio pertenece a la Región mediterránea y dentro de ella al Sector Malacitano-Almijareense, subsector Alfacarino-Granatense.

Atendiendo a la biogeografía, nos aparece la zona por completo dentro del piso Mesomediterráneo que se extiende desde los 600 metros a los 1.300 aproximadamente.

Según el tipo de sustrato, la vegetación que aparece en el ámbito es:

a) Sobre sustrato calizo

La comunidad climácica es un encinar *Paeonio-Quercetum rotundifoliae*. Esta comunidad se encuentra muy degradada dando lugar a la aparición de un matorral-aulagar con predominio de *Ulex parviflorus*, *Genista cinerea* y *Retama sphaerocarpa* a veces aparece la coscoja y la chaparra (*Quercus coccifera* y *Quercus rotundifolia*) respectivamente. A esta fase le sucede un nuevo estadio constituido por un espartal que está compuesto por gramíneas vivaces tales como *Stipa tenacissima* y *Festuca scariosa*. Por último y ya en suelos escasamente desarrollados aparece un tomillar compuesto por especies tales como *Lavandula lanata*, *Fumana ericoides* o el *Brachypodium boissieri*.

b) Sobre sustrato silíceo

La comunidad climácica es la de la encina: *Adenocarpus-Quercetum rotundifolia*. Una característica de esta comunidad su pobreza florística. En la actualidad es un bosque muy reducido y su degradación da lugar a la aparición de un alto matorral de retamas donde sobresalen el rascaviejas (*Adenocarpus decorticans*), el escobón (*Cytisus grandiflorus*) y el agracejo (*Berberis hispanica*). La fase de gramíneas está bastante restringida y se encuentra representado por la aparición de la *Festuca scariosa*. La última fase, la del tomillar viene a estar compuesta por especies tales como *Lavandula stoechas*, *Cistus laurifolius*, *Thymus mastichina*, etc.

Dentro de este piso encontramos un estadio más térmico que se extiende hacia los 800 metros que permite la aparición de especies vegetales tales como el lentisco (*Pistacea lentiscus*), el acebuche (*Olea sylvestris*) o el olivo (*Olea europaea*).

Las riberas de los ríos constituyen enclaves donde la vegetación pertenece a la geoserie de comunidades higrófilas. La vegetación forestal higrófila de esta geoserie está constituida yendo de lo acuático a lo terrestre por saucedas, alamedas y olmedas, dando paso al encinar climácico. La degradación de estos bosques de ribera viene favorecida principalmente por la ocupación que de estos suelos fértiles hace el hombre ocupándolos con la agricultura y los asentamientos.

La abundancia de los recursos hidráulicos de Granada configuran en gran parte la morfología urbana de su centro histórico. Son numerosos los testimonios que a lo largo de los siglos XV al XIX aluden este hecho. Los ríos Darro y Genil, las fuentes, manantiales y riachuelos acaparan la atención de cuantos se acercaban a la ciudad. En las obras de Navagero, Luis del Mármol, Francisco Bermudez de Pedraza, Simonet, Jorquera, Murillo Velarde, Simón de Argote, Pascual Madoz, etc. se hacen continuas alusiones al esplendor y belleza que estos nos marcaban a su paso: valles llenos de frutales exquisitos y espesos como un bosque, riberas frondosas y altas, pobladas de numerosas casitas con jardín y puestas de tal manera entre los árboles que apenas se ven, carácter benéfico-medicinal de las aguas del Darro, hallazgo de arenas auríferas en su lecho, frondosas alamedas, numerosas huertas que dan lugar a bellos cármenes etc.

Hablan todos de la existencia en la ciudad de valles risueños, con series ininterrumpidas de jardines y casas de recreo, espesos bosques de avellanos y de álamos. A su vez, inciden en el nacimiento de ellos de fuentes y arroyos de agua cristalina.

La estructura del territorio viene definida por la evolución que la tierra ha experimentado a lo largo de los años. Esta evolución se refleja en la propiedad que de ella ha hecho uso y que la ha ido modificando a lo largo de todo el proceso histórico.

Entre los distintos procesos históricos por los que ha

pasado la estructura de la propiedad, caben señalar: renovación de la propiedad tras la conquista cristiana, concentración de tierras en el siglo XVII en manos de la Iglesia, nueva reorganización de la propiedad a raíz de la Desamortización en el siglo XIX, modificación de la propiedad derivada del sistema de subdivisión por herencia y cambios debidos a la compra-venta, acelerados en los primeros años del siglo XX.

Los usos del suelo predominantes son: herbáceos y leñosos, en lo que se refiere a tierras labradas y pastos y especies arbóreas forestales.

SÍNTESIS DE CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES AMBIENTALES

Unidad de La Vega.

Definición Geológica: Depósito aluvial.

Litología: Calizas dolomías, Margocalizas y Materiales Silíceos.

Geomorfología : Forma llana. Cubeta hundida con formaciones montañosas que la rodean.

Relieve: Se puede considerar prácticamente llano.

Permeabilidad: Zonas más permeables en las márgenes de los ríos debido a la composición del sustrato. El resto presenta menos permeabilidad.

Hidrogeología: Acuífero detrítico cuaternario de la Vega de Granada.

Inundabilidad: La mayor parte de la zona no presenta riesgos de este tipo, debido a los niveles piezométricos existentes.

Contaminación de las Aguas Subterráneas: Necesidad de medidas adecuadas que eviten la contaminación del acuífero.

Macroclima: Mediterráneo Continental.

Microclima: Fresco aún en épocas estivales. Subsuelo

húmedo. Evapotranspiración de los cultivos y choperas.

Productividad: Excelente capacidad de fijación de la energía y de la materia orgánica. Adecuados niveles de aireación y conductividad.

Productividad Agraria: Alta. Debido principalmente a las condiciones edáficas y de irrigación.

Estética del Medio. Paisaje: Alta calidad. Estética de composición resumida en la variedad cromática consecuencia de la diversidad y alternancia de los cultivos. Calidad estética y plástica conformada por el cinturón de montañas que la rodean.

Interés Educativo: Interés de la unidad a niveles educativos, agronómicos, naturalísticos y culturales.

Unidad de la Media Montaña (Cuencas de los ríos Genil, Darro y Beiro).

Definición Geológica: Sedimentos terciarios y cuaternarios en sentido descentede hacia la Depresión de Granada.

Litología: Cambisoles cálcicos, Regosoles calcáreos, depósitos de derrubios, aluviales, arcillas y conglomerados.

Geomorfología: Pendientes alomadas y zonas escarpadas.

Relieve: Relieve erosivo con una pendiente media.

Permeabilidad: Zonas más permeables en las márgenes de los ríos debido a la composición del sustrato. El resto presenta menos permeabilidad.

Macroclima: Mediterráneo Continental.

Productividad: Alta productividad forestal en las zonas donde la acción antrópica ha sido escasa o donde los procesos erosivos han sido menores.

Estética del Medio. Paisaje: Alta calidad. Estética de composición resumida en la variedad cromática consecuencia de la diversidad y alternancia de los cultivos y las masas vegetales y de repoblación. Calidad estética y plástica conformada por el cinturón de montañas que lo rodean.

Interés Educativo: Interés de la unidad a niveles educativos, agronómicos, naturalísticos y culturales.

EL PAISAJE

En el análisis del territorio, el paisaje constituye un valor al que consideramos expresión de este por ser la síntesis preceptiva del medio. El paisaje a escala amplia se puede analizar como el conjunto de los distintos elementos que componen el territorio: suelos, geomorfología, vegetación, etc. De igual forma el paisaje puede ser definido en su análisis como el gran conjunto que da lugar a las unidades territoriales comentadas.

Los paisajes mas destacados producto de lo anterior se pueden concretar en aquellos marcos de gran belleza y singularidad tales como: los valles encajados del Darro y Beiro, las Vegas y cómo no, el conjunto monumental de la Alhambra con el marco de Sierra Nevada.

La especialización y el despliegue de usos sobre el territorio consolida un entramado cada vez más complejo de relaciones y movilidad entre núcleos. El consumo visual se incrementa progresivamente conforme aumenta el número de sujetos y corredores visuales. La desarticulación formal entre espacios construidos complejiza la funcionalidad territorial. Esto hace más perceptibles los impactos paisajísticos causados por usos y actividades mal imbricados en el territorio de la aglomeración urbana cuya dinámica acelerada propicia situaciones más o menos descontroladas (vertederos, edificaciones en autoconstrucción) u otras sujetas a criterios paisajísticos en su ubicación y diseño (canteras, determinadas infraestructuras, determinados desarrollos urbanos, desgüaces y chatarrerías, etc.).

En definitiva, los usos urbanos provocan impactos paisajísticos por una desmesurada ocupación del suelo que conlleva destrucción del relieve y de la vegetación; frecuentes inadecuaciones tipológicas de las edificaciones en medio rural, efectos pantalla cuando se disponen en hileras paralelas a las vías de comunicación y, sobre todo,

desvirtualización drástica del paisaje característico del ámbito cuando se construyen zonas residenciales masivas con alto consumo visual en los relieves inmediatos que bordean la Vega. Buena parte de las colinas y rampas que se alzan en el ángulo Sureste de la Vega se encuentran ocupadas por urbanizaciones que, en muchos casos, se adecúan mal a la topografía –denotando cierto carácter ortopédico– y al entorno ambiental, resultando perceptivamente chocantes. A su vez, los usos industriales añaden a muchos de los efectos causados por los urbanos, los impactos paisajísticos derivados de un diseño arquitectónico de tipo industrial sobre un espacio agrario cualificado. En determinadas zonas presentan, además, aspecto denigrante por el descuidado estado de conservación y mantenimiento de las construcciones e instalaciones.

El paisaje expresa las características perceptivas del medio. Al ser la forma de percibir, de sentir o de interpretar un territorio, nos encontramos con un aspecto complejo de analizar ya que la percepción que realiza el hombre lleva en sí misma una fuerte carga de subjetividad que a su vez, es diferente según el tipo o cultura del observador que la realiza. A esta primera idea de lo que es el paisaje se le debe añadir algo más: el paisaje es la expresión espacial y visual del territorio. Las transformaciones que en el medio se están llevando a cabo presuponen pérdidas de los recursos naturales, recursos hasta ahora representados por los ecosistemas que tienen valores productivos o ecológicos. El nuevo concepto del paisaje como recurso natural no renovable y fácilmente depreciable ha despertado interés en el marco de la Ordenación del Territorio.

El paisaje, definido como expresión espacial y visual del medio y considerado como un recurso natural, nos interesa a la hora de definir acciones y de determinar dónde deben localizarse dichas acciones. De esta forma, para abordar el análisis de este aspecto de forma real y aceptable, analizaremos la Calidad y la Capacidad paisajística de la Vega, para encontrar la valoración relativa de este paisa-

je en concreto, buscando ante todo la utilización óptima del recurso, pasando de ser una limitación de las distintas actuaciones, a ser un elemento más a la hora de tener en cuenta en la ordenación.

El componente del paisaje *tierra* es el aspecto exterior de la superficie de todo el territorio. La disposición, su naturaleza y sus suelos. Es el componente que sirve de base a los demás aportando las formas y condicionando la distribución de los espacios.

El componente *agua* engloba a todas las formas de agua superficial que discurren en el ámbito estudiado. Bien por su sonido, su movimiento o por su contraste con los componentes que la rodean, constituye otra de las bases de caracterización del paisaje.

El componente *vegetal* lo constituyen los diferentes cultivos. La variedad, el colorido que presentan durante las distintas épocas del año, su distribución y su densidad, nos determinan la textura de este paisaje.

El componente formado por *las estructuras o elementos introducidos por las distintas actividades humanas* tiene un papel determinado fundamentalmente por su escala en la escena y su disposición en la misma.

Todos los componentes tienen una especial propiedad visual que hace que cada uno pueda caracterizarse por atributos paisajísticos específicos. El principal atributo de los cuatro grandes elementos es la potencialidad actual que presentan.

De igual forma, los componentes del paisaje se pueden combinar de distintas formas dando lugar a composiciones que provocan escenarios paisajísticos.



Huerta de San Vicente (ca. 1800), transformada en 1926, y rehabilitada hacia 1991, como Casa-Museo dentro del Parque García Lorca. Constituye un modelo característico de casa de huerta propia de la Vega granadina, que combinaba usos agrícolas y residenciales temporales de sus propietarios.

B. EVOLUCIÓN DEL ASENTAMIENTO

1 La depresión granadina ocupa una posición central en el conjunto de depresiones que forman el surco intrabético, un corredor natural entre las alineaciones montañosas de la Subbética y de la Penibética, que enlaza el Levante con el Mediterráneo. Las terrazas fluviales de los ríos Genil, Darro y Beiro dieron origen a su Vega, bordeada por un anfiteatro de colinas cuya altitud media ronda los setecientos y ochocientos metros. Su situación geográfica permitió al asentamiento beneficiarse de las facilidades de comunicación en la circulación regional y de las ventajas defensivas ofrecidas por la elevada altitud de las cadenas montañosas que lo circundaban. Su base económica fue posible gracias a la riqueza agrícola de la Vega. No obstante, por sí solo, el conjunto de factores geográficos no explica ni el predominio adquirido por Granada –respecto a otros asentamientos con similares condiciones, e incluso con mayores facilidades–, ni tampoco su continuado desarrollo urbano. Fueron factores históricos los que determinaron el aprovechamiento al máximo de las ventajosas condiciones ofrecidas por su situación y emplazamiento geográficos.

2 Desde su nacimiento con los primeros cronistas cristianos (las fuentes medievales islámicas constituyen un conjunto imprescindible para conocer la historia política y urbana granadina, pero no instituyen un género propio y diferenciado), la historiografía granadina ha sostenido dos opiniones divergentes sobre los orígenes de la ciudad. La primera tesis afirmaba la continuidad histórica entre Granada e Iliberri (ciudad iberorromana mencionada en las fuentes antiguas e identificada como sede de uno de los primeros concilios de la Cristiandad). Mientras que la segunda tesis negaba tal supuesto y situaba Iliberri al pie de Sierra Elvira.

Las dimensiones ideológicas de ambas posturas, la ocupación residencial del asentamiento –con los consiguientes conflictos entre los métodos de investigación arqueológica y los usos residenciales–, las falsificaciones intencionadas

de restos, haciéndolos pasar por romanos (en los siglos XVII y XVIII), todo ello ha incidido negativamente sobre la investigación histórica de los orígenes de Granada.

De acuerdo con las últimas campañas arqueológicas realizadas en el Albayzín, parece confirmarse la hipótesis iberorromana. De ser así, la antigüedad del asentamiento se remontaría hasta el siglo VII a. C. La interpretación de las evidencias arqueológicas suministradas por las excavaciones realizadas junto a la Puerta Nueva o de las Pesas, en la placeta de las Minas, sitúa en esta zona el emplazamiento del foro de la ciudad iberorromana de Iliberri. El lugar fue objeto de excavaciones a mediados del siglo XVIII, aunque en una operación falsaria llevada a cabo por el Padre Flórez, restos auténticos fueron mezclados con falsificaciones que pretendían dar por ciertas las falacias sacromontinas, y obligó a la autoridad pública a sepultar lo hallado.

En línea con esta tesis, algunos estudios sostienen que con anterioridad a la etapa musulmana, en la margen izquierda del Genil, al pie de la Alhambra por su lado sudoeste se había asentado una colonia judía (Garnata al-Yahud según las fuentes árabes). Durante algún tiempo coexistirán ambos núcleos (la ciudad iberorromana y la colonia judía) hasta acabar formando uno solo.

3 Vista desde el presente, la ciudad es el resultado del conjunto de decisiones desplegado en el tiempo y su diagnóstico debe, por lo tanto, considerar el proceso histórico de formación y transformación del hecho urbano. Entendiendo este en sus dos aspectos, material y formal. Como realidad material, la organización del espacio urbano está conformada por una red de espacios públicos de circulación y reunión (calles, plazas y edificios dotacionales), y de espacios residenciales. Como realidad formal, la ciudad es un espacio dotado de valores culturales y funciones institucionales y políticas.

El proceso de desarrollo urbano de Granada ha seguido un modelo expansivo a partir de fajas concéntricas semi-

circulares, con cambios sucesivos en la orientación de su crecimiento. La primera ocupación residencial se produjo sobre las colinas de San Cristóbal, del Albayzín y de la Alhambra, por sus potencialidades estratégico-defensivas. A partir del siglo XI, con la monarquía zirí, la expansión del recinto se orientó hacia las terrazas fluviales. Fue un momento de crecimiento poblacional, acentuado por los movimientos migratorios dirigidos hacia la metrópoli musulmana, a causa de la presión militar castellana. Al modelo de ciudad acrópolis se superpuso el de ciudad en llanura, más adecuado para el desarrollo de las actividades comerciales.

En la primera fase de la ocupación cristiana, el plano de la ciudad se extendió hacia el noroeste, con la implantación del Hospital Real y de los barrios de San Lázaro y de la Duquesa. Después, en la etapa barroca, el recinto urbano se desarrolló hacia el oeste y el sur, a partir de los caminos surgidos de las antiguas puertas de la muralla. Más tarde, durante el gobierno napoleónico, se potenció el eje del río Genil, con actuaciones en sus riberas. Finalmente, en el siglo XIX el interés se centraría más en las operaciones de reforma interior que en las de ensanche, mientras que durante las décadas quinta y sexta del siglo XX, la expansión urbana se realizó sobre los sucesivos ensanches (a menudo espontáneos o no planificados), que extendieron el organismo urbano hacia el norte, sur y oeste.

4 Podemos distinguir cuatro grandes periodos bien definidos en la historia urbana granadina: de formación, de transformación de la estructura urbana medieval, de gestión urbanística liberal y de urbanismo planificado. Aunque, en las líneas generales de su evolución se puede aislar una invariante: la estructura de la ciudad consolidada (la ciudad histórica) ha sido vista como obstáculo para el progreso. En efecto, hasta fechas recientes (PGOU de 1985), los programas urbanos desarrollados en Granada se han sustentado en políticas de ensanche y de reforma interior de la población, al margen o en contra de la ciudad



*Vista meridional de Granada, apunte realizado por Anton Van den Wyngaerde, 1567 [Albertina, Viena].
La ocupación residencial del solar urbano se produjo sobre las colinas neógenas que rodean
la depresión granadina, para extenderse a partir de los siglos XVI y XVII
por las llanuras aluviales de la cuenca del Genil.*

heredada y de su realidad morfológica, topográfica y paisajística.

Formación urbana: la urbe medieval islámica.

El primer periodo que individualizamos coincide con el de formación de la urbe bajomedieval. Durante esta etapa se fijará en lo esencial la estructura que, durante toda la época moderna y contemporánea, será el marco habitual de la convivencia civil, y, a su vez, objeto a transformar para facilitar esa misma convivencia.

La ciudad musulmana de Granada fue el resultado de dos momentos históricos (durante el interregno africano la estructura urbana zirí sufrió pocas transformaciones, aunque la lectura de algunas fuentes como Ibn Idari sugiere a los estudiosos que con lo almohades se realizaron algunas intervenciones sobre el recinto amurallado). El primer periodo, a partir del siglo XI, con el establecimiento de la dinastía Zirí se formó el conjunto urbano, ampliando sus defensas y haciéndolo capital de la región, aprovechando sus ventajas geográficas.

El segundo período comenzó en 1238, cuando Muhammad I Ibn Al-Ahmar fundó la dinastía Nazarí. Con los nazaríes la ciudad y su reino se convirtieron en el último reino islámico de la península ibérica, alcanzando cotas de esplendor y decadencia. El núcleo del poder se trasladó desde la alcazaba Cadima (vieja) de los ziríes, en el Albayzín, a la frontera colina de la Sabica, originando la ciudad palacio fortificada de la Alhambra.

Conviene detenerse, siquiera brevemente, en la descripción de la ciudad medieval islámica, tal como quedó conformada poco antes de la incorporación a la Corona castellana, y de los proyectos subsiguientes de reforma. Pues será este el objeto a transformar por espacio de casi cuatro siglos, y, pese a las modificaciones habidas en su red viaria, y, en su morfología, la definición estructural del espacio urbano ha estado vigente hasta hace relativamente



Vista del Albayzín. José García Ayola (ca. 1885-1890) [Patronato de la Alhambra y el Generalife, Granada]. Se aprecia la ausencia de edificación a media ladera, lo que se corresponde con los espacios libres observables en la Plataforma de Ambrosio de Vico.

poco, con un centro funcional comercial y administrativo en torno al sector de Bibarrambla, Catedral, Ayuntamiento, y de una serie de fajas residenciales extendidas desde aquí hacia la periferia, cercana a los terrenos rústicos de la Vega.

El espacio urbano islámico se configura sobre bases muy diferentes de las del occidente medieval cristiano. Frente a las bases jurídico-políticas concretadas en el municipio (con sus principios de autogobierno, autonomía local y representatividad), la razón fundamental de ser de la ciudad islámica es abrigar las familias de la comunidad en un espacio construido que les permita desarrollar su vida de acuerdo con las prescripciones coránicas. Todo en la ciudad islámica se ordena en torno a los lugares de culto (la mezquita) y de concentración. Los barrios frecuentemente coinciden con el perímetro vocal del almuecín que llama a la oración, frente al urbanismo de ascendencia clásica greco-romana, basado en la geometría y en la reglamentación.

La ciudad, en suma, está regida por una centralidad asociada a lo sagrado. Toda ciudad islámica tiene su centro. El centro de la Granada nazarí lo constituía la medina presidida por la mezquita aljama (sobre suyo solar se edificó la iglesia del Sagrario). En torno a este centro se desplegaban las actividades comerciales y los equipamientos públicos más importantes (Alcaicería, alhóndigas, fondaks como el Corral del Carbón, la madrasa) pero también los espacios residenciales. Próximos a las zonas comerciales, se concentraba una población de artesanos y mercaderes, a mayor distancia, barrios más o menos cerrados (harat) y los arrabales. Cada una de estas unidades urbanas se hallaba encerrada por su propia cerca, a la vez que un dispositivo amurallado conectaba las defensas de la ciudad palatina de la Alhambra con la barbacana de Bibataubín que defendía el valle del Darro.

El espacio estaba rigurosamente jerarquizado. A cada función correspondía un tipo de circulación más o menos pública o privada. Los barrios eran unidades urbanas que

poseían su propia identidad y un equipamiento autónomo: mezquitas, baños, tahonas y tiendas. La estructura corporativa de los oficios (a cuya cabeza estaban los alarifes o alarifes) se correspondía con la distribución espacial de usos y funciones, al ocupar cada cuerpo de oficio los puestos de toda una calle, a la que daban nombre (zacatín, de ropavejeros; cuchilleros, etc.). El principio jerárquico que ordenaba el espacio urbano se correspondía con una red creciente de clausuras y segregaciones a partir de la familia y el linaje, y los grupos étnicos. Miembros de una misma familia ocupaban áreas urbanas contiguas y comunicaban sus casas mediante puertas falsas o pasadizos volados sobre la calle. En su origen, la toponimia urbana parece estar ligada al gentilicio de los habitantes que dieron nombre al asentarse a los barrios (Cenete, Gómez).

El hábitat doméstico musulmán se concibe a partir de un elemento clave: el wasât al-dârt. Traducido aproximadamente por “patio umbrío” es un espacio central, más o menos abierto hacia el cielo, que conforma el corazón de la vivienda. Distribuye, reúne, acoge todas las actividades cotidianas. Y es el centro de la vida femenina. La casa responde a la valoración de la intimidad y a la segregación social de la mujer. Por eso, la fachada o al-wajihah no cuenta, la casa vuelve la espalda a la calle; al exterior predomina el paño ciego, mientras que lo que a ojos occidentales pudiera entenderse como fachada, por su ornamentación, se encuentra en el interior, abierto al wasât al-dârt. La casa, de pequeñas proporciones, se volcaba hacia el interior. Su estructura arquitectónica creaba vacíos en el interior de las manzanas, que contrastaban con el carácter compacto de un bloque urbano, apenas fisurado por callejuelas. La casa constaba de salas rectangulares flanqueadas por alcobas laterales con un único vano de ingreso abierto al patio sobre el que se disponían un grupo de ventanas cerradas por celosías a manera de respiraderos. En los casos más notables, el patio copiaría a escala menor la distribución de dos pabellones enfrentados con un patio rec-

tangular centrado por alberca propia de la arquitectura palaciega.

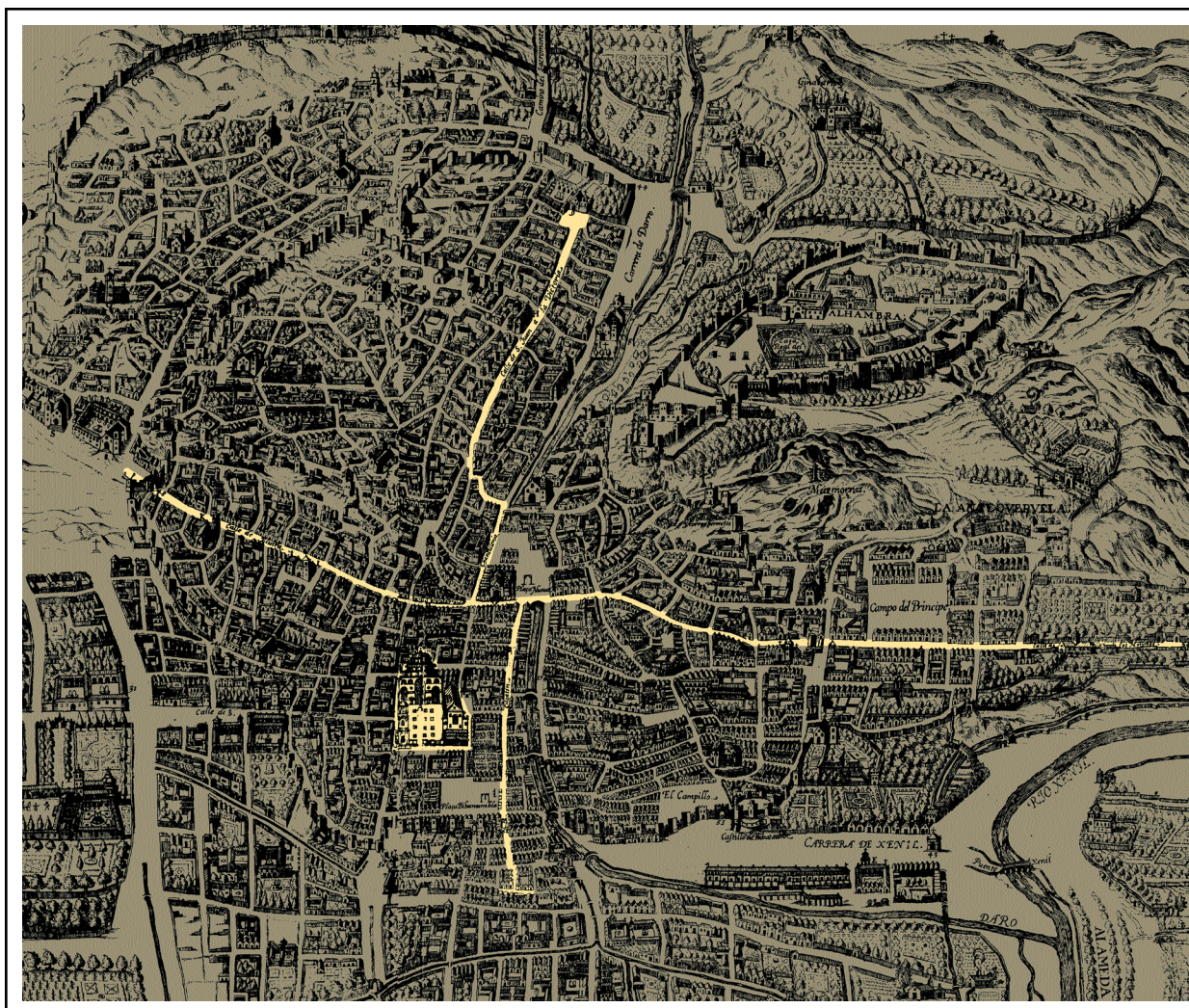
El parcelario no indicaba la división de los volúmenes construidos, sino que el dominio del suelo y el aprovechamiento de este, están disociados. Por el contrario, era frecuente que estos volúmenes se encabalgaran en altura. Al igual que eran frecuentes las algarfas y macerías, cuerpos diferenciados en altura, con acceso (y a veces propiedad) diferentes de los inferiores y los cobertizos o cuerpos volados sobre las calles.

El principio jerárquico del espacio urbano islámico se manifestaba también de manera singular en el sistema viario. Constaba de un sistema radial que conectaba entre sí las diferentes puertas de las cercas, y de un sistema secundario que daba acceso a las viviendas. Esta red secundaria se organizaba a partir de adarves (callejones sin fondo, semiprivados) y atarbeas o pequeños vacíos generalmente de planta cuadrada, cuyos edificios colindantes estaban ocupados por tiendas de una misma mercadería. Asimismo, el principio jerárquico espacial reflejaba la estructura de la propiedad y del poder: las unidades residenciales conformaban agregaciones homogéneas a partir del módulo pequeño que regía la parcelación y la edificación, junto a grandes extensiones propiedad de la familia dinástica que se extendía por el interior del recinto urbano, aunque su mayor concentración se producía en el sector oriental de la población, próxima al campo del Príncipe.

Transformación de la estructura urbana medieval.

El segundo periodo en el proceso de desarrollo urbano granadino coincide con los intentos de transformación del organismo medieval y con la definitiva expansión de los bordes de fijación del plano urbano a finales del siglo XVIII, tal y como observamos en el levantamiento topográfico de Francisco Dalmau.

La incorporación de Granada a la Corona de Castilla



Plataforma de Granada. Ambrosio de Vico, dibujo, Francisco Heylan, grabado (ca. 1595-1613). [Archivo Municipal, Granada], estampación de Félix Prieto, Salamanca 1795. La estructura urbana bajomedieval pervive por debajo de las transformaciones cristianas: las dos calles principales “sin rodeos ni quiebras” atravesándola “de Oriente a Poniente, setentrión y mediodía”, según Henríquez de Jorquera en sus Anales de Granada, vertebrarán el nuevo orden urbano impuesto a partir de las implantaciones religiosas (Catedral y parroquias) y civiles.

condujo inevitablemente a la transformación del orden urbano islámico. Transformación que no fue ajena en absoluto a un proyecto político de más amplio calado, la creación de una nueva forma de organización política, a partir de los Reyes Católicos: el Estado. Desde ese enfoque es como hay que entender el ciclo de experiencias urbanas desarrollado en Granada durante todo el siglo XVI y hasta la expulsión definitiva del elemento morisco del reino tras las revueltas de la década de 1570. La conquista del reino de Granada supuso su fusión en el entramado institucional castellano, y, sobre todo, la voluntad decidida de transformar políticamente un marco social y civil que resultaba incomprensible y molesto, no sólo a ojos de los nuevos pobladores, sino, sobre todo, para la Corona, es decir, para el naciente Estado. Derribo de ajimeces y cuerpos volados sobre la vía pública, ensanche de calles, institución del cabildo municipal, de la Capitanía General, de la Chancillería, desarrollo del programa parroquial (gracias a una Bula otorgada en 1501), creación del Hospital Real. Todo ello se inscribe en un doble registro. Por una parte, la modernización de una estructura urbana que se siente ineficaz. Por otra, la asunción por parte del estado del control del espacio urbano, de su sentido y de su función.

Prologando la primera edición impresa de las Ordenanzas de Granada figura una carta de merced de 20 de septiembre de 1500, convertida en privilegio en 15 de octubre de 1501. Por medio de esa disposición, la Corona instituyó el Cabildo, con 24 regidores y su correspondiente aparato administrativo (entre el que destacaba el nombramiento de un Obrero, especie de arquitecto y sobrestante, y jueces de edificios); se ceden para ejidos (es decir, terrenos comunales) los osarios musulmanes; para casa de Cabildo, la Madraza y para Propios la renta de la hagiuela (impuesto sobre casas, tiendas y censos, del que pertenecían tres partes a la Hacienda real y una al Ayuntamiento); asimismo, se cedían las casas de las Alhóndigas y se disponía que pudiese ubicar carnicerías y pescaderías y un

peso del Concejo; los muros, cercas, puentes y alcantarillas quedan propiedad de la ciudad, etc.

Un nuevo orden urbano se superpuso a la estructura física de la ciudad bajomedieval. Las relaciones funcionales permanecieron inalteradas durante algo más de tres siglos (la centralidad funcional de la medina continuará), a pesar de los cambios de alineaciones (apertura de plazas como la Plaza Nueva, volteada sobre el río Darro, ensanche y rectificación rectilínea de calles) y pese a la implantación de un nuevo tejido administrativo-religioso con las parroquiales.

Cambios importantes fueron la creación de las morerías (1494) y los intentos por ordenar y sistematizar el parcelario. El viajero alemán Jerónimo Münzer que visitó Granada en 1494 (dos años después de su conquista cristiana) decía que las casas de los moros eran como nidos de golondrina, por lo complicado de su trazado y, sobre todo, que una casa de cristiano ocupaba cuatro o cinco árabes. De ahí se infiere el proceso de agregación de parcelas que comenzó, y el de regulación de la disociación entre la propiedad del suelo y la del vuelo o edificación, de enorme trascendencia en el concepto del dominio en el mundo musulmán.

Granada fue vista como un símbolo, era la nueva Jerusalén reconquistada. Pero también era un hecho material sobre el que había que actuar para adecuar su estructura física a los ideales políticos de renovación urbana:

En una primera fase, con los Reyes Católicos y su hija doña Juana, la preocupación de la Corona fue asegurar el poblamiento y el ennoblecimiento de la antigua capital del reino nazarí. *Porque la dicha çibdad sea mejor poblada e ennoblescida* (Carta real de merced a la ciudad de Granada determinando la organización de su cabido, 20 de septiembre de 1500). Corresponden a esta fase los proyectos góticos que intentaron modernizar la morfología urbana. En una segunda fase, el capital simbólico de la ciudad se asoció al proyecto imperial, con dos programas de una



Virgen de Granada. Tabla atribuida a Petrus Christus, (ca. 1501) [Col. Mateu, Barcelona]. El fondo recoge la morfología y estructura urbanas recién conquistada la ciudad.

en la calle de Mesones (posteriormente trasladada a la iglesia del convento de monjas agustinas). El arrabal de Mesones existía ya en época nazarí en torno a la calle del mismo nombre, pero, durante el siglo XVII, este sector urbano conoció una expansión demográfica inusual en los desarrollos urbanos de las ciudades españolas contemporáneas, sometidas a procesos de regresión poblacional. El barrio sigue el modelo urbanístico de asentamiento trazado a cordel, según un plan ortogonal de calles paralelas a la plaza de Bibarrambla, cortadas por otras transversales hacia la Vega. La calle de Gracia se constituiría en el eje principal del nuevo entramado urbano, comunicando el convento de las agustinas y el convento de Gracia.

En la confluencia de los ríos Darro y Genil surgieron otros dos focos expansivos: los barrios de la Virgen y de san Antón. El área ocupa un vasto terreno, extendido a lo largo de la ribera del Darro, extramuros de la antigua cerca nazarí, hasta las inmediaciones del Genil. Dos construcciones religiosas polarizaron el crecimiento urbano: la basílica de Nuestra Señora de las Angustias y el Convento de san Antonio Abad.

La transformación en parroquia independiente de la iglesia de las Angustias aseguró el crecimiento urbano del sector, e instauró un centro devocional de gran atracción para la población granadina. La principal arteria de esta zona era la Carrera Vieja (después llamada de la Virgen), un espacio longitudinal en la margen del río Darro, esencial en su configuración morfológica. Además de servir como eje viario cumplía funciones representativas como lugar donde se desarrollaban procesiones y celebraciones cívicas. La carrera terminaba en el puente del Genil, reformada en 1685. En el entorno del puente el Concejo había determinado la plantación de unas alamedas, que en el siglo XIX se transformarían en jardines públicos. En sus cercanías discurría la Acequia Gorda. Esta canalización hidráulica, que conducía su caudal hacia las huertas de la Vega, a cuya red de riegos abastecía, daba funcionamiento

además a un conjunto de instalaciones fabriles que circundaban la periferia urbana: desde molinos de pan a tornos para la seda. Cuando las alamedas fueron transformadas en jardines, según los nuevos ideales del decoro y ornato públicos que guiaban las intervenciones burguesas sobre la ciudad, cambió radicalmente la función desempeñada por las riberas del río Genil en el conjunto urbano.

En el lado izquierdo de la Carrera se conformó el barrio nuevo de los monjes de Santa Cruz, originado en terrenos que habían sido huertas del convento de dominicos. La estructura del nuevo barrio se organizó también según el trazado a cordel, con una disposición ortogonal de su viario (que lleva nombres de santos dominicos) y un loteo en manzanas cuadrangulares.

Al otro lado del río Darro surgió el barrio de San Antón, asimismo vertebrado sobre un trazado en damero, con un eje principal, la calle de San Antón, y otro paralelo, la calle de San Isidro, subsidiario de este. El barrio articulaba la continuidad entre los barrios de la Magdalena y el de los monjes de la Santa Cruz, prolongando el tejido urbano del centro neurálgico de las actividades comerciales e institucionales concentrado en la ciudad baja, la antigua medina musulmana.

La conexión entre los barrios de San Antón y el de las Angustias se aseguraba mediante los puentes de Castañeda y de la Virgen volteados sobre el Darro entre 1675 y 1700. El paso del río por el centro de la ciudad era un dato territorial inexcusable, a la vez que cumplía una función esencial en el desarrollo de determinadas actividades artesanales e industriales, al poder verter a él sus desechos.

Gestión urbanística liberal.

En el tercer periodo que hemos individualizado en el desarrollo urbano granadino, concurren la gestión urbana liberal y el despegue económico de la ciudad, basado en la acumulación de capital generada por las industrias de

transformación de los cultivos de remolacha en la Vega. Durante esta fase, se llevan a cabo las empresas de transformación urbana de más hondo calado. El embovedado del tramo del río Darro comprendido entre Plaza Nueva y Puerta Real creó un centro funcional, con la consiguiente vertebración en el corazón de la vieja medina musulmana y de un eje comercial moderno que funcionará hasta finales del siglo XX. La apertura de la Gran Vía de Colón, supuso la crisis definitiva del sistema urbano medieval y el origen de una nueva sistematización viaria, cuyos efectos son bien patentes en la actualidad.

Pero, además, es durante este periodo cuando se definieron dos categorías de gran trascendencia para la comprensión ulterior de la ciudad y de su morfología. Por una parte, fruto de los viajeros románticos, se originó una interpretación pintoresquista de Granada, acompañada de un impresionante ciclo iconográfico que privilegió una visión general de la ciudad basada en fragmentos escogidos de su paisaje urbano. A la vez, la crítica romántica a la ciudad burguesa estableció, por su consistencia ideológica, un horizonte interpretativo de gran operatividad: es la interpretación ganivetiana. Por otra parte, no se puede soslayar que la gestión urbana liberal, además de sus técnicas urbanísticas (ensanche, reforma interior, zoning) se apoyaba instrumental y conceptualmente en el ideal del decoro y ornato públicos. Ello supuso en la práctica la adopción de unos patrones formales en la edificación anclados en la cultura arquitectónica ecléctica, y encontró en el control de la ordenación de las fachadas la manera idónea de entender y hacer la ciudad. Esto último, unido al incremento de la producción inmobiliaria y a la transformación de los inmuebles tradicionales en inmuebles de renta o plurifamiliares, convenientemente refachados, condujo a la definitiva definición formal del centro histórico y funcional granadino.

1 Al carecer la ciudad de planes de ensanche o de reforma interior, el principal instrumento de intervención urbana en Granada durante décadas, fue el proyecto de aline-



Plano de Granada. A. Donnet (1850).
Apareció publicado en el Atlas de Coello.

ción. Entre 1844 y 1885, el Ayuntamiento aprobó 198 proyectos de alineación; más de la mitad de los cuales eran simples reformados que se referían a menos de 20 calles de las 850 que tenía entonces la ciudad. La técnica de las alineaciones fue un ejercicio de planificación que no logró articular un plan general de reformas. Su aplicación, necesariamente fragmentaria, al favorecer la reparcelación exigida por la concentración del capital inmobiliario y la redistribución de la propiedad, ordenaba el territorio de las nuevas arquitecturas vinculadas a la cultura historicista. La operatividad de las alineaciones estaba condicionada por la inexistencia de un mecanismo expropiatorio expeditivo, por el precio desmedido a pagar para expropiar fincas urbanas, por la exigüidad económica de la hacienda local, y por la ineficacia de la propia administración municipal.

2 La primera oportunidad para la renovación urbana y arquitectónica del interior de la población la ofreció el proceso desamortizador. La desamortización (1836) permitió obtener espacios públicos en el interior del recinto urbano, previa demolición de las edificaciones religiosas cedidas a la Administración central o adquiridas por los Ayuntamientos y cuya restauración no pudo llevarse a cabo. Se abrieron nuevas plazas, como la del Carmen o de la Trinidad, que, con el desventramiento que suponían de la estructura urbana heredada, liberaron espacios en el compacto entramado urbano bajomedieval. La exclaustación también supuso una renovación importante del equipamiento dotacional e institucional. La demolición de los conventos de San Agustín y de Capuchinas, posibilitaron erigir mercados públicos sobre sus solares. En otros casos, las edificaciones mantenidas sufrieron un cambio de usos: parte del convento del Carmen fue ocupado por la nueva Casa Consistorial, el convento de la Merced, fue destinado a cuartel, etcétera.

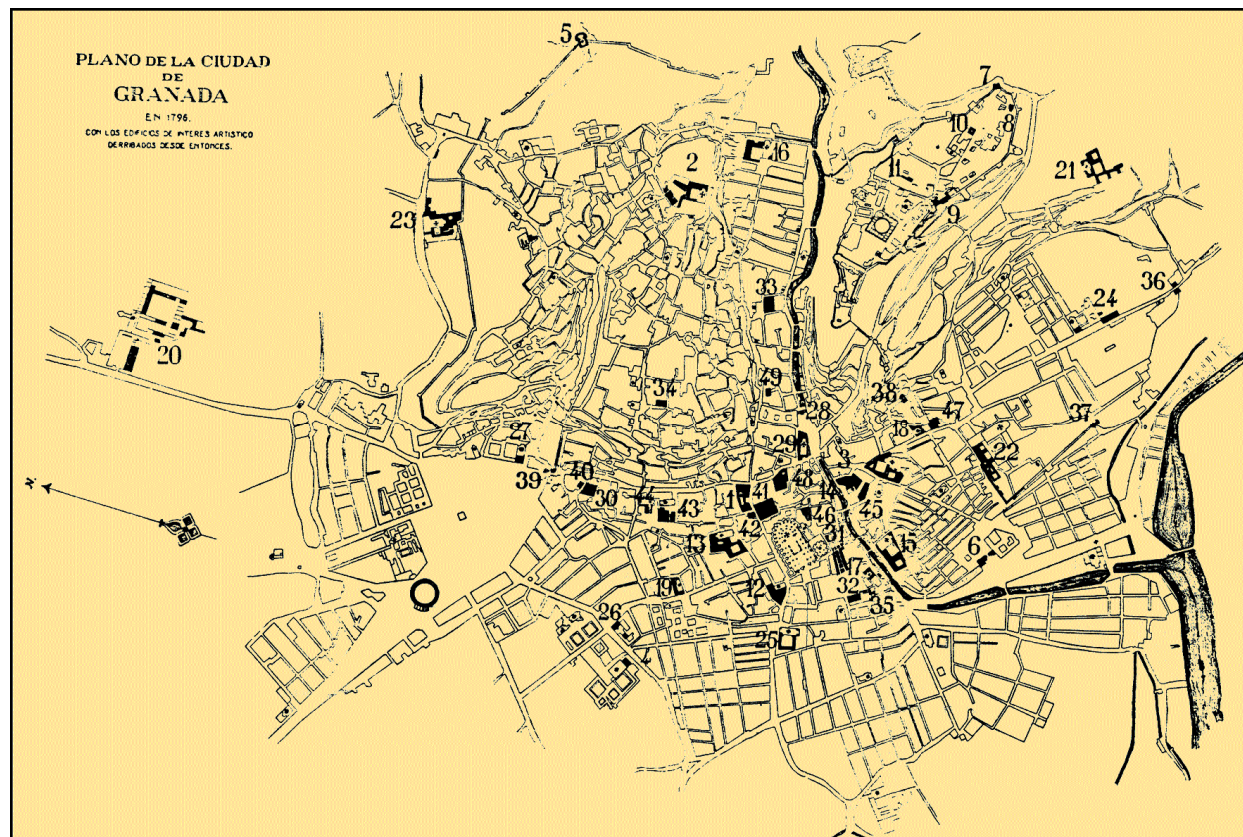
3 A partir de la segunda mitad del siglo XIX dos datos nuevos dirigen el debate y la práctica urbanos: el ferrocarril y el embovedado del río Darro.

Al NO de la ciudad, las instalaciones ferroviarias generaron un polo de atracción hacia ese sector, y una importante tensión en el plano de la ciudad, puesto que se completaban con otra estación proyectada (y no construida) al S, en las proximidades del puente del río Genil. La vieja medina nazarí, ahora centro burocrático y comercial de la ciudad, se convertía en un incidente molesto para el tráfico interior de personas y mercancías, y el ferrocarril se mantenía alejado de la ciudad.

Las obras del embovedado sobre el río Darro (1854-1884) y la ordenación del barrio próximo a la plaza de Bibarrambla (apertura de la calle Príncipe y las nuevas alineaciones de la calle Salamanca) habían otorgado a esta zona de la ciudad una ventajosa posición relativa en cuanto a accesibilidad, lo que había hecho de ella el lugar preferido para el desarrollo de las actividades burocráticas y comerciales. Con el abovedado del primer tramo del Darro se redefinieron la imagen y el paisaje urbanos, al convertir las traseras de los edificios que volcaban sus desechos al río en fachadas, y se alteró la morfología y función de todo el conjunto comprendido entre plaza Nueva y Puerta Real.

4 La característica definitoria por excelencia de la gestión urbana liberal fue la quiebra que supuso la cesión de la capacidad de producir suelo por parte del Estado al privado. O sea, de entender que este podría ser mercancía apta para el mercado. Aquella cesión fue el voluntario abandono de un privilegio mantenido a lo largo de la historia urbana previa, pues sólo el poder estaba capacitado para diseñar la ciudad, calificar sus espacios y definir sus usos. A partir de esta cesión, la burguesía asumió la capacidad de programar el suelo, de lotearlo, de gestionarlo, de crear infraestructuras desde sus intereses o de fijar la clasificación por usos. Esta quiebra se constata en la historia urbana local con el episodio de la Gran Vía de Colón.

Las buenas expectativas abiertas por la expansión de la industria azucarera de la Vega granadina, hicieron pensar a sus promotores en convertir a Granada en la sede de los



- 1.- IGLESIA Y CONVENTO DEL ÁNGEL CUSTODIO
- 2.- IGLESIA Y CONVENTO DE SAN AGUSTÍN EL ALTO
- 3.- IGLESIA Y CONVENTO DE SAN FRANCISCO
- 4.- TORRE DE SAN JERÓNIMO
- 5.- ERMITA DE SAN MIGUEL Y TORRE DEL ACEITUNO
- 6.- PUERTA DE BIBATAUBÍN
- 7.- TORRE DEL CUBO
- 8.- ERMITA DEL SANTO SEPULCRO
- 9.- CASA DE LOS ABENCERRAJES
- 10.- CASA DE LAS VIUDAS
- 11.- RUINAS DE LA CASA DEL CONDE DE TENDILLA
- 12.- IGLESIA Y CONVENTO DE LAS MM. CAPUCHINAS
- 13.- IGLESIA Y CONVENTO DE SAN AGUSTÍN EL BAJO
- 14.- IGLESIA Y CONVENTO DE SANCTI SPIRITU
- 15.- IGLESIA Y CONVENTO DEL CARMEN
- 16.- IGLESIA Y CONVENTO DE LA VICTORIA

- 17.- HOSPITALICOS DE SAN SEBASTIÁN
- 18.- IGLESIA DE SANTA ESCOLÁSTICA
- 19.- IGLESIA Y CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN
- 20.- TORRE Y PATIO DE LACARTUJA
- 21.- CONVENTO DE LOS MÁRTIRES
- 22.- PARTE ANTIGUA DEL CONV. DE STO. DOMINGO
- 23.- IGLESIA Y CONVENTO DE SAN DIEGO
- 24.- TORRE DE BELÉN
- 25.- IGLESIA Y CONVENTO DE LA TRINIDAD
- 26.- TORRE DE SAN FELIPE
- 27.- IGLESIA Y TORRE DE LAS MERCEDES
- 28.- PILAR DE PLAZA NUEVA
- 29.- IGLESIA DE SAN GIL
- 30.- IGLESIA DE SAN ANDRÉS
- 31.- ALCAICERÍA
- 32.- LOS MIRADORES

- 33.- CASA DE LAMONEDA
- 34.- CASA DE LAS MONJAS
- 35.- ARCO DE LAS OREJAS
- 36.- PUERTA DE LOS MOLINOS
- 37.- PUERTA DEL PESCADO
- 38.- PUERTA DEL SOL
- 39.- PUERTA DE EL VIRA
- 40.- CASA DE LAS TUMBAS
- 41.- CASA DE LOS INFANTES
- 42.- CASA DE DIEGO DE SILOÉ
- 43.- DERRIBO DE SANTA PAULA
- 44.- CASA ARABE DE LA CALLE POZO DE SANTIAGO
- 45.- CASA DE LOS FERNÁNDEZ DE CÓRBOBA
- 46.- COLEGIO DE SAN FERNANDO
- 47.- CASA DE LA CALLE STA. ESCOLÁSTICA Nº 19
- 48.- REFUGIO

Plano de la ciudad de Granada en 1796. Con los edificios de interés artístico derribados desde entonces. Leopoldo Torres Balbás (1923). Acompañaba el artículo "Granada: la ciudad que desaparece" publicado en la revista Arquitectura núm. 53. Útil para comprender los cambios de uso y las alteraciones urbanas producidas por el proceso desamortizador.



Gran Vía de Colón. Fotografía conservada en el Archivo Municipal de Granada. Recoge la operación de cirugía urbana que supuso la apertura de la vía en pleno corazón de la antigua madina bajomedieval.

negocios azucareros, y no en colocar unos recursos financieros acumulados previamente. Pero para ello, había que realizar la tan esperada reforma interior de la población. La iniciativa partió de la cámara de Comercio e Industria, en 1890. Todo hace pensar que el proyecto había sido madurado por el presidente de la Cámara, Francisco López-Rubio, impulsor de las actividades azucareras y su socio, el arquitecto Francisco Giménez Arévalo. En 1894 el proyecto, firmado por el arquitecto municipal Modesto Cendoya fue aprobado. Al año siguiente se constituyó la sociedad anónima *La Reformadora Granadina*, promotora del proyecto, y, en 1934 se procedió a la liquidación de la sociedad.

Aunque, desde un enfoque funcional, la apertura de la Gran Vía supuso la conexión del centro comercial con el nudo ferroviario del noroeste; desde planteamientos estructurales, representó la desestabilización del equilibrio urbano tradicional. La yuxtaposición de un eje rectilíneo sobre el complejo entramado urbano de la medina cortó los vínculos existentes entre las redes primarias y secundarias que articulaban las circulaciones, y exigía para su funcionamiento la redefinición (no realizada) de todas las conexiones transversales a la nueva arteria (como la proyectada y no construida Gran Vía de los Liberales). Por otra parte, la tensión longitudinal de la avenida obligaba a su prolongación a través del barrio de san Matías, proyecto dilatado en el tiempo y objeto de contestación ciudadana, cuando se abordó a mediados de 1970. La construcción de la Gran Vía supuso la reordenación de 43.698 metros cuadrados de la ciudad, lo que trajo dos consecuencias. La primera, con el desmantelamiento de la estructura socioprofesional del barrio central de Granada, una segregación espacial en función de los niveles de renta. Esto contribuyó a la congestión de los barrios históricos, especialmente del Albayzín, al buscar en ellos alojamiento las clases más modestas y las categorías profesionales manuales (casi dos terceras partes de los habitantes censados). La segunda

consecuencia, fue que, si bien se procedió a la renovación de un lote importante del parque inmobiliario del centro histórico, se hizo a costa de la demolición de edificios de indudable valor, y su sustitución por nuevos tipos inmobiliarios.

5 La ciudad liberal fue el resultado de una ruptura epistemológica en su gestión y en su construcción. Cuando el problema del alojamiento obrero y el de la disgregación del organicismo de la ciudad preindustrial se hacían cada vez más evidentes, se perfilaron dos alternativas: la planificación urbana (lo que significaba corregir el desequilibrio entre el Estado y el privado) y el rechazo antiurbano, materializado en la ideología ciudadjardinista.

Respecto a la planificación urbana, el Estatuto Municipal de 1925 contemplaba en su artículo 127 la obligación de redactar planes de ensanche para los municipios que entre 1910 y 1920 hubieran experimentado un aumento en su población superior al 20%. Las iniciativas del ensanche granadino fueron absorbidas por la política de viviendas baratas desarrollada durante la dictadura de Primo de Rivera. Pero el intento de disciplinar y solucionar el ensanche quedó reducido a la promoción de construcciones económicas en sectores muy localizados de la ciudad. Al amparo de esta política y junto a las *tasas baratas* (destinadas al alojamiento obrero), se desarrollaron promociones para las clases medias y medias altas. Las más representativas fueron las diferentes colonias de hotelitos que se emplazaron en el Paseo de la Bomba o en la Huerta de Belén. De este modo el espacio urbano quedó sometido a un principio de zonificación que distribuía los lotes residenciales de acuerdo con los diferentes niveles de rentación.

Pensadas para descongestionar el centro urbano de la antigua medina, sometida a la operación de la Gran Vía. En ellas bajo un repertorio formal historicista se despliega un programa urbanístico deudor de las ideologías ciudadjardinistas, fundamentado en la aplicación de una tipología residencial unifamiliar con parte de la parcela libre.

El ensayo de esta práctica urbanizadora tendría una versión lingüísticamente más depurada en el Barrio Fígares.

C. LA CIUDAD PLANEADA

El cuarto y último periodo en la evolución del asentamiento está dominado por el conflicto entre los intentos por disciplinar y regular la ciudad mediante el urbanismo planificado, y la presión de los intereses de las rentas del suelo, lo que provocará, unas veces, la abdicación del interés público a favor de los intereses particulares (consolidación de los asentamientos no planificados de las barriadas del Zaidín y la Chana, modificación de la Ordenanza de alturas de Calvo Sotelo, Campus de Fuentenueva); en ocasiones, la búsqueda de una concordia entre las plusvalías y los ideales de decoro urbano (reforma interior del barrio de la Manigua; proyecto de prolongación de la Gran Vía de Colón a través de san Matías); y, otras veces, el hacer valer la norma general.

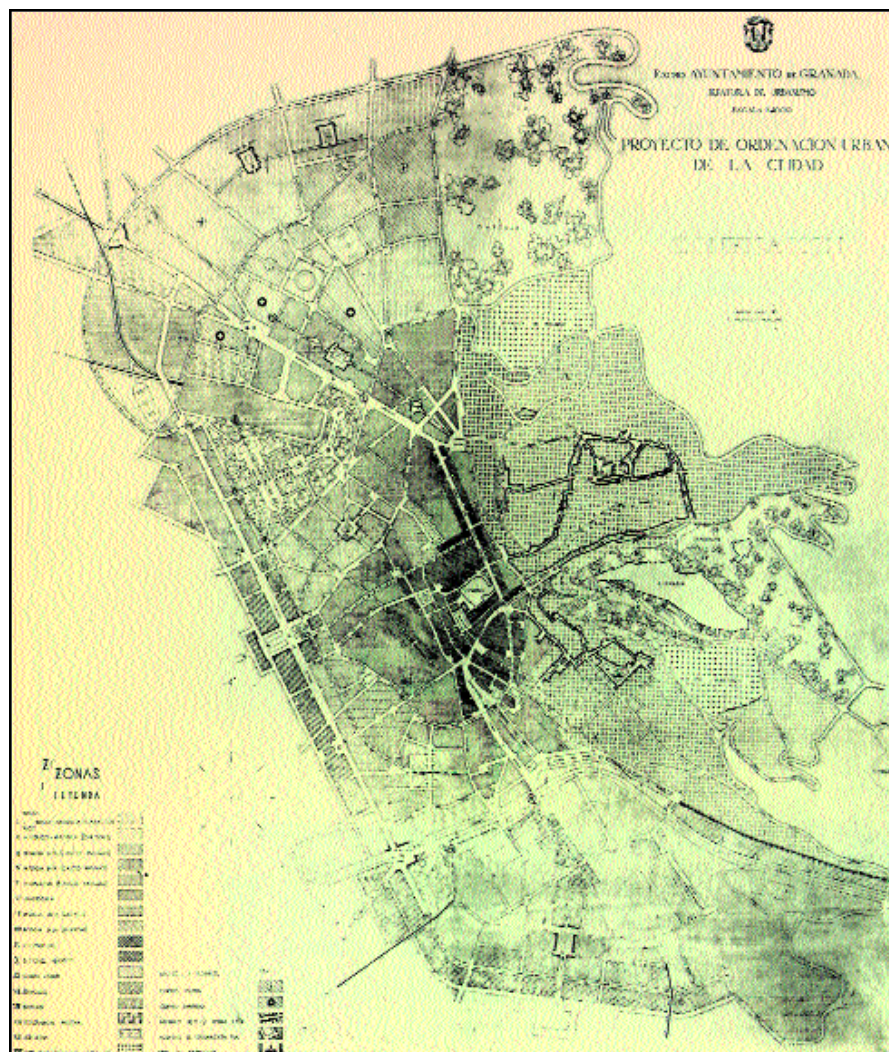
El Plan de Alineaciones de 1951.

La gestión urbanística durante la etapa de la alcaldía de D. Antonio Gallego Burín representó una solución de compromiso entre las dos opciones en que se debatía la reflexión urbana desde los tiempos de Ángel Ganivet. Por un lado, estaba la postura que, basada en la crítica romántica a la ciudad industrial, veía en el pasado histórico una condición moral contraria a los procesos de reforma interior y ensanche en curso; una postura, en suma, que identificaba la organicidad del tejido urbano con el social (de ahí la defensa ganivetiana del aguador). Por otro lado, estaba la postura de quienes veían en la ruptura radical con los vínculos medievales de la ciudad la condición previa para garantizar que el espacio urbano fuese fuente de recursos económicos (gracias a las plusvalías del suelo, convertido ya en mercancía), y, soporte de las nuevas actividades financieras y productivas (identificadas ya con la

idea de progreso). El compromiso entre ambas tendencias (postromántica y liberal) se materializaría en la doble dimensión de la *Reforma de Granada* emprendida por el alcalde Gallego: Granada, *ciudad artística*, acometerá una transformación urbana que liquidará definitivamente el organismo preindustrial, lo despojará de sus connotaciones pintoresquistas y lo conducirá a una interpretación historicista.

La ideología que sustentaba la transformación urbanística de Gallego y Burín partía de un modelo culturalista –expuesto en su célebre conferencia sobre la *Reforma de Granada* (1943)–, construido a partir de unas categorías urbanas de inspiración hegeliana: la ciudad posee un espíritu, una esencia y los distintos episodios edilicios históricos son su epifanía; existe un eterno granadino. La *Reforma* se concretaría jurídicamente en el Anteproyecto de Ordenación Urbana de 1943, anticipo del Plan de Alineaciones de 1951, que contribuyó a determinar físicamente la evolución de la ciudad de Granada (hasta 1973), y, a configurar todas sus contradicciones (tras la marcha de Gallego y Burín de la Alcaldía).

En el anteproyecto de 1943, la ciudad había quedado definida como una síntesis funcional entre la vieja estructura y los nuevos desarrollos. Buscaba establecer un equilibrio entre el pasado y la necesaria reforma y adaptación de su organismo. Determinaba la escala de su desarrollo: a partir de 250.000 habitantes, su crecimiento se apoyaría en ciudades satélites localizadas sobre los municipios de la Vega. Las propuestas de ciudades satélites fue el objetivo en que coincidían los partidarios de las dos opciones en que se escindía el debate ante la ciudad industrial: quienes apostaban por una ideología antiurbana y de abandono de la ciudad y quienes buscaban suelo barato. El Plan ordenaba los nuevos trazados urbanos con rotondas y glorietas, sangrando los barrios históricos con líneas rectas, utilizando una metodología más próxima a los sistemas barrocos que a la urbanística moderna.



Proyecto de zonificación. Plan de Ordenación Urbana de la ciudad. Oficina Técnica Municipal, 1951. [Archivo Municipal, Granada].

El Plan de 1951 retomó ideas ya esbozadas en el Anteproyecto (1943). El Anteproyecto había fijado los criterios de intervención territorial, dentro de los parámetros de reforma interior y de ensanche. La reforma interior ponía en crisis los ambientes históricos, a los que deliberadamente excluyó de cualquier intento de revitalización. Mientras que los ensanches proyectados densificaban las zonas expansivas de la ciudad. No obstante, entre el Anteproyecto y el Plan existía una diferencia metodológica, al introducir este con respecto a aquel principios de zonificación urbana.

Con la reforma interior del barrio de la Manigua comenzó la *Reforma de Granada*, a la vez que concluyó una operación iniciada décadas antes. El proyecto fue entendido como una doble actuación de saneamiento de un sector degradado del centro urbano: físico, al consagrar definitivamente la funcionalidad administrativa y comercial de la zona; moral, al erradicar las actividades marginales (prostitución) del área representativa de la ciudad. Pero a la vez, permitió recuperar a la hacienda local su capacidad financiera, con la puesta en el mercado inmobiliario de un lote importante de solares en pleno centro comercial.

Además, la operación ilustra muy bien el alcance y límites de la metodología proyectiva impuesta por el alcalde a sus técnicos. Toda la gestión urbana del alcalde Gallego se asienta en un modelo político y administrativo personalista, fuertemente intervencionista sobre las decisiones de cada técnico municipal.

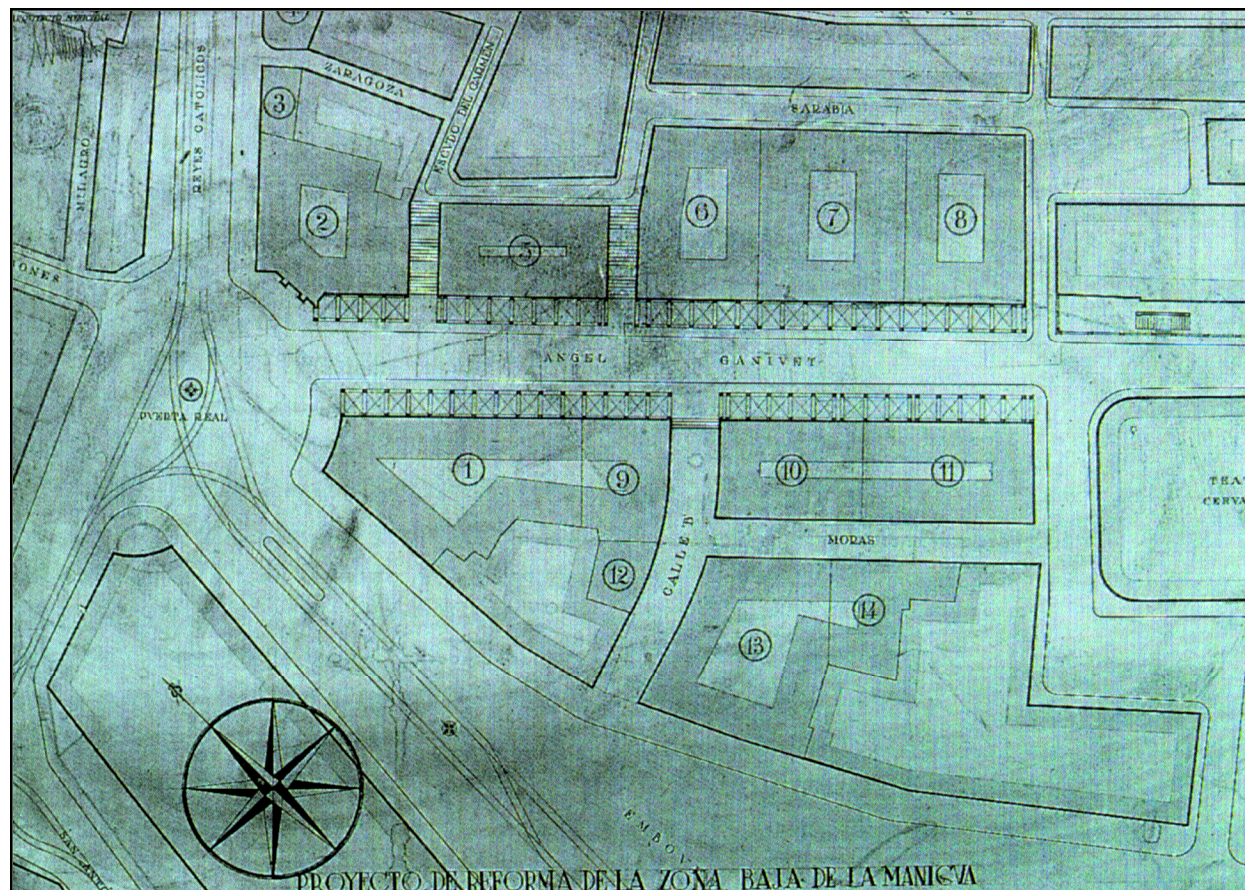
Por otra parte, la reforma de la Manigua ilustra sobre la contradicción inherente entre la aplicación de un modelo culturalista de intervención territorial y la realidad de los hechos urbanos. Señalemos que el objetivo último del Plan era dar *forma* a la ciudad. Participaba, pues, de una conciencia planificadora *premoderna*, es decir ajena a la nueva ciencia planificadora que el movimiento moderno aspiraba a crear desde el fin de la Gran Guerra. Que su fin último era conformar (dar forma) a la ciudad más que

regular la aglomeración urbana a partir de la solución de los problemas planteados por el horizonte industrial y la sucesión de actuaciones de su gestión liberal, se deduce, ya no del análisis del discurso que informaba sus contenidos teóricos (*La reforma de Granada*, verdadero subtexto que condensaba su programa teórico), sino, sobre todo, del aparato normativo del propio Plan, las Ordenanzas de 1949 y de los documentos gráficos en que se materializaba (planos, alzados, perspectivas).

Al establecer en las condiciones de composición “alzados fijos” adscritos a intervenciones puntuales, en los que se apostaba por un lenguaje formal absolutamente reglado, al instituir “finales de perspectiva” sometidos a una ordenación preestablecida, al resolver, en fin, en términos figurativos los ejes urbanos y los volúmenes edificados, la técnica planificadora se somete a una voluntad que no dudamos en calificar de formal.

Es lo que se ha caracterizado como método escenográfico (estudiado por Julio Juste): un pasaje de la ciudad es susceptible de interpretarse con la misma metodología proyectual que la embocadura de un teatro. Un método ensayado en la ordenación de las plazas del centro histórico, que sólo funciona a una escala reducida, de pequeños ambientes, pero que no es válida para toda la ciudad.

La reforma de la Manigua también señala la contradicción entre decisiones proyectuales basadas en elecciones formales historicistas dadas como categorías apriorísticas (los alzados fijos, los fondos de perspectiva, las condiciones de composición prefijadas) y la realidad física y económica del territorio. El eje sobre el que se apoyaba el nuevo barrio, la calle de Ángel Ganivet, vertebraba un nuevo loteo y un nuevo escenario (base de un nuevo tejido representativo) con alzados asoportalados prefijados. El tratamiento compositivo y formal propuesto para los alzados de la calle, basado en arquerías sobre pilares toscanos, entraba en conflicto con la operación dirigida desde la administración municipal de sacar a subasta en pleno centro fun-



*Proyecto de reforma interior: zona baja de La Manigua. Oficina Técnica Municipal.
[Archivo Municipal, Granada]*

cional de la ciudad nuevos lotes de suelo. Las relaciones métricas de los órdenes (su gramática) difícilmente pueden adaptarse a las parcelas resultantes. Por ello, hubo de manipularse la relación métrica de los alzados para ajustarlos al frente de las parcelas, con lo que la lógica compositiva de los alzados quedaba alterada.

Crisis y contradicciones del modelo culturalista de Gallego Burín.

A partir de la década de 1950 aumentó el volumen general de la construcción y se consolidó definitivamente el proceso expansivo de la ciudad hacia la Vega. Los barrios tradicionales, como el Albayzín, se hallaban congestionados, mientras que el incremento de la demanda de casas baratas para el alojamiento de la clase obrera motivó que diversos organismos locales se encargasen de la promoción directa de viviendas en terrenos rústicos, cuyos precios eran mucho más baratos. Así surgirían áreas residenciales no contempladas por el planeamiento municipal y que entraron en contradicción con el espíritu racional que animaba las previsiones del crecimiento urbano de Gallego Burín (que dejó la alcaldía en 1951).

Pero el fracaso del modelo racional pero culturalista de Gallego Burín no se encuentra sólo en el modo de gestión del planeamiento, basado en un estilo político y administrativo personalista (lo que conllevaría el cambio de orientación de las determinaciones planificadoras cuando el espíritu que las guiaba faltase), ni en la tergiversación de sus contenidos por parte de los posteriores gestores, sino también en el propio método de actuación sobre el suelo que el Plan de 1951 representaba.

Desde principios de siglo, los pioneros del urbanismo moderno, en su diagnóstico de la ciudad industrial, habían detectado dos hechos: el alto precio del suelo existente en los cascos históricos, y el problema del alojamiento obrero. Es decir, exactamente las dos dificultades que la planificación del espacio urbano granadino tenía ante sí como datos a resolver.

Técnicamente, el Plan de 1951, cuyo objetivo era dar *forma* a la ciudad, había adoptado aquellos métodos de planificación urbana denunciados por la urbanística moderna. A saber: definía un perímetro abstracto, al asumir el trazado del camino de Ronda (proyectado dos décadas antes), lo que suponía fijar un límite a un posible crecimiento futuro; fijaba un viario basado en una jerarquía (*barroca*) de los ejes; y, zonificaba la ciudad, fijando el uso y función de cada zona. Como certeramente había vislumbrado la crítica moderna, esto implicaba informar al capital sobre donde invertir, es decir, donde retener suelo, encareciéndolo y dificultando su ocupación.

Los propietarios de suelo en las zonas de ensanche previstas, inmediatas al extrarradio, ambicionando los beneficios de quienes poseían solares próximos al casco, desarrollaron una doble estrategia que condicionó el desarrollo urbano ulterior. Por una parte, numerosos solares del ensanche quedaron durante décadas sin edificar, lo que imposibilitó conseguir suelo para el desarrollo de viviendas económicas. Por otra parte, la iniciativa privada logró modificar las ordenanzas de altura, aumentando la edificabilidad de los terrenos del ensanche próximo al cinturón de ronda, con lo que se configuró una faja de viviendas de alta densidad.

1 Respecto al primer punto, el alto precio de los solares del ensanche (*reservados* por los promotores a la espera de alcanzar los beneficios esperados) y la alta demanda de viviendas populares, en una aglomeración con sus barrios históricos congestionados y carentes de equipamiento e infraestructuras, en un momento en que la ciudad tenía que absorber la emigración procedente del campo, provocó dos situaciones contradictorias con las previsiones del Plan de 1951. De un lado, la fijación de un modelo de hábitat espontáneo, basado en fórmulas económicas de ocupación del suelo: la habitación en cueva, desarrollada principalmente durante las cinco primeras décadas del siglo XX. De otro lado, la conquista desordenada del espacio situado

más allá del límite de la ciudad, en terrenos calificados como rústicos. Esto provocó la ruptura definitiva del equilibrio entre la ciudad y la Vega, además de condicionar gravemente la ordenación futura de la orientación de los ensanches urbanos. Dos son los principales asentamientos surgidos de esta situación, ambos promovidos por organismos locales cuya intención era resolver el problema del alojamiento obrero, pero que, debido a la carestía del suelo en las zonas de ensanche previstas por el planeamiento hubieron de buscar terrenos baratos donde edificar. Aunque tales iniciativas tenían por objeto satisfacer la falta de viviendas para la clase obrera, su adelantamiento en suelo rústico ocasionó a la larga la revalorización paulatina de las propiedades circundantes y la puesta en crisis de la Vega al favorecer mecanismos de actuación claramente especulativos, sin que la administración pareciese interesada en controlar el proceso.

El Patronato de Santa Adela, dependiente del Gobierno Civil, comenzó la construcción de un grupo de 722 viviendas en el pago del Zaidín. Estableció una nueva área residencial sobre terrenos rústicos en el camino de Dílar, en el corazón de la denominada Vega Alta, al otro lado del río Genil. Gallego Burín ya había pensado la edificación del barrio del Zaidín, aunque en la margen izquierda del río Genil. La promoción proponía una tipología edificatoria de vivienda en hilera unifamiliar de una planta, y optó por utilizar un lenguaje arquitectónico elemental, con un diseño próximo a ciertas propuestas de arquitectura *popular* elaboradas por la Dirección General de Regiones Devastadas, sin que su simpleza formal llegase a trascender en unos estándares compositivos adecuados a un programa de viviendas baratas. El patronato amplió después la construcción a 1.972 viviendas y por último a 2.012.

Tras las promociones del patronato, la Obra Sindical del Hogar dio comienzo a la construcción de las 500 viviendas de la barriada *Comandante Valdés*. Posteriormente se agregaron numerosas promociones, entre ellas las del Instituto

Nacional de Previsión, las de la Diputación y las de la Policía Armada. Además de las implantaciones de particulares.

El nuevo barrio vino a paliar las acuciantes necesidades habitacionales y dio asilo a gran parte de los damnificados por los terremotos de 1956, provenientes principalmente del Albayzín y del barrio de la Cartuja. Se desarrolló espontáneamente, sin planificación y con graves problemas infraestructurales. Y acabaría por configurarse como uno de los centros urbanos más activos y densamente poblados, cuyo crecimiento se hizo a costa de los terrenos fértiles de la Vega, consolidando un proceso expansivo hacia el sudeste.

A unos dos kilómetros del casco urbano, entre las antiguas carreteras de Málaga, Sevilla y Badajoz el Patronato de la Virgen de las Angustias, dependiente del Arzobispado, edificó el complejo residencial de la barriada de la Chana. El nuevo asentamiento se apoyaba sobre el margen de una carretera nacional, pero el aislamiento de la ciudad consolidada agravaría los problemas de comunicación y abastecimiento, sobre todo teniendo en cuenta la falta de infraestructuras que caracterizó la implantación y el déficit en los equipamientos.

2 Por iniciativa de la Administración Central se encargó en 1965 la redacción del Plan Parcial Polígono de la Paz, al norte de la ciudad, al otro lado del río Beiro sobre una superficie de 80 Ha. Se trataba, en el marco de una política estatal, de paliar la acuciante demanda de vivienda. El Ministerio de la Vivienda expropiaba los terrenos, planificaba el área, distribuyendo usos y dotaciones y sacaba a pública subasta las parcelas urbanizadas, a precio de costo. Los particulares debían edificar con arreglo a las normas establecidas. A fin de garantizar un equilibrio entre volumen edificado y población se proponían tres tipologías edificatorias: edificaciones en manzanas con patio central en orden abierto y bloques exentos en doble crujía con un máximo de cuatro plantas y viviendas unifamiliares de una o dos plantas.

El proyecto constituía una experiencia consecuente ajena al modelo urbanístico irracional y especulador que comenzaba a tomar cuerpo durante los años sesenta. Una decisión administrativa hizo fracasar el ensayo. El Ayuntamiento presionó para conseguir el terreno y realojar a los damnificados por las lluvias torrenciales de 1963, albergados provisionalmente en barracones. Eran unas 12.000 personas, procedentes de grupos sociales marginados, principalmente integrantes de barrios trogloditas afectados por las inundaciones.

La iniciativa privada se desinteresó entonces del proyecto, quedando desiertas las sucesivas subastas de terrenos. Este rechazo motivó la remodelación del plan, modificando las condiciones iniciales de aprovechamiento previstas. Volúmenes y alturas se incrementaron para movilizar los intereses del capital y de los grupos inmobiliarios, a la vez que las previsiones de equipamiento se incumplieron. Lo que empezó siendo una alternativa razonable a la irracionalidad urbanística que guiaba la actuación pública y privada sobre la ciudad acabó convirtiéndose en un área estructuralmente segregada y una bolsa de marginalidad social.

Plan Comarcal de Ordenación Urbanística de Granada (1973).

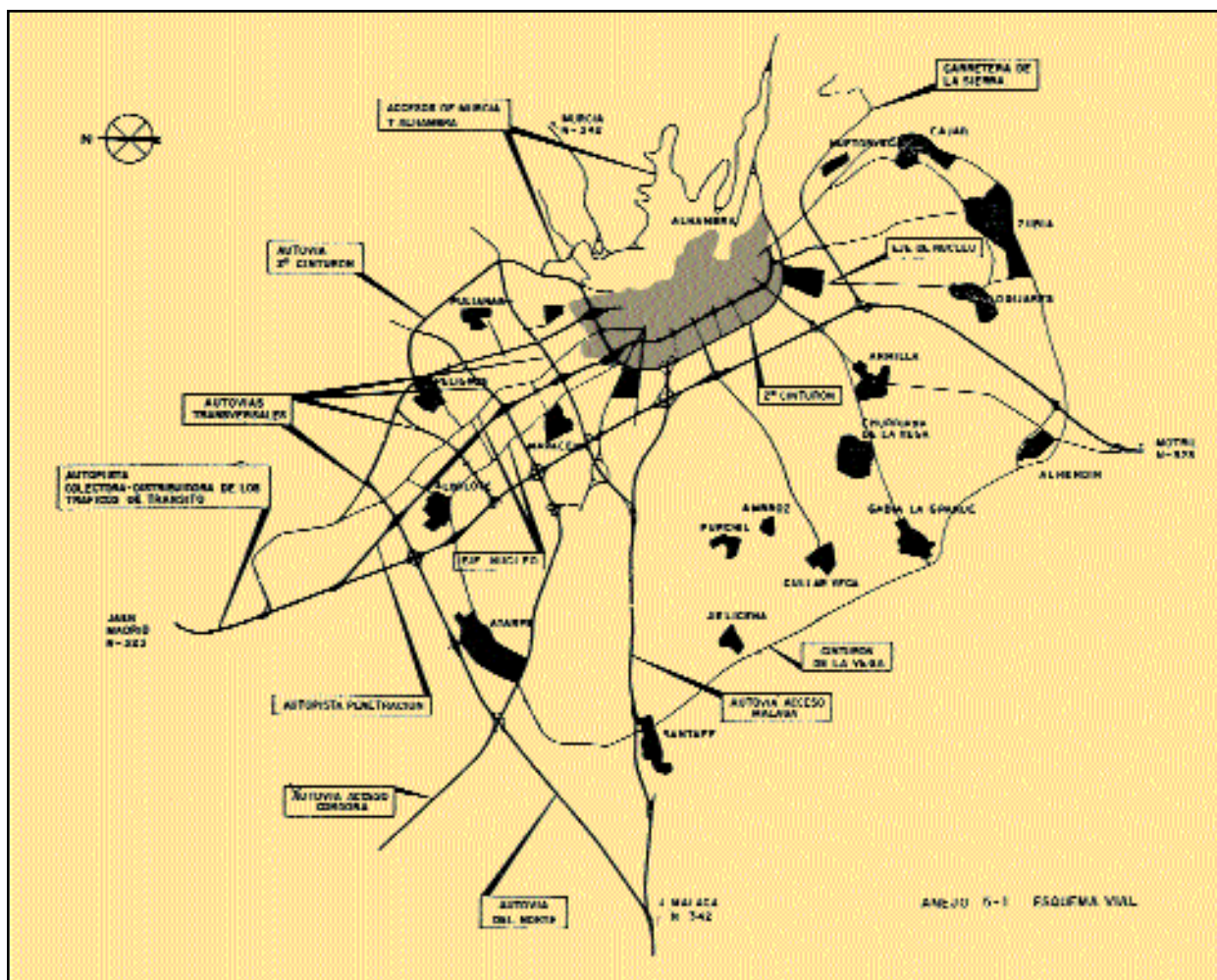
Dos presupuestos marcarán la política oficial de desarrollo urbano a finales de 1950. En primer lugar, la existencia de una base institucional y legal en materia urbanística (Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, cambio de denominación de la antigua Dirección General de Arquitectura por la de Arquitectura y Urbanismo, creación del Ministerio de la Vivienda en 1957, creación de la Gerencia de Urbanismo, adscrita al Ministerio de la Vivienda, en 1959). En segundo lugar, la superación de la etapa autárquica, hacia 1959, y la adopción, como instrumento básico para un mayor y más eficiente desarrollo, de la programación económica

(vinculante para el sector público, indicativo para el privado), con el I, II y III Plan de Desarrollo y el Plan Nacional de la Vivienda, 1951-1976 (revisado en 1968).

La promulgación de la Ley del Suelo obligaba a los municipios a revisar o redactar su planeamiento para adecuar sus determinaciones a las contempladas por el nuevo marco legal. Obligación incumplida por gobierno local de Granada, que se materializaría en el proceso de disgregación de la ordenación urbana y territorial prevista en el Plan de 1951, vigente *de facto* durante toda la etapa de subordinación del crecimiento urbano al económico, conocida como *desarrollismo*.

Tras más de veinte años de vigencia del Plan de *Alineaciones* de 1951, se procedió a revisar el planeamiento, con la aprobación en 1973 del *Plan Comarcal de Ordenación Urbanística de Granada*. Había sido encargado tras la concesión, en 1969, del Polo de Desarrollo Industrial de Granada (que incluía una veintena de municipios). Aunque en la esfera jurídica suponía la adecuación de la reglamentación urbana granadina a las bases legales y técnicas establecidas por la Ley del Suelo (1956), en el terreno de los hechos supuso la supeditación del desarrollo urbanístico al desarrollo económico, consagrando el valor especulativo del mercado del suelo, al establecer unas tipologías edificatorias y unas fórmulas de aprovechamiento de la edificabilidad, que en lugar de reconocer el casco consolidado (la ciudad histórica), la entendían en función de la disponibilidad económica del suelo.

De acuerdo con su contenido programático, el PCOU responde a la técnica de gestión urbana posliberal definida por la legislación urbanística y descrita por Leonardo Benevolo. Consiste en lo siguiente: la Administración pública se asegura un espacio que es el mínimo para hacer funcionar el conjunto de la ciudad (red de recorridos y red de servicios técnicos). La propiedad inmobiliaria tiene la gestión del resto del territorio, es decir, los terrenos servidos por estas redes (*terrenos urbanizados*, tal y como apa-



Plano general de la red arterial. Plan Comarcal de Ordenación Urbanística de Granada, 1973.
[Archivo Municipal, Granada].

recen denominados en la legislación sobre el suelo). La administración debe realizar otros servicios públicos no vinculados al aprovechamiento de los terrenos privados (sistemas generales).

El PCOU establecía una red de viales jerarquizada de acuerdo con la capacidad y velocidad del tráfico rodado. La subordinación del viario a las exigencias del tráfico de vehículos no sólo agravaba el problema de la congestión urbana, sino que, sobre todo, consolidaba los recorridos según el modelo de *calle corredor*, con lo que imposibilitaba cualquier intento de revitalizar el uso del centro histórico a escala humana. Establecía un segundo cinturón de circunvalación a partir de la Redonda, y un tercero, más adelantado en la Vega. Entre la zona de ensanches consolidados y el segundo cinturón de ronda proponía una faja paralela que excluía los usos residenciales. Por otra parte, la cohesión del territorio se sustentaba sobre una red arterial sobredimensionada que reconocía, de manera implícita, la crisis de la relación campo-ciudad (Granada-Vega), sin intentar siquiera proponer usos alternativos que posibilitaran su integración en modelos alternativos de desarrollo.

Respecto al aprovechamiento del suelo, fijaba a través de 17 calificaciones (12 para el suelo urbano y de reserva, 5 para el rústico) los diferentes usos y condiciones de aprovechamiento. A través de ellas se dibuja una tendencia clara hacia un uso residencial, proponiendo una tendencia expansiva al delimitar en la ordenación del suelo municipal zonas de ensanche actual, de nuevos ensanches y de transición. Preveía 13 polígonos parciales para el ensanche y expansión, que apuntaban predominantemente hacia el sector N de la ciudad, aunque también reconocían el crecimiento del borde S. Los usos dotacionales e institucionales se repartían proporcionadamente por toda la nueva periferia para corregir el déficit existente en todas aquellas áreas en que había crecido la ciudad.

La incidencia más notable del PCOU fue la forma propuesta de ocupación del espacio libre y su tratamiento

sobre el espacio edificado. En el casco urbano consolidado asumía las consecuencias de las alineaciones contempladas en el Plan de 1951 y los procesos de producción de suelo producidos en los años anteriores. A partir de este núcleo preveía grandes zonas de expansión urbana, que en la práctica, asumían mecanismos de acumulación de suelo para su posterior desarrollo.

En línea con lo anterior, las tipologías edificatorias propuestas estaban disponibles tanto para las nuevas áreas de planes parciales como para el casco existente. Aunque incorporaba, (como lo había hecho el Plan de 1951) los bloques en ordenación abierta, su instrumentalización sirvió más que para descongestionar y planificar racionalmente los ensanches, para densificarlos, por la instrumentalización interesada de la tipología, entendida sólo como edificación en altura sin respetar la correspondiente relación entre volumen edificado y espacio libre circundante.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 1985.

Las propuestas y determinaciones del PGOU de 1985 son inteligibles desde las premisas históricas que lo hicieron posible. Pueden agruparse estas en tres categorías: políticas (relacionadas con el orden constitucional de 1978 y con la constitución de los ayuntamientos democráticos en 1979); particulares (referidas a la realidad urbana granadina, sobre la que pretendía actuar); y metodológicas.

Contenido y metodología

En primer lugar, el PGOU de 1985 es el resultado de la revisión del Plan Comarcal de Ordenación Urbanística de Granada de 1973, y, de su adecuación a las determinaciones del texto refundido de la Ley del Suelo de 1976. Expresa en sus principios ideológicos y en su metodología el cambio político, institucional y normativo consagrado por el orden constitucional de 1978. El Pleno de la nueva

corporación municipal surgida de las urnas en 1979 acordó el 19 de octubre de ese año su revisión.

La realidad urbana

Respecto al segundo punto, la realidad urbana granadina, el PGOU se concibió como instrumento que paliase los desequilibrios derivados de la gestión urbanística precedente. Esta se había caracterizado, desde la salida de Gallego y Burín de la Alcaldía, por la dejación de la función pública del uso del territorio a favor de la mercantilización del suelo, sin arbitrar medidas correctoras que paliasen su abuso. Como resultado, el hecho urbano sobre el que el PGOU habría de intervenir era una ciudad carente de equipamientos, con zonas altamente densificadas, faltos casi de ordenación, junto al abandono poblacional de los barrios históricos y el descuido por el mantenimiento de sus fábricas. A ello se unía el fracaso del modelo de ensanche hacia el N y NO proyectado por la administración central (Polígono de la Paz, reducido a una bolsa de marginalidad social) debido a la proverbial falta de previsión y a la improvisación características de la política municipal del suelo durante las décadas de 1960 y 1970. Por su parte, las determinaciones y las tipologías edificatorias contempladas en el Plan Comarcal de 1973 no sólo no habían puesto en crisis el modelo desarrollista que vertebraba la producción de la ciudad, sino que habían contribuido a su instauración como método de intervención urbana.

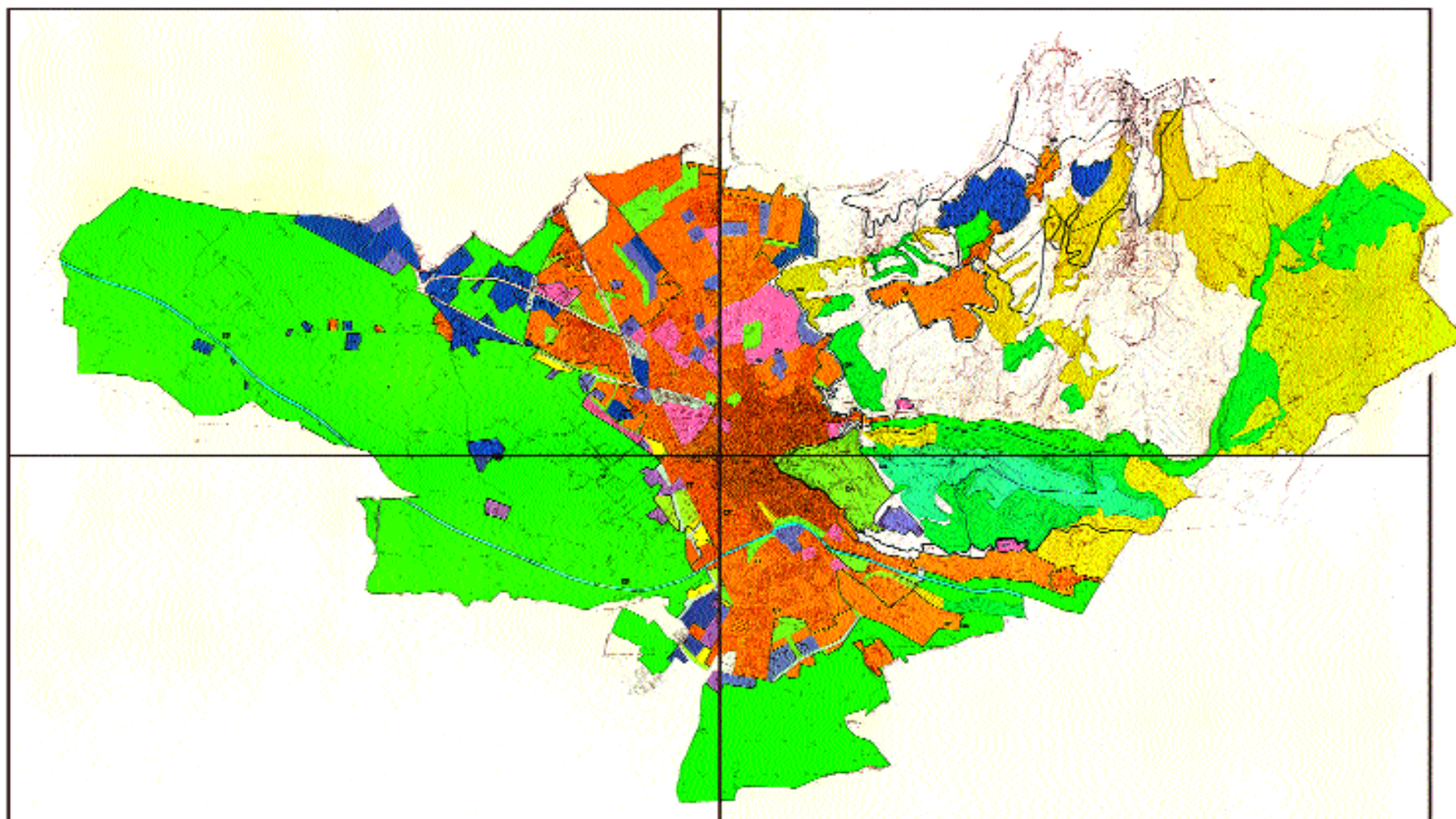
Ante esta realidad consumada, el PGOU de 1985 planteó entre sus objetivos prioritarios contener los procesos irregulares de expansión urbana, mediante los instrumentos de planeamiento dispuestos por la legislación (planes parciales y estudios de detalle) que desarrollasen en el suelo urbanizable programado por el propio plan sus estimaciones de crecimiento. A la vez, proponía una estrategia de equipamientos y de adecuación de las infraestructuras, paralela a programas de vivienda protegida, que viniesen a “acabar la ciudad”.

Este concepto de *acabado urbano* es clave para entender los principios teóricos y metodológicos del PGOU. Al

formular la práctica urbanística desde este enfoque se reconoce implícitamente el hecho urbano como un todo susceptible de ser conformado, es decir, el PGOU retoma de este modo la noción de *forma urbana* como medio de transformación de la ciudad misma y, coherente con esta idea, propone en suelo urbanizable “completar” el núcleo urbano actual. La hipótesis esbozada en el PGOU de acabado, de cierre (en suma, de forma urbana), remite a dos cuestiones.

Por una parte, a la cultura urbanística elaborada en las dos décadas precedentes, sobre todo por la crítica italiana, que interpretaba la ciudad no sólo como una realidad a construir (es la tesis del movimiento moderno), sino, ante todo, como un organismo compuesto por una suma de ambientes que hay que vertebrar en un proyecto unitario. De ahí el reconocimiento por parte del PGOU de dos variables en su contenido normativo: el parcelario preexistente y el concepto operativo de tipología. Frente a la definición de parcela mínima a partir de un módulo de dimensiones preestablecidas como unidad básica de la intervención urbana propia del planeamiento anterior, en el Suelo urbano consolidado el PGOU incorporó “como división parcelaria la del parcelario catastral vigente”, y, en Suelo no urbanizable recogió “el parcelario actual de fincas rústicas”. Respecto a la segunda variable contemplada, la tipología histórica, el catálogo del plan considera a efectos de protección construcciones *de tono menor* (y no sólo de carácter monumental), pues consideraba que “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”.

Por otra parte, el concepto de *acabado urbano*, al introducir de manera implícita la idea de ciudad incompleta, no terminada, reconocía el carácter fragmentario del espacio urbano conformado por la expansión desarrollista incontrolada legado por la gestión predemocrática (o si, se prefiere, liberal) del suelo. No obstante, el mismo concepto,



aunque útil para analizar el grado de desestructuración urbana (y, útil, por tanto, para establecer un diagnóstico global), se prestaba, por su propia naturaleza conceptual, a un grado de abstracción difícil tanto de realizar técnicamente, como de llevar al terreno de la gestión.

El modelo de ciudad propuesto

Fiel a sus líneas directrices generales de aceptar el centro histórico como factor determinante de la organización urbana, el PGOU acepta la estructura viaria interior existente, salvo rectificación puntual de alineaciones. Establece como solución a la congestión la adopción de medidas de gestión de la circulación urbana:

- Creación de nuevos viales transversales en la periferia municipal y en zonas poco urbanizadas, en torno a las principales carreteras nacionales y provinciales. Con el objetivo de aumentar la coherencia interna de estos barrios y su conexión con la red primaria. Establece una jerarquía de funciones respecto al tráfico urbano, interno y externo.

- Nuevas vías que relacionen la ciudad con otros ámbitos geográficos exteriores.

El patrimonio inmobiliario histórico, su catálogo

Uno de los aspectos más relevantes del nuevo plan respecto a sus antecesores consistió en asumir la conservación del centro histórico como uno de sus objetivos básicos. De este modo reconocía las reivindicaciones ciudadanas que, desde la década de 1970, propugnaban la recuperación de la ciudad histórica como alternativa crítica al modelo desarrollista sometido a los intereses de los grandes operadores privados que había regido la gestión urbana desde mediados de 1960. Pero, más allá de recoger planteamientos meramente coyunturales y de conveniencia política, obrando de este modo, el plan incorporaba al debate y la planificación de Granada reflexiones corrientes desde la postguerra en el pensamiento urbanístico.

Tipologías edificatorias

En las Ordenanzas de 1948, las tipologías edificatorias

no existen como tales, sin embargo, las condiciones de volumen y, sobre todo, las condiciones de composición fijan los estándares formales de la edificación. Ambas están adscritas a la zonificación urbana. Las condiciones de volumen fijan entre otras cosas los tipos de cubierta y reglamentan el empleo de cúpulas y pabellones. Por su parte, las condiciones de composición regulan esencialmente las fachadas, mediante la ordenación de huecos, en una jerarquía formal que va desde la composición libre hasta los alzados fijos y los *fondos de perspectiva* (detallándose en ambos incluso el esquema compositivo, con alzados normalizados). Los tipos edificatorios, por tanto, son el resultado del encuentro de los ideales de decoro y ornato público característicos del siglo XIX con la *metodología escenográfica* que anima la reforma del alcalde Gallego y Burín.

Por su parte, el Plan Comarcal de 1973 enuncia un repertorio tipológico cerrado, adscrito también al principio zonificador que ordena el territorio urbano.

Mientras que las Ordenanzas de 1948 reglamentaban una casuística tipológica acorde al doble planteamiento de la ciudad entendida como “ciudad de arte y cultura” y “ciudad a reformar”, las tipologías previstas por la normativa del Plan Comarcal de 1973 consagraban unos tipos edilicios entendidos como instrumentos de transformación del orden urbano. Así es como hay que entender los tipos MM (edificación en manzana cerrada con patio de manzana), BQ (edificación en bloques exentos) y AS (edificación aislada). De todos ellos, el MM contribuyó de manera notable a la liquidación de la organicidad del ambiente de gran parte de los barrios históricos, por la inconveniencia de su escala, y, su inadecuada correlación con la estructura urbana granadina. A todo ello hay que sumar que tanto las Ordenanzas de 1948 como el Plan Comarcal de 1973, al definir zonas de *cármenes* optaban por la mixtificación y el pintoresquismo, al dar por supuesta la existencia de una tal tipología vernácula, y su libre adaptación a cualquier terre-

no situado a media ladera. En ambos aparatos normativos las tipologías edificatorias se adscriben a las distintas zonas en que se divide el espacio urbano para su control.

Por su parte, el PGOU 85 arranca de una concepción tipológica abierta, al no adscribir de manera preconcebida repertorio tipológico alguno a los ámbitos de actuación, y considerar que (al margen de las tipologías históricas, entendidas como las recogidas en el Catálogo de Protección) las tipologías configuran y son configuradas por esos mismos ámbitos de actuación.

Como reacción al tipo de bloque abierto desarrollado con asiduidad en los ensanches del sur y el oeste de la ciudad procedentes del Plan Comarcal del 73 (Ordenanza 3b) el Plan de 1985 propone la tipología de vivienda unifamiliar intensiva, en hilera, pareada etc, alternada en muchos sectores de suelo urbanizable con manzanas cerradas.

En muchos casos, estos desarrollos de vivienda unifamiliar adosada hilera se produce en el llano (Almanjáyar, Sectores del Norte, ampliación del Zaidín-Vergeles), en su mayor parte con arquitecturas pseudopopulares sobreornamentadas. En los casos en que estos desarrollos se producen en ladera, lo que constituía parte del ideario del 85, el resultado es una ordenación planimétrica que da lugar a un entramado urbano difícilmente articulable con la trama preexistente.

El tratamiento del entorno

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 1985, otorgaba un tratamiento al suelo no urbanizable diferido a la redacción de Planes Especiales de Protección. Si bien se debe matizar que el Plan General, propugna en su Memoria una cautela absoluta para este suelo con el fin de impedir que cualquier uso, edificación o parcelación puedan alterar las condiciones existentes. Estas consideraciones del Plan General estaban motivadas por entender que sobre todo la zona de Vega perteneciente al término municipal, manifestaba una clara vocación comarcal por lo que,

las determinaciones sobre la misma deberían abordarse desde un planeamiento territorial de nivel comarcal. A pesar de esto, el haber renunciado expresamente desde el Plan General al análisis, canalización y ordenación de los procesos que en el suelo no urbanizable venían produciéndose, supuso una serie de tensiones en un suelo no exento ya de ellas.

El Plan General programó la redacción de dos Planes Especiales de Protección para la totalidad del suelo no urbanizable del término municipal sobre todo si el correspondiente al ámbito de la Vega no llegaba a redactarse en el ámbito comarcal. Los objetivos de los Planes Especiales de Protección respondían en cierto sentido a las características físicas y medioambientales del territorio municipal de ahí que se denominasen:

- Plan Especial de Protección Agrícola de la Vega aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario en 1.990.

- Plan Especial de Protección Ecológica de las Cuencas de los Ríos Genil, Darro y Beiro, con aprobación definitiva por Acuerdo Plenario en 1.991.

La cautela proclamada desde el Plan General del 85 sobre el ámbito de la Vega con el fin de no alterar sus condiciones, no adquiría carácter de pasividad ya que el propio Plan General, reconocía que la limitación a distintas actividades en esta clase de suelo no podía convertirse en un hecho permanente por las tensiones que pudiesen derivarse. Por este motivo el Plan General propone una protección activa mediante la redacción de un Plan Especial de Protección.

Tras cinco años de gestión del Plan General y, comprobado que el Plan Comarcal sobre la Vega no era abordado con la premura política y administrativa necesarias, el Ayuntamiento de Granada considera la necesidad de redactar para su ámbito esta figura de planeamiento a la vista de las necesidades existentes, problemas y tensiones urbanísticas que se habían creado por la situación de espera y la prohibición casi absoluta de cualquier actuación.

Se redacta el Plan Especial con las limitaciones propias de una regulación urbanística que, debiendo ser comarcal, opera constreñida al ámbito municipal, aunque por otro lado viene a dar respuesta a la necesidad de hacer frente al deterioro agravado día a día y a las tensiones que gravitaban sobre la Vega.

Con el Plan Especial, se pretendió crear las bases urbanísticas necesarias para hacer compatibles los usos históricos con los que la sociedad venía demandando de forma que, la utilización de la Vega como elemento configurador del paisaje de la ciudad, como disfrute y producción, se potenciara sin alterar por ello sus condiciones esenciales.

El ámbito del Plan Especial de las cuencas de los ríos Genil, Darro y Beiro, presentaba menos tensiones debido a sus condiciones de situación y topográficas. No obstante, terminada la redacción del anterior Plan Especial, se propone por el equipo municipal su redacción de forma que el término municipal a partir de estos momentos se encontraba en su totalidad regulado urbanísticamente.

Desde una óptica proteccionista derivada de la singularidad de los ámbitos, los Planes Especiales se estructuraron según los siguientes aspectos:

a) *Conocimiento de la capacidad y nivel de acogida del espacio*

Se refiere al conocimiento de las potencialidades físicas, productivas, biológicas y perceptuales del territorio, dándole especial importancia a los aspectos relacionados con el medio, los relacionados con la actividad humana y, los relacionados con el paisaje.

b) *Valoración de la calidad del espacio*

Con la valoración se establecía la calidad o grado de excelencia ambiental que representa el territorio. El proceso de valoración consideró por un lado las razones que presentan los distintos recursos para evitar que sean alterados

y, de otro, la posibilidad que ofrecen estos mismos recursos para convivir con una serie de usos y/o actividades.

c) *Diagnóstico*

Las conclusiones permitieron establecer una serie de áreas donde se expresan sus condicionantes directos. Estas áreas relevantes eran las siguientes:

- Áreas agrícolas bien conservadas donde las labores de regadío tienen la máxima representatividad y donde el carácter agrario de las mismas está acorde con las actividades que en ellas se vienen desarrollando.

- Áreas donde los procesos de ocupación han supuesto la degradación de los aspectos agrícolas iniciales.

- Áreas convertidas en focos con riesgo de formación de núcleos de población.

- Áreas residuales en espera de nuevos usos.

- Áreas con parcelaciones disconformes a los esquemas tradicionales de las zonas de regadío.

- Áreas donde la expansión de la ciudad ha dejado sus huellas provocando islotes residuales de suelos agrícolas.

- Abandono de ciertos elementos constitutivos del territorio que provocan a su vez alteración en el entorno más próximo.

- Existencia de vías de comunicación cuya densidad de tráfico provoca tensiones.

- Tensiones con los usos que municipios limítrofes al término de Granada han permitido en espacios con características similares a las de los ámbitos de los Planes Especiales.

- Pérdida del bosque mediterráneo como consecuencia de las repoblaciones y el pastoreo.

- Pérdida de los sistemas higrófilos sobre todo en las Vegas del Darro y Beiro.

- Zonas dañadas por el vertido de industrias.

- Fuerte contraste entre el grado de conservación de las laderas de solana respecto a las de umbría.

- Contaminación de las aguas que discurren por la red fluvial.
- Problemas en el abastecimiento de algunas acequias.

Diagnóstico que, básicamente, sigue siendo válido hoy.

d) Ordenación

La fase de Ordenación completó el proceso de análisis, valoración y diagnóstico del territorio, estableciendo las distintas zonas sobre las que se podían permitir o prohibir ciertos usos o actividades.

e) Normativa

El aspecto normativo y de regulación de los distintos usos se materializó a través de la posibilidad de autorizar, exigir ciertas condiciones particulares o bien vetar las actividades que pueden tener o no cabida y desarrollo en el territorio.

Los distintos usos y/o actividades se agruparon en grandes bloques según la procedencia de los mismos, siendo estos los siguientes:

- Usos y/o actividades relacionados con la regeneración y conservación del medio.
- Usos y/o actividades relacionados con las actividades agrícolas o ganaderas.
- Usos y/o actividades relacionados con el esparcimiento y ocio.
- Usos y/o actividades relacionados con el equipamiento.
- Usos y/o actividades relacionados con el carácter residencial.
- Usos y/o actividades relacionados con las industrias.
- Usos y/o actividades relacionados con las infraestructuras.
- Usos y/o actividades relacionados con incidencia negativa en el territorio.

Con independencia de estos contenidos, el planeamiento especial recogía un inventario con las distintas edificaciones rústicas identificando en cada una de ellas, su situación, tipología, superficie, actividad, características infraestructurales y características de accesibilidad.

El seguimiento y funcionamiento del Suelo no urbanizable, durante el espacio de tiempo que transcurre desde la Aprobación Definitiva de los Planes Especiales hasta el momento en el que se aborda la Revisión del Plan General, posibilita el planteamiento de grandes cuestiones y la oportunidad de poder tomar decisiones para su resolución.

Estas cuestiones a resolver dentro de los planteamientos de la Revisión del Plan General, se pueden agrupar según la casuística que las ha generado. Desde esta óptica, los planteamientos globales que arrancan del análisis realizado por el planeamiento especial así como, de los problemas surgidos o de las nuevas oportunidades detectadas en el territorio, llevan a plantear las cuestiones aludidas dentro del contexto que las explica para, de esta forma, poder arbitrar los mecanismos necesarios para su resolución, canalización ó dirección.

Según lo expuesto, se puede explicitar la siguiente problemática dentro del Suelo no urbanizable:

a) Ámbitos cuya situación pone en crisis los criterios de protección.

Desde la redacción del Plan Especial de la Vega y más aún, una vez efectuado el diagnóstico, se evidencian ciertos ámbitos cuyas características plantean problemas a la hora de asignar en ellos los criterios de protección que se propugnaban para el resto de la superficie agrícola de regadío. Estos ámbitos desde la redacción del Plan General del 1.985, fueron propuestos para su inclusión en el suelo urbanizable, la resolución de aprobación definitiva del Plan General por parte de la Junta de Andalucía, estimó que siguiesen como Suelo no urbanizable.

Dadas las características de los mismos y definidos según la problemática que planteaban, el planeamiento especial los englobó dentro de la zonificación que establece como “Residual” asignando en ellos usos con carácter menos restrictivo que los del resto del ámbito de Vega.

Es un suelo rústico en principio pero localizado en el

Noroeste del término justo donde confluyen varias vías que conforman el sistema de infraestructuras de comunicación de Granada: Crta Antigua de Málaga, Autovía del 92 y, donde están situadas las zonas de servicios de la ciudad: Mercagranada, Concesionarios, etc. Estas circunstancias provocan el abandono de estos suelos, la presión de los usos limítrofes y en definitiva, la segregación de estos suelos del resto agrícola. Durante las fases de aprobación del Plan Especial, se presentaron alegaciones con el objeto de clasificar este ámbito acorde al entorno.

Durante la gestión del Plan Especial se presentaron varias propuestas para construcción de ciertas Industrias en la zona, hubo que rechazarlas ante la no procedencia de las mismas según lo permitido en la Normativa.

b) Suelos intersticiales entre la ciudad y la circunvalación.

Se trata de unos suelos cuya clasificación de no urbanizables por el Plan General del 85, proviene de la determinación de la Junta de Andalucía al pronunciarse sobre la aprobación definitiva del Plan General.

Estos suelos situados en el borde de la ciudad consolidada, se plantean desde el Planeamiento Especial con cierta cautela englobándolos en el concepto de “Suelos de Contacto”. La cautela del Plan Especial hace que los mismos sean considerados a nivel normativo en lo relativo a la asignación de usos permitidos, como suelos de consideración Pública y en ellos se prevén su obtención para dotar a la ciudad en estos bordes de contacto de espacios libres con usos públicos materializados en las edificaciones rústicas existentes en ellos.

c) Suelos pertenecientes al Cortijo de La Purísima.

Son suelos localizados en la parcela de dicho Cortijo y que, por razones administrativas llevadas a cabo al ajustar los límites municipales, pasó a pertenecer al término municipal de Granada. Provenientes del término municipal de Armilla, en este suelo se había permitido la instalación

sucesiva de Naves de carácter industrial, uso no previsto en el Suelo no urbanizable de protección del término de Granada. Durante la gestión del planeamiento especial el conflicto generado por estas instalaciones no llegó a resolver la situación de legalización y adecuación a las distintas actividades que en ellas se desarrollaban al no estar autorizadas en esta clase de suelo.

d) *Creación de nuevas Infraestructuras.*

Se trata de la construcción de la Ronda Sur, vía de enlace de la circunvalación con los nuevos accesos a Sierra Nevada. La construcción de esta infraestructura se lleva a cabo una vez aprobado el Plan Especial, y supone la división del espacio sur de la Vega granadina en dos ámbitos. La adaptación de esta realidad territorial se intentó materializar con el inicio de un expediente tramitado por el Ayuntamiento de Granada ante las perspectivas de la Junta de Andalucía que había propuesto este ámbito para la futura ubicación del Campus de la Salud.

e) *Urbanizaciones Ilegales.*

El tema de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales es el punto que se ha presentado más conflictivo durante la gestión del planeamiento especial. Los trabajos de recopilación de datos sobre las urbanizaciones detectadas no han aportado ninguna solución eficaz sobre el tratamiento de las mismas. El problema de ilegalidad urbanística cometido plantea la toma de decisiones desde una opción política y técnica sobre el conflicto.

f) *Núcleos rurales en el Suelo no urbanizable.*

La existencia de auténticos núcleos de carácter rural en el suelo no urbanizable, ha planteado numerosos conflictos. El no haber sido detectados y por consiguiente clasificados desde el Plan General, su adaptación normativa desde el planeamiento especial supuso discordancia en los planeamientos de las distintas actividades y/o actuaciones. Se trata concretamente del Camino de Beas y del Camino del Cañaveral.

g) *Adecuación de los usos y actividades.*

La regulación de los usos y actividades planteados en la Normativa del Planeamiento Especial en líneas generales ha sido positiva. No obstante, se ha venido suscitando la utilización del territorio por otros usos que en algunos casos, no estaban previstos y en otros, estaban restringidos. Paulatinamente, la población, sobre todo la parte de ésta con intereses desarrollistas en el suelo no urbanizable, ha ido comprendiendo las características del territorio como suelo apto para usos no urbanos y sí, para los adecuados al entorno natural.

Sin embargo, es necesario estructurar aspectos sobre los distintos usos que no habían sido regulados o previstos adecuadamente y que con el devenir cotidiano de la gestión de estos ámbitos, es conveniente su matización.

h) *Ausencia de medios de control y seguimiento.*

En relación con lo expuesto en la introducción de esta memoria, el desconocimiento del suelo no urbanizable así como de sus posibilidades y potencialidades y, el escaso protagonismo que desde la Ley del Suelo se le da, lleva aparejado la falta de una organización específica y una dotación de medios suficientes para abordar y resolver los problemas que van surgiendo. En este sentido el tratamiento y concepción del Suelo no urbanizable dentro del Área de Planificación Urbanística, carece de bagaje técnico y de medios materiales para llevar a cabo un auténtico desarrollo y control de las determinaciones del planeamiento especial.

i) *Gestión de los recursos naturales.*

El tema de la gestión de los recursos naturales adolece de una falta de iniciativa conjunta de las Administraciones implicadas. En este sentido, el Ayuntamiento podía haber instado a otras Administraciones para materializar Convenios o Ayudas destinadas a la elaboración de Programas específicos para llevar a cabo actuaciones de carácter medioambiental.

j) *Afecciones Territoriales.*

La aprobación de la Ley 7/94 de Protección Ambiental

vincula al municipio no sólo a tenerla presente sino que además deberá modificar los planteamientos de uso en esta clase de Suelo a las medidas de prevención ambiental determinadas en la Ley y sus Reglamentos.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente en Diciembre de 1.999, marca las directrices, criterios y objetivos en materia de ordenación del territorio, vinculando al PGOU .

k) *Adopción de medidas positivas de restitución y mejora del medio físico.*

Si bien los Planes Especiales de protección de Vega y ríos permitieron una cierta gestión proteccionista o de control sobre sus ámbitos, frenando su degradación, lo cierto es que no han intervenido en positivo sobre el medio rural o natural, restituyéndolo o mejorando sus potencialidades o cualidades.

Desarrollo del Plan.

La nómina de los Planes Parciales desarrollados como consecuencia de las previsiones del Plan de 1985 es la siguiente:

OBSERVACIONES	SUPERFICIES EN m ²
PT-1	126.978
PT-2	188.057
PT-3	164.478
PT-4	181.791
PT-5	221.893
PT-6	87.313
PT-7	60.379
PT-9	115.849
PT-10	87.781
PT-11	55.131

OBSERVACIONES	SUPERFICIES EN m ²
PT-12	25.487
PT-17	87.282
PT-18	70.081
PT-19	93.226
PT-20	368.971
PT-21	110.145
PT-22	96.221
PT-23	88.081
PT-24	203.663
PT-28	62.322
PT-30	138.767
PT-41	98.778
PT-BO	275.544
TOTAL	3.008.218

El suelo desarrollado, tenía una capacidad estimada de alrededor de 9.000 viviendas.

En materia de equipamiento de la ciudad, y haciendo abstracción del resultado de las cesiones locales en estos sectores, el Plan del 85 genera suelo y oportunidades de reequipamiento de la ciudad, mejorando de manera importante sus estándares, si bien no siempre se respetan las localizaciones previstas para los grandes equipamientos.

Así, el Palacio de Deportes, el Estadio Nuevo Los Cármenes, la estación de Autobuses, se sitúan en zonas de oportunidad por el desarrollo de Planes Parciales y en el caso de la Estación, a consecuencia del fracaso del sistema de intercambiadores Norte y Sur.

Del mismo modo, la mayor infraestructura de comunicaciones construida durante el periodo de vigencia del Plan, la autovía de Circunvalación, se produce como una reinterpretación crucial de la vía urbana que el Plan proponía como remate del borde Oeste de la ciudad, que pondrá en cuestión, definitivamente, la relación del organismo urbano con la Vega.

La última etapa de gestión del Plan General de 1985, a partir de las modificaciones puntuales que acompañaban la Revisión de Programa, emprendida en 1990 y la aparición del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, se caracteriza por la superación de sus determinaciones mediante mecanismos sucesivos de aumento de sus techos edificatorios. Las condiciones de ordenación (altura y ocupación) sustituyen al alza a la edificabilidad máxima. En algunos casos, la redacción de Planes Especiales revisa las condiciones de ordenación. La edificabilidad realmente materializable resulta así un concepto no limitado, siempre que se importaran los aprovechamientos correspondientes. La valoración de las unidades de aprovechamiento a adquirir para producir tales acumulaciones de edificabilidad, ha permitido una alta rentabilidad de estas operaciones, reguladas a menudo mediante la figura del convenio urbanístico por el que el Ayuntamiento se obligaba a producir modificaciones del Planeamiento vigente (haciendo abstracción de los obligados trámites de participación pública).

En todo caso, el efecto más notorio de estas operaciones es que la ciudad consolidada y, particularmente, el centro histórico, ha resultado importador de aprovechamientos, aumentando su densidad. En estas condiciones, la rentabilidad de las operaciones de rehabilitación, sin aumento de edificabilidad, ha resultado comprometida.

Finalmente, a partir de 1996, se emprende la redac-

ción de los Programas de Actuación sobre los ámbitos 2, 3, 4, 8 y 9 de Suelo urbanizable no programado (la programación de los sectores 10 y 11 de Suelo industrial, propiedad de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, se había iniciado años antes), como sistema de cubrir las necesidades de suelo en la etapa de redacción de la revisión del Plan General. Los PAUS establecen excesos de aprovechamiento no materializable en sus ámbitos a favor del Ayuntamiento (Patrimonio Municipal de Suelo) cuyo destino, en una parte sustancial se destinaba a dotar determinadas parcelas municipales, obtenidas de la gestión del Plan Especial San Lázaro y cuyo aprovechamiento debía adquirirse, según el mismo, mediante transferencia. Este mecanismo de nuevo viene a densificar áreas ya densas de la ciudad a través de transferencias de aprovechamiento provenientes de zonas aún no consolidadas.

El desarrollo y gestión de estos ámbitos de PAU ha dado como resultado un planeamiento parcial que el presente Plan General debe considerar como Suelo urbanizable en transición:

	EN TRANSICIÓN
PT-42	Continuación del Serrallo
PT-43.1	Carretera de la Sierra I
PT-43.2	Carretera de la Sierra II
PT-47	Extensión Carretera de Málaga
PT-48	Extensión Norte
PT-CC	Cortijo del Conde

Estos últimos desarrollos y prácticas de gestión constituyen el marco próximo de la presente Revisión.

A. LA COMARCA. BASES ECONOMICAS

1 RESPECTO A la evolución de las bases productivas granadinas, la mayoría de los estudios consagrados al tema han llegado a idénticas conclusiones (que enumeramos a continuación). Destaca, en primer lugar, el aprovechamiento de los recursos agrícolas de la Vega granadina, en un ciclo largo que ocupa tanto la fase preindustrial como la industrial (y que ha dejado de rendir en una fase ulterior *postindustrial*). En efecto, la dependencia de la ciudad del espacio agrícola circundante, no estuvo limitada exclusivamente a la explotación directa de la Vega, aunque sabemos que durante las fases islámica, moderna y gran parte de la contemporánea, las fajas urbanas periféricas alojaban una población cuyo sustento radicaba en la explotación directa de terrenos agrícolas. Es decir, se puede afirmar que, durante toda la época histórica, Granada no obedeció al modelo de *agrovilla*, esto es, de asentamiento urbanizado dependiente de la explotación directa de los terrenos agrarios. De hecho, el peso del sector primario en el volumen de actividades económicas de la ciudad, no fue sino inferior al de las actividades artesanales, comerciales y de transformación.

Hay que entender, por tanto, la relación entre el aparato productivo urbano y los usos agrícolas de la Vega desde otro enfoque más amplio. Este otro enfoque está relacionado con un hecho que describiremos más abajo, y que ha sido definido desde la centralidad que en el sistema regional (y en ciertos momentos suprarregional) ha ejercido Granada. La relación, pues, que el aparato productivo granadino ha tenido con el aprovechamiento agrícola de la Vega ha estado definida por un reparto de funciones territoriales, según el cual, a la Vega le correspondió el papel de

suministradora de materias primas que eran elaboradas, o manufacturadas, o administradas en la ciudad. Es necesario aclarar esto último.

Por Vega de Granada hay que entender no sólo el sector de terreno no urbano adscrito al término municipal granadino. Es una entidad geográfica, definida orográficamente como una de las depresiones que configuran el Surco Intrabético, que por la confluencia de dos factores ha facilitado su aprovechamiento agrario: su estructura edafológica, y la conveniente ordenación del sistema hídrico que la recorre, gracias a una eficiente red de regadío.

Pero, además, conviene resaltar que junto a la explotación agraria para el abastecimiento humano a pequeña y mediana escala, la Vega se ha caracterizado por la implantación de cultivos industriales a gran escala. Brevemente se pueden reseñar tres de ellos: lino y cáñamo; remolacha azucarera; tabaco. Los cultivos de lino y cáñamo supusieron tras la decisión de la Corona, en las décadas centrales y finales del siglo XVIII, de impulsarlos con destino a la fabricación de las cordelerías de la Armada Real una revolución demográfica y agraria en la Vega, cuyo resultado fue el desarrollo de gran parte de los asentamientos rurales enclavados en su suelo (así, por ejemplo Fuente Vaqueros). Ya con anterioridad, el lino y el cáñamo abastecieron telares situados en suelo granadino, como la desaparecida Casa de la Lona, propiedad de Orlando de Levanto elevada sobre los restos del palacio zirí. Respecto a la importancia de la remolacha azucarera y su trascendencia en la acumulación de capital que estabilizó a la burguesía urbana granadina, o en las transformaciones urbanas de la vieja medina musulmana (trazado de la Gran Vía de Colón), tan sólo

indicar que marcó el comienzo y el fin de la revolución industrial en nuestra ciudad.

Como hemos indicado, la relación ciudad-Vega estuvo construida sobre bases que asignaban a la ciudad un papel de centro de administración (ocasionalmente de transformación) de los cultivos destinados a la elaboración manufacturera o industrial, y a la Vega de centro de explotación de materias primas. Pero, junto a esto, está el hecho, ya apuntado, de la centralidad de la ciudad en un sistema mayor, regional y suprarregional. Esta centralidad se manifestó de maneras muy diversas, a veces, superpuestas históricamente, en la funciones urbanas que a Granada le cupo acometer. Primero está la función de capitalidad política del reino nazarí, título de reino que mantuvo de manera nominal hasta la reordenación provincial del primer tercio del siglo XIX. En segundo lugar, destaca la función administrativa. Esta se ejerció en tres esferas: jurisdiccional, administrativo-local y militar. Jurisdiccional con el traslado en los primeros años del siglo XVI de la Chancillería a su suelo, y que funcionó durante todo el Antiguo Régimen. Esto obligaba, ni más ni menos, a que todas las vistas habidas en la mitad meridional peninsular, se tramitasen en la audiencia granadina, lo que suponía una prestación de servicios por parte de la ciudad enorme (piénsese en las apelaciones que obligaban a pernoctar varios días en la ciudad y la red de establecimientos de albergue relacionados con esta actividad). En la administración local, la autoridad de la ciudad se hacía sentir a través de su corregimiento sobre varias poblaciones. Por último, en el terreno de la administración militar, su Capitanía General no era menos relevante en la prestación de servicios que la de la audiencia.

En suma, este repaso sucinto a las funciones urbanas ejercidas por Granada permite comprender la naturaleza de las bases materiales que han hecho posible su mantenimiento. Muy brevemente expuesta, la conclusión a la que se llega es que en Granada el peso de las actividades terciarias, servicios y administración, se han desarrollado desplazando a la función industrial (muy vinculada al tipo de explotación a gran escala del conjunto de la Vega), y a la agrícola (radicada principalmente en los asentamientos de la región metropolitana, antes de que estos se convirtiesen en núcleos de habitación y suministradores de suelo residencial).

2 La estructura urbana de Granada asume a diario gran cantidad de movimientos generados, de un lado, por la actividad industrial de los pueblos del Norte (Maracena, Albolote, Atarfe, Pulianas) y de otro por la capacidad residencial de los municipios del Sur (Armillá, La Zubia, Cenes, Monachil). La atractiva oferta residencial de estos pueblos en relación a la capital, unida a las ventajas de confort ambiental de sus urbanizaciones han invertido la tendencia a la segunda residencia imperante años atrás. La comarca de Granada ha cambiado, pues, sus usos desde el agrario hasta el industrial, residencial o de servicios, generando las lógicas tensiones urbanísticas debidas a la necesaria reordenación territorial. La indudable jerarquía de Granada como ciudad cabecera de la comarca establece que la conformación de una adecuada red viaria y de un sistema de transporte alternativo a la misma se configuren como elementos clave de su ordenación territorial: pero también el abastecimiento y saneamiento de aguas, el aporte energético y los servicios adecuados educativos, sanitarios o culturales.

De todos los sectores productivos de Granada y su comarca, el 75% se dedica al sector servicios debido fundamentalmente al fuerte peso de las administraciones públicas en la capital. La potenciación del sector industrial y el reforzamiento de las bases en que se asienta todo el aparato productivo parecen quedar a expensas de iniciati-

vas privadas procedentes de fuera de Granada. Pero para que este proceso dinamizador sea posible, será preciso por parte de las Administraciones un marco estable en materia de política de suelo que corrija en lo posible e impida en lo sucesivo la anárquica ordenación del territorio.

Como medidas de futuro, se impone la apuesta por el Campus de la Salud, con la potenciación de las actividades de investigación e I+D complementarias que conllevará. La creación de Parques Empresariales debe contribuir a establecer una base empresarial más sólida que fortalezca el sector servicios. Pero también la Vega de Granada debe reciclar sus tradicionales premisas agrícolas para sustituir el suelo destinado al cultivo no rentable por actividades productivas alternativas.

Así, se deberán implantar instalaciones industriales en la proximidad de las grandes infraestructuras de transporte, respetando los cultivos rentables de la Vega y con la adecuada protección al medio ambiente. El mejor aprovechamiento y dotaciones de los polígonos industriales existentes o la implantación de otros nuevos sólo será posible con el adecuado marco urbanístico y desde el estímulo de la iniciativa privada para aprovechar las posibilidades de crecimiento de la comarca de Granada.

B. PAPEL ECONÓMICO Y SOCIAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

En la última década se ha asistido a una fase de transformación en el sector de los bienes culturales. Ha mejorado para el público su accesibilidad: apertura de nuevas sedes museísticas, prolongación de horarios de apertura, introducción en los museos de nuevos servicios... Paralelamente ha crecido su demanda: han aumentado las visitas a los museos, a los monumentos, a las grandes exposiciones. Ha crecido la contribución de los bienes culturales al PIB.

Pero lo más sorprendente ha sido el cambio de paradigma

respecto al concepto y función del patrimonio histórico en su relación con el resto de esferas que componen la vida civil. Frente a las posturas postrománticas que acuñaron el concepto moderno del patrimonio histórico como factor de identidad colectiva, expresión de la riqueza cultural de la nación, o simplemente como “testimonio de la contribución a la civilización” de una cultura determinada, en la última década se ha primado la interpretación social del patrimonio cultural y se han propuesto definiciones acordes con planteamientos de tipo económico.

Conviene precisar que el juicio acerca del centro histórico, y del propio significado de lo histórico está, a su vez, históricamente determinado. La historia de las intervenciones en el centro histórico es también la historia del concepto de centro histórico, o “si se quiere, la historia del concepto de Historia”.¹

Hecha esta salvedad –útil para comprender la dimensión histórica implícita en el propio problema de los centros históricos–, es necesario dejar sentado desde el principio que la cuestión del centro histórico no es, en absoluto, un asunto ajeno a la ciudad toda. El problema de la conservación de la ciudad histórica es, principalmente, un problema social, porque el objeto a proteger es una calidad de vida, no una forma de contemplar². Hay que entender, de acuerdo con Benevolo³, que el intento de conservar los centros históricos se encuadra en la alternativa a la ciudad posliberal (aquella basada en un acuerdo entre la propiedad inmobiliaria y la burocracia pública). En efecto, la conservación de la ciudad histórica comparte con el modelo propuesto por el proyecto moderno su crítica a la ciudad posliberal, al evidenciar que es posible construir un entorno diferente que funciona y que, por tanto, el modelo posliberal no es inevitable.

Resulta inevitable examinar con atención el papel representado por el Patrimonio Histórico en el sistema productivo general. Ello implica abordar su estudio tanto desde la óptica de los costes, como sobre todo, desde la de los bene-

ficios, pues precisamente este último aspecto ha sido el más descuidado por la investigación científica y el discurso común.

En cuanto al análisis de los costes derivados de la política de intervención en los centros históricos y de la *recuperación de lo existente* asumimos las conclusiones elaboradas por Ferracuti, las cuales pese a contar con poco más de dos décadas continúan vigentes. Después pasaremos a exponer los nuevos enfoques que valoran los aspectos económicos positivos de la intervención en patrimonio histórico, centrados en los beneficios que aporta esta a la estructura general del PIB. Para ello, describiremos brevemente la técnica de la “evaluación contingente” desarrollada para evaluar la dimensión económica de los “bienes sin valor”, para, pasar después a exponer la hipótesis elaborada por el economista Marco Causi sobre el impacto en las tablas *input/output* de los gastos en bienes culturales, y cómo estos alimentan un doble flujo económico. Como complemento a lo señalado por Causi se señalan mediante indicadores económicos el caso concreto de la oferta turística en Granada. El turismo es, sin duda, el sector en el que se deja sentir de manera más clara la influencia de la inversión en patrimonio histórico. Por ello, se reseñan, además, las recomendaciones internacionales sobre turismo cultural. A continuación se recogen las reflexiones sobre medidas de financiación alternativas a las públicas elaboradas por la doctrina internacional. Por último, cierran este apartado las recomendaciones a considerar en el debate sobre el mantenimiento del centro histórico granadino, desde su vinculación más amplia con el tejido económico y social, y con el modelo y estructura urbanos propuestos.

Impacto del patrimonio histórico en la economía.

Aspectos económicos, productivos y de coste de la recuperación de edificios

En el problema de la utilización del stock edilicio existente surge de manera inevitable la cuestión de los costes

de renovación. Aunque el intento de valorarlos en un plano abstracto está abocado a su imposibilidad, por la dificultad de tipificar las propias intervenciones, debido a la variabilidad de los diferentes factores que entran en consideración. Entre ellos destacan el estado de conservación, las tipologías arquitectónicas y estructurales, o las características técnico-constructivas del patrimonio inmobiliario. Todos ellos varían en función de la época y de la forma en la que han sido utilizados hasta hoy, por lo que los costes de intervención son distintos incluso en aquellos casos iguales en apariencia.

En cualquier caso conviene señalar que en tales costes influyen, en primer lugar el factor de localización. Es decir la variación en el precio del suelo dependiendo de su situación, con respecto al centro o a la periferia y el grado de accesibilidad a los solares. Hay que precisar que el factor de accesibilidad está en función de lo que Leonardo Benévolo analizó y definió como *círculo vicioso del suelo*: crecimiento abusivo de las periferias urbanas residenciales y con déficit de equipamientos que acogen a los habitantes de los barrios históricos, que quedan despoblados, y cuyas fábricas sometidas a un proceso de degradación, y a un aumento del precio de los solares por su ubicación próxima a centro funcional.

En segundo lugar, respecto a los costes de la rehabilitación, hay que señalar el problema de las tipologías constructivas y estructurales. Es decir, el problema por una parte de la adecuación de tipos edilicios cuya estructura espacial se configuró para unos niveles de ocupación y uso muy determinados (casas patio) a otros adecuados a los nuevos modos de vida (cambio de viviendas unifamiliares sobre parcelas dimensionadas según los estándares preindustriales a viviendas plurifamiliares con estándares de equipamiento actuales).

En la última década se ha asistido a una fase de transformación en el sector de los bienes culturales. Ha mejorado para el público su accesibilidad: apertura de nuevas

sedes museísticas, prolongación de horarios de apertura, introducción en los museos de nuevos servicios... Paralelamente ha crecido su demanda: han aumentado las visitas a los museos, a los monumentos, a las grandes exposiciones. Ha crecido la contribución de los bienes culturales al PIB.

Pero lo más sorprendente ha sido el cambio de paradigma respecto al concepto y función del patrimonio histórico en su relación con el resto de esferas que componen la vida civil. Frente a las posturas postrománticas que acuñaron el concepto moderno del patrimonio histórico como factor de identidad colectiva, expresión de la riqueza cultural de la nación, o simplemente como “testimonio de la contribución a la civilización” de una cultura determinada, en la última década se ha primado la interpretación social del patrimonio cultural y se han propuesto definiciones acordes con planteamientos de tipo económico.

Las deficiencias de los indicadores económicos.

En los últimos tiempos han adquirido gran relevancia los problemas relativos a una correcta valoración de los programas públicos y proyectos privados de inversión, en el sector de la rehabilitación en general, y de los bienes culturales en particular. Gran parte de los esfuerzos realizados para establecer una tal valoración, con métodos objetivos de las implicaciones económicas de las políticas de intervención en los centros históricos, se mueve en una perspectiva políticamente equivocada y científica y metodológicamente incorrecta, a juicio Giovanni Ferracuti⁴. Ello a pesar del uso de unos instrumentos analíticos a menudo muy sofisticados.

De acuerdo con la línea de argumentación de Ferracuti, es dudosa la legitimidad de cualquier teoría económica de la rehabilitación separada de una política de la rehabilitación. Porque reducir el análisis de la recuperación y mantenimiento del patrimonio histórico a un enfoque exclusivamente economicista supone, como afirma nuestro autor,

obviar la naturaleza interdisciplinar que los bienes culturales han ido adquiriendo, y en la cual las variantes económicas están estrechamente relacionadas con las metaeconómicas (políticas, sociales y ambientales).

Junto a nuevos paradigmas interpretativos del patrimonio cultural y natural se han intentado elaborar técnicas y métodos analíticos alejados tanto de las interpretaciones de la escuela neoclásica, como de los tradicionales análisis macroeconómicos⁵.

Interesa, en primer lugar, hacer una breve mención a los vínculos existentes entre los indicadores económicos al uso y el modelo económico basado en el principio del crecimiento, afianzado en Europa después del cambio que supuso Breton Wooses.

Como después de la Segunda Guerra Mundial, el objetivo prioritario era el crecimiento económico, en consecuencia se necesitaba medirlo. Tenía que utilizarse un método práctico basado en estadísticas fácilmente accesibles. Puesto que la producción nacional consta de elementos extremadamente heterogéneos, sólo los movimientos monetarios que tienen lugar durante las transacciones financieras indican datos cuantificables de fácil proceso. Es sobre esta base como el Producto Nacional Bruto reúne todos los valores añadidos registrados en las actividades económicas anuales de un país. Este es la clasificación para medir el crecimiento anual que ha sido utilizada durante las últimas décadas para presentar la evidencia del bienestar y del progreso a la opinión pública.

Sin embargo, estos indicadores adolecen de serias deficiencias⁶. La primera es que no tienen en cuenta la utilidad social de las operaciones. Agrupan la producción industrial y el coste de los efectos perjudiciales sobrevenidos, los costes de la edificación nueva y los de las demoliciones previas. Un segundo error es el fallo evidente de no tener en consideración los préstamos recaudados sobre el patrimonio natural y cultural. En tercer lugar, debe hacerse notar que por su naturaleza, ningún hecho impagado tiene

efecto sobre la medida del PNB. Aunque el balance social sea excelente, aunque un ambiente de apoyo mutuo y colaboración pueda haber promovido ayudas voluntarias a los necesitados y a las actividades de apoyo a las artes, los indicadores económicos no mostrarán reacción alguna.

Por lo tanto, los indicadores económicos están poco desarrollados en el asunto del patrimonio cultural y ambiental. Sea natural o arquitectónico, el patrimonio es la primera víctima del sistema, por la desatención de los préstamos del patrimonio natural o cultural, la indiferencia a la utilidad social de las obras, y por la ignorancia de cualquier valor no cuantificable, en particular el valor estético.

No obstante, poco a poco ganan reconocimiento nuevos modelos de análisis. Entre ellos destaca la técnica de la evaluación contingente que se ha mostrado especialmente útil para la valoración de los recursos ambientales, y cuya aplicación experimental a los bienes culturales puede revelarse de gran utilidad.

Metodología de la evaluación contingente.

La evaluación contingente⁷ es una técnica desarrollada para estimar el valor económico de los bienes y servicios “sin mercado”. Muchos factores ambientales entran en esta categoría (aire limpio, espacio abierto, hábitat salvaje), y no hay mercados en estos bienes a través de los cuales se establezcan sus valores. Sin embargo, los factores ambientales tienen, de hecho, un valor, y puede ser útil expresarlo en términos monetarios. Algunas decisiones de política pública pueden tener consecuencias ambientales. Los valores monetarios pueden suministrar un denominador común mediante el cual el valor de los factores ambientales se pueda comparar con los costes y beneficios basados en el mercado tradicional.

El enfoque de la EV usa cuestionarios o entrevistas para obtener valores monetarios directamente de los encuestados. El instrumento de las encuestas y entrevistas describe

un armazón similar al mercado, propone el intercambio entre el dinero y los bienes y servicios de interés. Así, invita a los encuestados a manifestar su elección. Por ejemplo, muchos estudios EV montan la elección como un referéndum. El cuestionario describe una estructura de referéndum que invita al encuestado a aceptar o rechazar un coste monetario especificado (p. e.: un aumento de impuestos) para preservar unos bienes o servicios específicos. La proporción de respuestas de aceptación o rechazo en un grupo de costes diferentes suministra la información necesaria para estimar la cantidad promedio que el encuestado estaría dispuesto a pagar para obtener el bien descrito.

Una búsqueda EV válida requiere bastante más que preguntar si un individuo pagaría o no por un bien o servicio. Para obtener respuestas llenas de sentido, el escenario debe proponer una situación de elección que se aproxime a las condiciones de un mercado real. El cuestionario debe obtener respuestas económicas consideradas, sujetas al presupuesto. Los encuestados deben comprender claramente las características del bien o servicio ofrecido en el cuestionario. Tienen que creer que el mecanismo para suministrar el bien o servicio será efectivo y tienen que aceptar la noción de pagar por el bien o servicio. Los encuestados tienen que entender también las consecuencias, tanto materiales como financieras, de la elección que el cuestionario les invita a realizar. El cuestionario debe incentivar respuestas honestas (no estratégicas) y eliminar la expectativa de obtener el bien o servicio ofertado sin asumir su coste financiero.

La investigación de la evaluación contingente tiene que evolucionar para incorporar técnicas cualitativas de búsqueda de mercado para diseñar cuestionarios EV efectivos. Algunos investigadores usan grupos foco para identificar lenguajes y conceptos familiares y relevantes a los encuestados. Los grupos foco también proporcionan un medio para testar la credibilidad y aceptabilidad de escenarios alternativos para suministrar un bien o servicio. Entrevistas previas al diseño de test se usan para ajustar los cuestiona-

rios y probar la comprensión de asuntos complejos del encuestado. El trabajo cualitativo proporciona a menudo evidencia apremiante en el apoyo de la validez de valores estimados

La evaluación contingente aplicada a la rehabilitación del patrimonio cultural.

Investigar la tasa de retorno de la inversión en patrimonio cultural es relativamente fácil, pero puede minimizar el valor intrínseco del patrimonio para la sociedad local, nacional o global. El método de la Evaluación contingente se ha revelado útil en la estimación del grado de consentimiento para pagar por los servicios en aquellos sectores como el suministro de agua, sanidad y medioambientales, sin embargo, fue utilizado con éxito por el Banco Mundial para evaluar las inversiones en el patrimonio cultural urbano en el proyecto de rehabilitación de la medina de Fez, financiado por el propio Banco Mundial⁸.

El valor intrínseco de la conservación de la medina como patrimonio cultural de la humanidad fue cuantificado mediante el método de la evaluación contingente enfocada sobre los turistas y los residentes extranjeros. Alrededor de 1,5 millones de turistas visitan Marruecos anualmente. El turismo representa una fuente de ingresos potenciales que pueden ayudar a financiar la reahabilitación, pero por el momento sólo se captura parcialmente. El valor global de la medina para los no marroquíes consta de tres componentes: beneficios directos para el turista que visita Fez, el uso pasivo (valores de existencia y preservación) para los turistas extranjeros que visitan Marruecos, pero no Fez, y preferencias generales sobre bienes públicos.

Una muestra de 600 visitantes adultos fue designada para representar a los visitantes (turistas y viajeros por negocios u otros asuntos). A los encuestados se les presentó información sobre la condición actual de la medina y se les comunicó que su rehabilitación satisfaría tres cosas:

mejorar el aspecto de la medina mediante la reparación y la mejora de edificios, calles, infraestructura, espacios públicos y monumentos; preservar el carácter tradicional y el patrimonio cultural para las generaciones futuras; y asegurar que la medina continuaría siendo una ciudad viva y productiva.

Para ayudar a pagar las actividades propuestas de rehabilitación, se propuso a los visitantes si estarían dispuestos a abonar una tasa especial cuando se registrasen en su hotel. Para los no visitantes de Fez, se les presentó la tasa como una tasa de partida. Un rango de precios bajo ejemplos puestos entre paréntesis anticipaba la media de la disposición a pagar.

Los visitantes de Fez estaban dispuestos a pagar una media de 70 dólares cada uno para el mejoramiento y la preservación de las condiciones de la medina. Dado el número de visitantes cada año, esta cantidad equivaldría a un monto total de alrededor de 11 millones de dólares. El resto de los visitantes a Marruecos compartían la misma apreciación por la medina de Fez y estaban dispuestos a pagar por su mantenimiento una media de 30 dólares cada uno, lo que arroja beneficio anual de 47 millones de dólares.

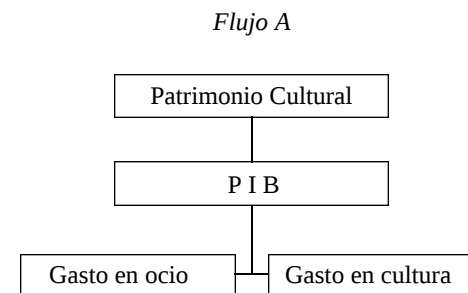
El uso de estas cifras sirvió al Banco Mundial para indicar el valor económico de la preservación y cómo si una mínima fracción del monto de beneficios recibidos gracias a los visitantes se captara, generaría un sustancioso flujo anual de fondos para financiar la rehabilitación de la medina. Gracias a este método se pudo valorar económicamente el impacto del turismo en el patrimonio cultural urbano, puesto en valor por las inversiones que el Banco Mundial había realizado en la mejora de la propia medina.

El impacto económico positivo del patrimonio histórico: el análisis de Marco Causi.

Marco Causi, consejero económico de la vicepresidencia del Consejo italiano, señala dos razones para explicar el

impacto económico positivo del patrimonio cultural. Destaca como primera razón el papel económico desempeñado por la cultura en los países avanzados. Afirma que en ellos crecen las actividades terciarias y el contenido *inmaterial* de la producción de riqueza (el gasto destinado al conocimiento y a la cultura). La segunda razón apuntada por Causi es el impacto favorable del patrimonio cultural sobre el empleo. Distingue dos tipos: directo e indirecto. Con el primero se refiere a los empleos, bienes y servicios (hoteles, instalaciones recreativas y culturales) generados directamente por esas actividades. Con el segundo alude a la posibilidad de canalizar el ahorro logrado por la inversión en patrimonio cultural hacia la creación de empleo. Según el economista italiano, ese ahorro proviene de la menor demanda del consumo intermedio (materias primas, etc.) que genera el patrimonio cultural. Lo que se traduce en un ahorro de pagos en divisas para los países de monedas débiles, por el escaso volumen de importaciones que requiere el sector de los bienes culturales, ahorro que podría canalizarse hacia la creación de puestos de trabajo en otros sectores.

El análisis propuesto por Marco Causi sobre el impacto económico positivo de las inversiones en patrimonio cultural puede sintetizarse como sigue. Existen dos flujos económicos: uno que incide sobre el PIB (A); y, otro que opera directa e indirectamente sobre la creación de empleo (B).



Flujo B



La actividad económica en la que más claramente se aprecia el impacto señalado por Causi es el del turismo cultural. Aunque por turismo cultural se entiende una especialización de la actividad turística general (definido más abajo), en la actualidad el turismo es una multifacética y flexible industria del sector servicios. Respecto a la ordenación del territorio, el turismo presenta un impacto enorme sobre el concepto mismo de espacio urbano. De hecho, incluso está llegando a ser uno de los pocos usos legítimos del espacio urbano histórico, y el turista desde esa perspectiva se concibe como el sujeto ideal de la arquitectura⁹.

En ello radican no pocos peligros, como ha señalado incansablemente Luis Fernández-Galiano. En primer lugar la extensión de la llamada *cultura de facsímil* al ámbito de la ciudad toda –y no sólo al proyecto de arquitectura–, con su consiguiente categorización como principio de ordenación urbana. Es decir, la extensión del modelo de parque

temático al espacio urbano. Algo que ya ha ocurrido con lugares como Williamsburg en Virginia, asentamiento colonial (siglos XVII y XVIII) que se preserva, en gran parte intacto, como museo al aire libre, gracias a la iniciativa de un clérigo local y a la iniciativa de la familia Rockefeller. Williamsburg comenzó sus actividades en 1926 y como asentamiento reconstruido in situ sobrevive única y exclusivamente por los ingresos proporcionados por el turismo de masas. Como museo al aire libre, Williamsburg ha perdido su dimensión urbana, quedando anuladas todas aquellas funciones propias de un aglomerado urbano, como son la residencial, la comercial, etc. De hecho, sus habitantes han sido sustituidos por figurantes, y su mercado por una representación teatral. Debido a la conjunción de parque arquitectónico-temático y de *living history*, actores vestidos a la usanza colonial representan ante los turistas un simulacro de la vida urbana preindustrial. Williamsburg ejemplifica, al igual que Disneyland (1955), un enfoque comercial de la historia urbana. Este es el riesgo que plantea la transformación del patrimonio cultural urbano en *cultura de facsímil*. La cuestión del turismo se vuelve ideológica cuando convierte los conceptos de espacio urbano y de arquitectura en mercancías potencialmente deseables para la experiencia del turista¹¹.

De acuerdo con la Organización Mundial de Turismo (OMT) debe entenderse por turismo aquella “actividad de las personas que se desplazan a un lugar distinto al de su entorno habitual al menos 24 horas por razones de placer o de negocios”. Por su parte, el ICOMOS define el turismo cultural¹² como “la forma de turismo cuyo objetivo es, entre otros, el descubrimiento de monumentos y sitios (históricos)”.

El término de turismo cultural se ha elaborado conforme una nueva definición del concepto de monumento se abría paso en el horizonte social. Como cualquier otra noción, la de monumento ha recibido diversas interpretaciones a lo largo de la historia. La noción moderna de

monumento surgió en la cultura humanista del renacimiento italiano, para después afianzarse con el interés romántico por las ruinas y, finalmente, desprenderse del valor rememorativo para adquirir un valor de contemporaneidad, de acuerdo con las exigencias culturales de la época, es decir un valor instrumental relacionado con las expectativas espirituales y culturales del momento. Sin embargo, con la irrupción de una sociedad de masas, con una producción cada vez más enfocada hacia el ocio y la cultura, el interés ha pasado del objeto en sí a la actitud del observador. Esta situación la describe muy bien R. Harbison¹⁴, cuando, al estudiar la génesis de la tipología monumental, introdujo el término de *monumentalización*. Aunque no llegue a definirlo de manera expresa, indica su sentido al señalar que “los turistas monumentalizan los paisajes por los que pasan... por la concentración de ciertos nodos de significado, que adquieren importancia ceremonial, ya se trate de graneros o de fábricas”.

La oferta turística granadina.

El origen del turismo en Granada

Desde principios de siglo en turismo presenta en Granada un auténtico vigor económico. En 1909 se estableció una cuota de entrada para visitar los palacios de la Alhambra, declarados monumento nacional durante el reinado de Isabel II, y desde entonces objeto turístico a potenciar. Junto a los palacios nazaries el otro objeto turístico a potenciar fue Sierra Nevada, cuya promoción está directamente vinculada a la figura del Duque de San Pedro de Galatino, que junto con el Ingeniero José Santacruz fueron los artífices del desarrollo de sus potencialidades turísticas, mediante las actividades del Club Penibético. El proyecto del Duque comprendía la creación de una red de alojamientos (Hotel Alhambra Palace, 1910; Hotel Sierra Nevada, “Hotel del Duque”), la creación del tranvía de Sierra Nevada por los años 20 (incautado por el Estado en 1931) y la construcción de la carretera de Sierra Nevada.

No será hasta mediada la década de 1920 que Granada cuente con un proyecto global que ofertase la ciudad turística. En 1926 se instaló la primera oficina de turismo en la recién adquirida por el Estado Casa de los Tiros que dependía de la Comisión Regia de Turismo (Patronato Nacional de Turismo a partir de 1928). La promoción turística de la ciudad se desarrolló entonces en el marco de un ambicioso proyecto debido a Antonio Gallego Burín:

- Restauración y habilitación de la Casa de los Tiros para Museo Gráfico de la Historia de Granada.
- Redacción del primer *indicador del turista en Granada*.
- Confección de un modelaje de impresos, normas y circulares con destino a crear una conciencia turística en la ciudad.
- Promoción turística de Granada y de toda Andalucía Oriental (excursiones organizadas por el Instituto de las Españas de Nueva York, Universidad Popular de Treviso, Asociación de Automovilistas de Baviera, Escuela de Arquitectura de Varsovia, The International Student Hospitality Association, etc.).
- Creación de los Festivales de Música Popular Española (en 1952, Festival Internacional de Música y Danza).
- Exposición Hispano Africana de 1924.

Granada y su oferta turística

Atendiendo al índice turístico, Granada ocupa el cuarto lugar en la oferta turística regional (tabla 1), por debajo de Málaga (5.538), Sevilla (2.881) y Cádiz (1.999). De las tres provincias que la superan, Málaga y Cádiz son centros turísticos enfocados hacia la oferta de sol y playa, mientras que Sevilla, además de ser el centro funcional regional por excelencia destaca por su oferta monumental. En cuanto al cómputo de pernoctaciones y excursiones (tabla 2), Granada ocupa el primer lugar regional con 13.448.411, seguida de Málaga, con 10.929.827, Algeciras-La Línea de la Concepción, con 8.388.742 y Sevilla con 8.225.753. De

Tabla 1: Indicadores económicos

	NIVEL ECONÓMICO ¹⁵	CUOTA DE MERCADO	ÍNDICE TURÍSTICO ¹⁶	ÍNDICE INDUSTRIAL ¹⁷	ÍNDICE ACTIVIDAD ECONÓMICA ¹⁸
Almería	4	1.266	1.300	835	918
Cádiz	2	2.402	1.999	1.853	1.599
Córdoba	3	1.787	716	1.210	1.263
Granada	3	1.908	1.712	798	1.242
Huelva	3	1.055	756	850	776
Jaén	4	1.568	369	1.064	1.014
Málaga	3	2.947	5.638	1.493	2.575
Sevilla	3	3.839	2.881	2.505	3.119
Andalucía	3	16.771	15.372	10.607	12.405

Tabla 2: Pernoctaciones y excursiones

	PERNOCTACIONES Y EXCURSIONES
Algeciras-La Línea de la Concepción	8.388.742
Almería	2.467.723
Cádiz-San Fernando	4.988.329
Córdoba	2.703.893
Granada	13.448.411
Huelva	2.818.636
Jaén	2.128.838
Jerez de la Frontera	3.163.981
Málaga	10.929.827
Sevilla	8.225.753
Úbeda	823.964

Tabla 3: Número de visitantes totales a conjuntos y áreas arqueológicas y monumentales. 1997

NOMBRE ²⁰	MUNICIPIO	PROVINCIA	ANUAL
CM Alcazaba	Almería	Almería	118.253
CABaelo Claudia	Bolonia-Tarifa	Cádiz	30.908
AA Teatro romano	Cádiz	Cádiz	21.616
AM Sinagoga	Córdoba	Córdoba	354.457
CAMadinat Al-Zahra	Córdoba	Córdoba	160.444
CM Alhambra y Generalife	Granada	Granada	1.975.301
AA Peña de los Gitanos	Montefrío	Granada	5.948
AA Peña Arias Montano	Alajar	Huelva	21.831
AADolmen de Soto	Trigueros	Huelva	5.961
AAde Cástulo	Linares	Jaén	2.188
AA Dolmen el Romeral	Antequera	Málaga	9.001
AADólmenes Menga y Viera	Antequera	Málaga	42.079
AAAcinipo	Ronda	Málaga	14.229
AA Baños árabes	Ronda	Málaga	6.229
CA Carmona	Carmona	Sevilla	34.816
CAItálica	Santiponce	Sevilla	201.524
CM Cartuja de	Sevilla	Sevilla	61.643
Santa María de las Cuevas			
AADólmenes de Matarrubilla	Valencina	Sevilla	4.285
TOTAL			3.070.712

estas estimaciones se deduce que, en términos absolutos, Granada se sitúa en una buena posición en la oferta turística cultural. Ello se percibe con mayor claridad si se atiende al cómputo de visitantes a conjuntos y áreas arqueológicas y monumentales andaluzas¹⁹ (tabla 3).

Según el número de pernoctaciones hoteleras (tabla 4), Granada ocupa el quinto lugar en el cómputo regional, por debajo de Málaga, Almería, Sevilla y Cádiz. Sin embargo, en cuanto a pernoctaciones extrahoteleras, se sitúa en cuarto lugar, por debajo de Málaga, Almería y Cádiz, y por encima de Sevilla.

Hacia nuevos modelos de financiación del patrimonio histórico: el papel del tercer sector

Al lado de los dos sectores clásicos de la economía (las empresas privadas y los gobiernos) desde hace algún tiempo los economistas hablan de un tercer sector. En este tercer sector se incluyen las instituciones u organizaciones privadas sin ánimo de lucro con fines de contribuir al bienestar social (las denominadas ONGs) y las fundaciones.

Tabla 4: Número de pernoctaciones

	PERNOCTACIONES HOTELERAS	PERNOCTACIONES EN CAMPAMENTOS EXTRAHOTELERAS	OTRAS PERNOCTACIONES EXTRAHOTELERAS	TOTAL PERNOCTACIONES
	1	2	3	4=2+3
Almería	3.528.401	303.506	2.268.770	2.572.376
Cádiz	3.027.061	500.977	1.864.503	2.365.480
Córdoba	973.255	59.355	553.651	613.006
Granada	2.990.310	184.002	1.861.615	2.045.617
Huelva	1.433.323	583.587	1.138.942	1.722.529
Jaén	547.418	160.490	479.156	639.646
Málaga	13.536.641	466.408	8.103.970	8.570.378
Sevilla	3.202.501	182.607	1.211.320	1.393.927
Andalucía	29.238.910	2.441.032	17.481.927	19.922.959

Sobre la terciarización de los centros históricos

Desde hace tres décadas la doctrina internacional sobre la recuperación de los centros históricos se ha trasladado desde la perspectiva cultural del problema de la restauración, a un aspecto conservativo más profundo de los valores del entorno, incluyendo en este concepto a sus habitantes y a las actividades tradicionales que han sido su soporte, y, la garantía de su mantenimiento. Alcanzó su definición conceptual con la noción de rehabilitación integrada, formulada en su forma más explícita en la denominada Carta de Amsterdam, elaborada por el Consejo de Europa. En su artículo 7 se dice: “ la conservación integrada es el resultado de la acción conjunta de la técnica de la restauración y de la búsqueda de las funciones apropiadas [es decir, usos compatibles con el mantenimiento tipológico, formal y constructivo de la edificación]... la conservación integrada debe ser uno de los momentos preliminares de la planificación urbana y regional”. Tras su formulación se convirtió en uno de los pilares básicos de la estrategia conservacionista y de la cultura de la tutela de los centros históricos.

Ahora bien, la operatividad de la doctrina de la rehabilitación integrada depende de dos aspectos clave (si hacemos abstracción del desarrollo de los medios jurídicos, administrativos, financieros y técnicos adecuados): el mantenimiento de la población autóctona y de sus actividades productivas. En este sentido se expresa Benevolo en su ponencia a la XX Conferencia Internacional del ICOMOS, al afirmar que el mantenimiento de la población y de las actividades tradicionales constituyen las únicas herramientas políticas y metodológicas para la conservación del patrimonio inmobiliario. De ahí surge la condena a la terciarización de los centros históricos. En palabras de Pier Luigi Cervellati, al referirse al modelo paradigmático de Bolonia: “no se trata de una sustitución de las personas, ni tampoco de un alejamiento temporal; al contrario, se ha querido impedir cualquier forma de confinamiento que favorezca la terciarización progresiva de los centros, que

de lugar al primer y más profundo trastorno de la ciudad: la desaparición de sus habitantes”.

Cervellati enuncia claramente la ecuación que liga terciarización y desaparición de población del centro urbano. Conviene retener esta idea, pues ha sustentado tanto la doctrina internacional de conservación de los centros históricos como su práctica (Bolonia).

Hay que aclarar que se entiende por terciarización. Si por ello se entiende la implantación de usos terciarios sin descender a distinguir cuales sean estos usos, la terciarización supone degradación, pero si entre las actividades terciarias se incluyen además de las administrativas y burocráticas las comerciales y pequeños artesanales, es evidente que estos usos han sido los soportes tradicionales de los centros históricos.

En el caso de Granada es útil tener presente la distinción entre centro antiguo y centro histórico (distinción elaborada por la crítica italiana). Por centro antiguo se entiende el asentamiento consolidado anterior a los ensanches renacentistas, barrocos y burgueses que constituyen el centro histórico propiamente dicho. En Granada se observa cómo desde finales del s. XVI la ciudad baja (centro histórico) asume un creciente protagonismo frente a la ciudad alta (identificada con su centro antiguo). Ello se debió a la lógica que vincula los emplazamientos en llanura con el desarrollo de actividades comerciales y artesanales (expansión del barrio de la Magdalena desde el s. XVII). Desde este enfoque resulta evidente que una crítica abstracta al concepto de terciarización no sólo no entiende los procesos productivos de esta ciudad, sino que además surge un problema: en el momento en que esas actividades preindustriales han desaparecido del centro histórico surge la necesidad de revisar el concepto de rehabilitación integrada.

Patrimonio Histórico y Turismo: Objetivos estratégicos

Consciente de la función social y económica que el patrimonio histórico, es decir, la ciudad histórica y

sus monumentos, representa en las nuevas estrategias de desarrollo, que entiende su conservación formando parte del binomio patrimonio histórico-turismo cultural, el presente Plan sienta las bases para su correcto funcionamiento. Para ello prevé la implantación de usos compatibles con la preservación de los valores arquitectónicos y ambientales de la escena urbana histórica, entre ellos los usos hoteleros, para facilitar el alojamiento de los visitantes. Así mismo a través de su normativa regula las condiciones que hagan posible el mantenimiento de las tipologías arquitectónicas integrantes de esa escena, a fin de evitar la conversión del escenario físico tradicional en su simulacro.

C. UNIVERSIDAD

1 Es un hecho bien conocido en el análisis urbano la importancia que para el crecimiento y estructura de la ciudad tienen las funciones que esta desempeña. Junto a las ciudades capitales, industriales, episcopales, etcétera, existe un tipo de ciudad, la universitaria, cuya función predominante ha sido la de prestar servicios docentes universitarios. Pero ocurre, a menudo, que un gran número de ciudades no desempeñan de manera unívoca una función exclusiva. Es el caso de Granada. Sin embargo, es útil para comprender su funcionamiento global tener presente cómo determinadas actividades (la universitaria en este caso) condicionan y rigen la organización de su territorio. Conviene, asimismo, tener en cuenta, siquiera brevemente, la evolución de sus bases productivas y las fases de desarrollo de la institución universitaria (en su relación con la ocupación del suelo urbano), a fin de esbozar de un modo general cuál ha sido la relación habida entre ciudad y universidad.

2 Es desde el enfoque de la paulatina irrupción del sector terciario como predominante en la estructura productiva urbana y en el papel territorial desempeñado por Granada, como puede entenderse la función universitaria, y cómo ella ha incidido en la configuración de la estructura de la ciudad.

En primer lugar conviene diferenciar entre la Universidad fundada por el emperador y la institución que heredó su nombre. Aquella, además de cumplir un nada desdeñable cometido en la organización de la superestructura ideológica del estado absolutista, muy relacionado en un primer momento con las exigencias de evangelización de la población morisca, además de ser, naturalmente un centro de producción cultural, obedeció a un modelo de implantación urbana deudor de su finalidad ideológica. Sus instalaciones (los Colegios Imperiales de Santa Cruz de la Fe y de Santa Catalina, y el de San Miguel) estaban emplazadas en las proximidades de la Catedral, no sólo por su vinculación eclesiástica, sino sobre todo por el hondo significado simbólico que, como nuevo centro urbano, en su doble dimensión estatal (fundación imperial pensada como enterramiento dinástico) y religiosa tenía (como se desprende de la lectura iconológica de la Plataforma de Ambrosio de Vico-Heylan y del apunte del XVII atribuido a Velázquez).

Pronto, una nueva institución docente competiría con ella y establecería un nuevo foco de irradiación urbana: el Colegio de San Pablo de la Compañía de Jesús. Tenía sus instalaciones apoyadas en uno de los ejes que prolongaría la ciudad barroca: la calle de San Jerónimo, que cortaba longitudinalmente una de las líneas de fijación urbana al poner en crisis la cortina de muralla que discurría por este sector y prolongar el casco urbano hacia unos terrenos rústicos poblados con almunias y próximos al vacío del cementerio musulmán de Salik ben Malik, convertido en ejido después de la cristianización de Granada. En definitiva, las instalaciones del Colegio de la Compañía ocupaban extensas manzanas en uno de los sectores residenciales más importantes de la ciudad barroca. Es sabido cómo durante el Antiguo Régimen los jesuitas elaboraron un sistema pedagógico alternativo, de gran eficacia, que rápidamente atrajo hacia sus instalaciones formativas a las clases dirigentes.

El proyecto reformista borbónico tuvo dos consecuencias importantes respecto al desarrollo futuro de la Universidad. La primera fue el secuestro de los bienes de los jesuitas y su expulsión de los territorios del estado. La segunda fue la renovación del programa docente universitario. Ambas se tradujeron en tres hechos notables. Primero, la eliminación de cualquier sistema formativo superior que hiciera competencia al universitario, y el consiguiente monopolio ejercido por la Universidad en este campo. En segundo lugar, la configuración de un nuevo modelo docente que la capacitaba para formar los cuadros dirigentes e ideológicos de la naciente sociedad burguesa. Por último, gracias a unas permutas con el Arzobispado, por el que este ocupaba la sede del antiguo colegio imperial de Santa Cruz de la Fe con las dependencias de la Curia eclesiástica, la Universidad se hizo con los edificios de la Compañía. A partir del siglo XIX, la Universidad (ahora denominada Universidad Literaria) acometió diferentes reformas de las instalaciones jesuíticas que ocupaba (actual sede de la Facultad de Derecho), bastándoles para el ejercicio de sus actividades.

3 A finales de 1950 la Universidad de Granada era una de las tres que con mayor número de alumnos contaba, y la primera regional, con una clara influencia sobre la alta Andalucía. De ahí el interés por las autoridades de crear una ciudad universitaria en Granada que respondiese a los requisitos que la institución demandaba. El proyecto de ciudad universitaria se concretaría en dos fases: a mediados y a finales de 1960. Su gestación y desarrollo marcarían profundamente los programas de ocupación urbana de la Universidad, así como el inicio de una política errática de implantación territorial.

Al asumir el modelo de ciudad universitaria para sus instalaciones, la Universidad claramente se hacía eco del prestigio político que para el régimen tenía la reconstrucción de la ciudad universitaria de Madrid. En Granada, el proyecto se apoyaba sobre una articulación territorial

segregada, al basar la distribución de sus dotaciones en dos campus emplazados en diferentes sectores urbanos. Uno, entre la avenida de Calvo Sotelo y la prolongación de la calle Pedro Antonio de Alarcón. El otro se situaba próximo a la Cartuja, junto al edificio del Colegio Máximo, en terrenos que habían sido de los jesuitas. Hay que señalar que el anteproyecto de Ordenación Urbana de Granada realizado por Prieto Moreno (dado a conocer por la prensa, pero no tramitado) estaba previsto esta doble implantación. Las razones de la doble implantación sustentada en dos campus son complejas. Entre ellas estaría la necesidad de disponer de suelo suficiente para albergar los usos requeridos. Pero también pudieran haber pesado razones de control político en la elección de una ordenación en dos campus. Desde los años 50 la Universidad en España se había convertido en uno de los centros de mayor contestación al régimen, sobre todo en aquellas facultades con una orientación más claramente humanista. La segregación territorial de las facultades impedía claramente las estrategias de contestación, y el proyecto de situar las más conflictivas en la periferia del casco urbano, al que se conectaba, a través de una zona equipada con acuartelamientos militares desde el directorio de Primo de Rivera, son factores que no se pueden obviar en el análisis espacial del proyecto de creación de la ciudad universitaria granadina.

La ordenación en dos campus y el modelo de ciudad universitaria contradecía la lógica del Plan de 1951. La zonificación contemplada en el Plan de Alineaciones de 1951 había previsto el emplazamiento de usos docentes en la zona calificada como universitaria, que tomando como centro el edificio que ocupaba la universidad (la actual facultad de Derecho), definía un polígono en el interior del centro histórico apto para acoger los diferentes espacios universitarios. (Por su parte, la Facultad de Medicina contaba con una sede propia próxima a las instalaciones hospitalarias, por razones fáciles de comprender). Pero, por otra parte, el emplazamiento del campus de Fuentenueva se

hacia a costa de terrenos públicos previstos en el Plan para parque que paliase el déficit de espacios verdes en la ciudad.

El parque quedó reducido solamente a una pequeña parcela situada junto a la avenida de Calvo Sotelo, frente al complejo Elvira (cuyas condiciones de aprovechamiento habían sido revisadas por una modificación puntual de las Ordenanzas para permitir mayores alturas). De este modo, un equipamiento público había quedado reducido a un mero gesto que cualificaba una zona residencial de extracción burguesa, ya que el contacto del campus con la prolongación de la calle Pedro Antonio de Alarcón, una zona altamente densificada, ocupada por construcciones abusivas, se reducía a un enverjado.

Las contradicciones del patrón elegido fueron varias y demostraban, tanto la falta de previsión de las autoridades académicas y civiles, como su renuncia a proponer un modelo que, en consonancia con la vocación humanista de la institución universitaria, incorporase el patrimonio histórico urbano al crecimiento económico de la ciudad. La falta de previsión se hizo evidente cuando en el transcurso de una década los inmuebles eran incapaces de descongestionar a un alumnado masivo. En ningún momento, el proyecto fue coherente con el modelo tipológico elegido, pues a diferencia de sus prototipos (ciudades universitarias europeas, campus americanos) no se contempló el problema del alojamiento del alumnado, quedando reducido el equipamiento comunitario no docente a la instalación de una sola Mensa Universitaria en el campus de Fuentenueva, y además de pequeñas proporciones, mientras que las instalaciones deportivas adolecían de graves deficiencias de concepto y diseño. Por último, la intervención sobre el patrimonio histórico urbano se limitó a una ocupación errática de los inmuebles que poseía la Universidad, los restos del Colegio de San Pablo, el palacio de las Columnas y algunos Colegios Mayores ubicados en edificios históricos. Tan sólo acometió la rehabilitación del Hospital Real como sede del Rectorado y de la

Biblioteca General Universitaria. Recientemente, sin embargo, se han incorporado otros inmuebles históricos: el antiguo Hospital Militar (en su origen residencia palaciega de los Mendoza), para sede de la Escuela de Arquitectura, y las instalaciones del Cuartel General de Intendencia, para oficinas del Rectorado, vinculándolas así al centro administrativo universitario instituido por el Hospital Real. De este modo, la línea rehabilitadora impulsada con la ocupación del Hospital Real parece tener continuidad.

El balance, pues, de la proyección urbanística de la Universidad en las últimas décadas no puede ser positivo. En este terreno, ha actuado como un promotor privado más, sin que el peso cultural de una institución de tal calado se haya traducido en la producción de la ciudad, sino más bien parece que su actuación haya estado guiada más por la captación de plusvalías inmobiliarias y por los servicios prestados que por una voluntad de servicio público.

No obstante, el proyecto de creación de un Campus de la Salud en terrenos ubicados al S de la ciudad supone, por primera vez, la articulación de las actividades académicas con las productivas (gracias a los programas de I+D). Desde el punto de vista urbanístico, la adopción del modelo de campus, aunque conlleva el abandono de una estrategia de intervención en el centro histórico, por parte de uno de los promotores más importantes (dada su contribución al PIB granadino y sus capacidades financieras y operativas), supone una mejora de las instalaciones y equipamientos de la Universidad.

Abandonada la idea ganadora del concurso convocado en su momento para la ordenación de estos terrenos, la presencia del nuevo Hospital Clínico condicionará la estructura definitiva del Campus, la cual deberá tener su soporte urbanístico en las determinaciones contempladas en el presente PGOU.

D. LA INDUSTRIA Y SU EMPLAZAMIENTO

Para comprender la implantación territorial y el peso del sector industrial en el conjunto del sistema productivo granadino, conviene analizarlo desde una doble perspectiva: histórica, es decir como fenómeno comprensible desde la larga duración, y estructural, o sea, en su relación con el resto de las actividades productivas. El análisis propuesto tiene la ventaja de ayudar a detectar la lógica seguida en la elección de determinados terrenos para emplazamiento de las instalaciones industriales, a la vez que ayuda a dilucidar cuáles han sido los elementos que han configurado un cierto conjunto de actitudes hacia el fenómeno emprendedor en su conjunto. Este conjunto de actitudes es lo que se conoce, en sentido más amplio como mentalidad, o, en un sentido menos riguroso, como cultura empresarial. Por ello resulta adecuado recurrir en ocasiones a enfoques provenientes de otras disciplinas no exclusivamente económicas, como la sociología²¹.

Vista desde una perspectiva histórica amplia, la estrecha vinculación entre la agricultura y la industria granadinas ha sido determinante en su caracterización. A falta de una industria de bienes de equipo, la granadina tradicionalmente ha sido una industria de bienes de consumo vinculada ampliamente con la agricultura (con la notable excepción de Fábrica de pólvora de Santa Bárbara). De ese modo la relación entre campo y ciudad se ha concebido siempre como una relación productiva según la cual el primero suministraba a la segunda la materia prima (seda, lino, cáñamo) o los productos manufacturados que esta se encargaba de distribuir. Todo ello influyó en la concreción de Granada como un centro de distribución y recolección territorial, mientras que el paisaje agrario circundante transformaba sus métodos de explotación y tipos de cultivos según los ritmos económicos y productivos, de acuerdo con las exigencias de puesta en mercado de las manufacturas.

El último episodio de desarrollo industrial basado en la transformación de las materias primas cultivadas en la

Vega fue el auge de la industria azucarera, suficientemente estudiado como para repetir aquí lo ya dicho. Sin embargo, a finales de la década de 1960 se introdujo una ruptura significativa con lo que hasta entonces había sido la tónica dominante del sistema industrial granadino. En efecto, fue entonces, cuando dentro de la política estatal de planificación económica, se concedió a Granada el Polo de Desarrollo Económico y Social (1969), ubicado entre los términos municipales de Albolote y Peligros. La concesión del Polo de Desarrollo obligó a delimitar y dotar con infraestructuras unos terrenos para permitir la instalación en ellos de las industrias acogidas a los beneficios del Polo.

El emplazamiento de los polígonos industriales (Asegra y Juncaril) se realizó en función de la abundancia de la mano de obra y de la cercanía de los recursos naturales. Las implantaciones industriales se apoyaban en los accesos ferroviarios y consolidaron la zona norte de la comarca como la zona de carácter productivo industrial. Pero la implantación de las industrias estuvo guiada por los intereses económicos de las oligarquías provinciales o de intereses políticos concretos. Aunque lo más sobresaliente a efectos de concentración industrial fue que el Polo de Desarrollo de Granada consistió en la agrupación de las pequeñas o grandes industrias que ya existían en un espacio concreto, y comenzó un proceso de salida de actividades productivas del centro a la periferia. En resumen, el Polo de Granada no creó nuevos empresarios, el 70% de las empresas establecidas lo hicieron a modo de ampliación o traslado; tampoco se crearon puestos de trabajo. A juicio del profesor García Díaz²² entre las causas de este fracaso estarían los problemas de infraestructura, tanto en las específicas de los polígonos industriales, como en las generales de tipo viario, junto con las dificultades burocráticas y la escasa entidad de los incentivos. Junto a estos factores estructurales, la coyuntura desfavorable abierta por la crisis del petróleo de 1973 paralizó cualquier intento de desarrollo industrial.

Si desde el punto de vista de la creación de industrias, el Polo fracasó, desde el punto de vista de la creación de infraestructuras de comunicación, uno de los pilares en que las autoridades confiaban para el desarrollo de la ciudad, el resultado fue desigual. La creación de una red de circulación graduada en función de la capacidad y velocidad del tráfico fue una de las tareas encomendadas al Plan Comarcal de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente en 1973) y vino a paliar en parte el déficit de infraestructuras viarias. La mejor de la red viaria comarcal se limitó a la creación o reforma de los accesos a la ciudad, de acuerdo con el modelo territorial jerarquizado a partir de la centralidad de Granada y el área central de la comarca. El emplazamiento de los polígonos industriales al norte de la capital consolidó el corredor norte de la CN-323 (Bailén-Motril) como el principal eje industrial de la comarca de Granada, mientras que la CN-432 a Córdoba (hacia Atarfe) y la CN-342 (antigua Málaga-Sevilla, se desarrollaron como corredores de actividad secundarios. Un segundo polo de atracción industrial se situó al sur del núcleo urbano: el Polígono Tecnológico Armilla-Ogijares (1989), sobre una superficie cercana a los 300.000 m², con algo más de 82 empresas, dominadas por el sector distribución y servicios.

La concentración de la mayoría de las actividades industriales al norte de la capital y la paralela consolidación de los corredores señalados dio lugar a asentamientos industriales dispersos²³ apoyados en estos corredores (excepto en el caso de tres industrias desarrolladas, algunas de ellas con anterioridad a la creación de los polígonos, en otras áreas: Fábrica de pólvora de Santa Bárbara en El Fargue, Cervezas Alhambra en el Cercado Bajo de Cartuja y Puleva en la Vega).

El PGOU de 1985 reconoció esta distribución de las actividades económicas en el suelo municipal. Asumió los asentamientos industriales emplazados en el área norte de la ciudad, adoptando las medidas necesarias en el instru-

mento de planeamiento mediante la clasificación como Suelo urbanizable con usos industriales en aquellos terrenos (desarrollados por su correspondiente plan parcial, el P30) y promovía de este modo la implantación de industrias en ese sector. Un segundo plan parcial, el P28, próximo al ámbito de actuación del P30, pero más vinculado con la estructura urbana del casco urbano consolidado, establecía también previsiones de Suelo para emplazamiento de usos industriales. De este modo, el P30 y el P28 ordenaban la asignación de usos industriales en un sector urbano en los que estos se habían consolidado. No obstante, el trazado de la nueva vía de circunvalación influyó marcadamente sobre el emplazamiento de las funciones productivas. La nueva infraestructura viaria estableció una línea de fijación del plano de la ciudad, según la cual, el sector ordenado por el P30 quedaba fuera del cinturón de ronda que ceñía el casco urbano en su borde norte, mientras que los terrenos desarrollados por el P28 quedaban ubicado al otro lado de la circunvalación. Esta situación, por la que la conexión estructural entre los dos sectores próximos con asignación de usos industriales quedaba definitivamente cortada por la barrera de la circunvalación, aconsejó la revisión de su calificación y su cambio por el residencial, para así atender a las demandas de crecimiento urbano.

Respecto al resto de instalaciones industriales dispersas en el territorio, el PGOU también las reconoció por su importancia en la estructura productiva general de la ciudad. Entre estas destacaban Puleva, Fábrica de pólvora de Santa Bárbara o Cervezas Alhambra.

Las tres instalaciones representan tres modelos de asentamiento industrial. Puleva obedece a un tipo de complejo industrial disperso en el campo, es decir, emplazado en terrenos rústicos de la Vega, aunque el suelo en que se asienta se encuentra clasificado como urbano. Por su parte, las instalaciones de Fábrica de pólvora de Santa Bárbara en El Fargue representan un modelo diferente, tanto por su emplazamiento, como por su estructura abierta. En efecto,

el modelo seguido se considera modélico. En primer lugar, por su emplazamiento a media ladera, que supone el aprovechamiento de las condiciones topográficas del terreno, y, por consiguiente la adecuación de los volúmenes edificados a la morfología del paisaje en que se ubica. En segundo lugar, y relacionado con lo anterior, destaca el destino de parte de la parcela a jardín, lo que establece una zona de transición entre el complejo industrial y el resto del suelo. Este elemento ajardinado cumple una doble función, al establecer una zona de transición (ya comentada), y, a la vez, introducir una variante territorial en la definición tipológica. De todos modos, y a pesar de lo modélico de su solución tipológica, el modelo de Fábrica de pólvora de Santa Bárbara es irrepetible. Caso muy distinto representa el complejo fabril de Cervezas Alhambra. Surgió emplazado en los bordes del casco urbano, pero debido al desarrollo urbanístico posterior ha quedado englobado en el interior del recinto urbano.

Respecto a la distribución de usos y funciones productivas, el presente Plan General de Ordenación Urbana sistematiza y ordena estos asentamientos industriales dispersos. En el caso del sector norte de la ciudad, por la consolidación en ese área de usos industriales, apoyados sobre el corredor industrial que se dirige hacia los polígonos de Juncaril y Asegra. El presente Plan, en cuanto a la Fábrica de pólvora de Santa Bárbara, lo reconoce como una instalación industrial, cuya adaptación al emplazamiento presenta unos valores paisajísticos y tipológicos, para lo que se clasifica como suelo urbano a los terrenos comprendidos entre El Fargue alto y bajo, y el resto como instalación industrial en suelo no urbanizable, y en cuanto a Puleva reconoce su ampliación mediante una normativa específica de instalación industrial en suelo no urbanizable, a fin de evitar la generación de polígonos industriales en terrenos de la Vega.

La distribución territorial de las actividades económicas en la aglomeración urbana de Granada a partir de una fuer-

te concentración regional de las actividades industriales en la capital o en sus cercanías. Por otro, por su localización mayoritaria en la zona norte de la aglomeración. Junto a ello destaca el hecho de que la mayoría de los municipios han desarrollado suelo industrial en su término, lo que ha llevado a una estructura policéntrica en toda la aglomeración.

Por otra parte, la concesión del Polo dotó a la ciudad con un aeropuerto. El aeropuerto se veía como un elemento nuclear que relacionaría la ciudad con el resto del país y del mundo y presentaba una importancia capital tanto para la actividad comercial que se pensaba que el Polo iba a generar, como para la llegada de un turismo de lujo, orientado especialmente hacia Sierra Nevada (un leitmotiv en la promoción de la oferta turística granadina desde las primeras décadas del siglo XX). Bajo el punto de vista de su eficacia, el aeropuerto quedó configurado como una terminal de viajeros para vuelos nacionales principalmente, toda vez que su conexión viaria con la ciudad quedó restringida a las circulaciones por carretera. Al crearse en 1977 el Gran Área de Expansión Industrial de Andalucía, desaparecieron los Polos de Desarrollo y Promoción.

Características del proceso de industrialización granadino

La mayoría de los estudios sectoriales consagrados al análisis de la estructura productiva granadina destacan su debilidad y desestructuración. Como causa probable se estima que en la aglomeración nunca se produjo un proceso de industrialización²⁴, aunque, de hecho, el auge de la industria azucarera durante las primeras décadas del siglo XX tuvo un impacto comarcal indudable, que actuó como motor de desarrollo de la ciudad y de los municipios de la Vega²⁵. Por ello, la debilidad estructural del sector industrial granadino habría que entenderlo desde otras premisas, pues el antecedente de las azucareras pone en crisis el argumento de la falta de una tradición empresarial granadina.

Granada posee un escaso tejido social y un fortísimo desarrollo del sector terciario, de los servicios, y sobre todo, de los servicios públicos, por lo que en la estructura socioprofesional predomina el amplio conjunto de las clases medias, las clases medias patrimoniales, las cuales parecen haber impuesto su patrón social a posibles culturas sociales más diferenciadas, asociadas a otros sectores y clases sociales²⁶. A juicio de F. Alcalde, todo parece indicar que el amplio conjunto de las clases medias patrimoniales han ido configurando una progresiva convergencia de intereses, expectativas sociales y culturales en las que las rentas del suelo representan un papel clave. La propiedad y uso del Suelo han generado en toda la aglomeración urbana todo un circuito económico en el que los ingresos procedentes del exterior, vía salarios, vía estudiantes y vía turismo, se inmovilizan en el sector inmobiliario, y han acabado por configurar la base de la intensa actividad inmobiliaria de toda la aglomeración urbana.

De este modo, el capital circulante generado en otras actividades económicas se inmoviliza, se transforma en un bien de uso inmóvil: la propiedad inmobiliaria. Inversión, pues, en bienes raíces que ha derivado en la transformación de suelos rústicos en residenciales y en la canalización del ahorro hacia el sector inmobiliario.

E. PROYECTO OLÍMPICO

Por acuerdo de todos los grupos políticos el Excelentísimo Ayuntamiento de Granada constituyó una Comisión especial para evaluar la conveniencia de preparar una Candidatura para la celebración de unos Juegos Olímpicos de Invierno en Granada y su entorno en el año 2010. Entre sus objetivos aparte de los meramente olímpicos destacan como resultado indirecto la mejora del equipamiento deportivo y la mejora y divulgación de la calidad ambiental y turística de la zona. Desde que en las primeras décadas del siglo XX la ciudad comenzó a ofertar su potencial turístico, Sierra Nevada se había erigido en uno de los

pilares básicos de esa oferta (recuérdese al respecto las iniciativas del Duque de San Pedro de Galatino y los proyectos de infraestructuras que, aunque no concluidos del todo, se realizaron).

Por otra parte en la historia urbana reciente tanto las Exposiciones Universales, como las Sedes de Candidaturas Olímpicas han servido para la mejora de las infraestructuras y servicios que tales ciudades demandaban, pero cuya financiación muchas veces no podían abordar.

Desde esta perspectiva del mejoramiento de la ciudad brindada por tales eventos, el estudio de viabilidad del Proyecto Olímpico se ha basado en explotar las oportunidades ofrecidas por el presente PGOU. De este modo se invierte la tendencia seguida en otros lugares, según la cual el

planeamiento ha adoptado las recomendaciones derivadas de los proyectos Olímpicos o Expositivos.

El Proyecto Olímpico asume las previsiones contempladas desde este PGOU. Estas, en lo que afecta al desarrollo del mencionado Proyecto son:

- Previsiones de usos, espaciales y de programación en suelos planeados para desarrollarlos en el segundo cuatrienio del Plan.
- Areas de Reserva de Terrenos y Suelos urbanizables para ubicación de villas olímpicas, con la oportunidad de utilizarlas luego por sus características para viviendas sociales, tanto en régimen de venta como de alquiler.

• Las instalaciones deportivas coinciden con los Sistemas Generales de Equipamientos previstos en el Plan.

• Algunas instalaciones provisionales se sitúan en Suelo cuyo desarrollo (Comunicaciones y Transportes) no impide desarrollar el uso en el futuro y que incluso pueden llegar a ser reutilizables.

• Ubicaciones respecto a los sistemas de comunicación: se sitúan en el norte y sur de manera equilibrada, es decir hacia los dos focos más importantes de las instalaciones deportivas olímpicas, Sierra Nevada y Guadix-Puerto de la Ragua. Las instalaciones del norte se sitúan perfectamente equipadas por su proximidad a suelos de desarrollo hotelero previsto y al propio Hospital Clínico que transitoriamente funcionaría como Hospital Olímpico.

1. GIOVANNI FERRACUTI, "Aspectos económicos productivos y de coste de la recuperación de edificios", en F. CIARDINI y P. FALINI, Los centros históricos. Política urbanística y programas de actuación. Barcelona: Gustavo Gili, 1983, pp. 32-51.

2. LEONARDO BENEVOLO, "La conservación de la ciudad antigua: ponencia en la reunión del ICOMOS de Brujas, 1975", en La ciudad y el arquitecto. Barcelona: Paidós, 1985, p. 89.

3. Op. Cit.

4. FERRACUTI op cit, p.32

5. vid. CARLO DEL MONTE, L'impiego di modelli econometrici per la valutazione di politiche economiche alternative y JOSÉ

ALLENDE LANDA, "Desarrollo sostenible: de lo global a lo local", Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 3, 104 (1995), pp. 269 y ss

6. JEAN BARTHÉLEMY. "The architectural and townscape heritage as a factor influencing trends in development" en UNESCO Preparatory Paper IV.

7. Vid. SERGIO ARDILA, RICARDO QUIROGA y WILLIAM J. VAUGHAN. A review of the use of Contingent Valuation methods in project analysis at the Inter-American Development Bank. Washigton D. C. : 1998, y Northern Illinois University. An explanation of Contingent Valuation methodology.

8. WORLD BANK, ROYAUME DE MAROC y HARVARD

UNIVERSITY GRADUATE SCHOOL OF DESIGN. Rehabilitation of the Fez Medina. Project summary document. Mayo de 1998.

9. RICHARD INGERSOLL, "Tres tesis sobre la ciudad", Revista de Occidente, 185 (1996) pp. 11-44

10. LUIS FERNÁNDEZ-GALIANO, "Parques de ficciones", El País, 30 de diciembre de 1995, Babelia 23 y LUIS FERNÁNDEZ-GALIANO, "La Internacional de la inocencia", El País, 28 de diciembre de 1996, Babelia 15

11. INGERSOLL, op cit, p. 15

12. International Council of Monuments and Sites, Carta sobre el turismo cultural, Bruselas: 8 y 9 de noviembre de 1976.

13. Vid. ALOÏS RIEGL, *El culto moderno a los monumentos* (1903), Madrid: Visor, 1997, y GIULIO CARLO ARGAN, “Ciudad ideal y ciudad real”, en *Historia del arte como historia de la ciudad* (1979), Barcelona: Laia, 1984.

14. ROBERT HARBISON, *The built, the unbuilt and the unbildable*, Londres: Thames and Hudson, 1991, p. 38.

15. Nivel económico: indicador de la renta familiar disponible por habitante estimada para 1997. Se han definido diez niveles, correspondiendo el nivel 2 a una renta comprendida entre 900.000 y 1.000.000 ptas., el nivel 3 a una renta comprendida entre 1.000.000 y 1.125.000 ptas.; el nivel 4 corresponde a una renta comprendida entre 1.125.000 y 1.250.000 ptas.

16. Índice turístico: índice comparativo de la importancia de la oferta turística de cada municipio, referido a 1997. Se obtiene en función de la cuota o impuesto (IAE) de los establecimientos turísticos. Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda.

17. Índice industrial: Índice comparativo de la importancia de la industria de cada municipio, referido a 1997. Se elabora en función del impuesto (IAE) correspondiente a las actividades industriales. Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda.

18. Índice de actividad económica: Índice comparativo de la actividad económica municipal en 1997. Se obtiene en función del impuesto correspondiente al total de actividades económicas empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales. Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda.

19. Téngase en cuenta que el cómputo está referido a conjuntos y áreas monumentales y arqueológicas gestionadas por la Junta de Andalucía, faltan, por tanto, los datos referidos a los visitantes de los bienes que conforman el patrimonio eclesiástico, pero, aún así, los datos aportados resultan reveladores de la atracción turística monumental.

20. CM: conjunto monumental; CA: conjunto arqueológico; AA: área arqueológica; AM: área monumental.

21. Vid. FERNANDO CONDE, *Urbanismo y ciudad en la aglomeración de Granada: culturas e identidades urbanas*. Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes/Empresa Pública de Suelo, 1999.

22. Cit en DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA, *Libro de Granada*, t. 1, Granada: Anel, 1981, p. 135.

23. A esta dispersión de las instalaciones industriales vino a sumarse la clasificación de suelo industrial con que cada municipio dotaba a su término.

24. Así por ejemplo, en la memoria del P.O.T.A.U.G.

25. MANUEL MARTÍN RODRÍGUEZ, *Azúcar y descolonización. Origen y desenlace de una crisis agraria en la Vega de Granada. El “Ingenio de San Juan”, 1882-1994*. Granada: Universidad de Granada, 1982.

26. F. CONDE, Op. Cit. 31 y ss, seguimos las conclusiones del autor en la argumentación que sigue a continuación.

A. CIUDAD Y TERRITORIO

EL PRESENTE DOCUMENTO de Plan General se desarrolla en el marco de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el 28 de Diciembre de 1999.

Se recupera, pues, el enfoque territorial y metropolitano tras el largo paréntesis producido desde la derogación del Plan Comarcal de 1973 y su sustitución por el Plan General de 1985. Se trata, sin embargo, de un marco normativo de muy diferentes características a las de aquél.

En primer lugar, la nueva legislación sobre Ordenación del Territorio de Andalucía establece el marco de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para encauzar los problemas de integración territorial, desarrollo comarcal y su integración en los ejes de desarrollo regional, nacional y comunitario.

Los aspectos relevantes a este respecto incluyen los problemas de accesibilidad y conexión de la aglomeración, la racionalización del crecimiento de los núcleos urbanos y la protección de los espacios con valores medioambientales y paisajísticos.

Si bien las bases y estrategias contenidas en el POTAUG representan un cierto equilibrio entre estos objetivos y las aspiraciones, a menudo condicionadas por necesidades coyunturales y visiones de corto alcance de los municipios afectados, el conjunto de aquellas apunta a un criterio de integración espacial del sistema urbano frente al carácter expansivo, fuera de previsiones racionales de las clasificaciones de Suelo de las diferentes figuras de Planeamiento General.

En este sentido, el Plan General de Granada asume y desarrolla los criterios en cuanto a la evolución del sistema de asentamientos del Plan de Ordenación del Territorio, resultando más restrictivo en cuanto al alcance de la afectación del territorio cercano, particularmente en la Vega, por usos distorsionadores del carácter rural, allí donde no resulta necesaria la ocupación de nuevas extensiones de suelo de la Vega.

El Plan General entiende el complejo ciudad-territorio como realidad inseparable, relacionada por factores productivos, perceptivos, ambientales e incluso psicológicos.

El objetivo estratégico general será, por tanto, el de fomento de la integración territorial frente al crecimiento incontrolado de los usos urbanos. Se trata, en síntesis, de superar algunos lugares comunes que suelen utilizarse para justificar la supuesta antinomia entre las necesidades del organismo urbano y la protección del medio rural.

La escasa rentabilidad económica de los terrenos agrícolas; la evaluación de esta supuesta falta de rentabilidad se refiere, desde luego, a su comparación con las rentas obtenidas de su inclusión en el proceso urbanizador.

La falta de rentabilidad social del mantenimiento de los usos agrícolas, en comparación con otros usos terciarios, turísticos, o incluso dotacionales.

La necesidad de creación de infraestructuras al servicio de la ciudad: vías de comunicaciones y servicios asociados o infraestructuras que deben colocarse en suelo agrícola, ante la carestía del suelo urbano. En este sentido cabe destacar la creciente presión para la eliminación de superficies agrícolas con el fin de implantar incluso aparcamientos de gran consumo de Suelo con el fin de aliviar la congestión del

tráfico interior de la ciudad. Contra estas argumentaciones el Plan debe partir de la adopción de actitudes complementarias de mejora urbana y protección del medio.

La cautela ante un desarme de la protección del territorio, que pueda propiciar una creciente eliminación de usos agrícolas sin control político ni ciudadano.

La consideración de todas las posibilidades de mejora urbana interior, tendentes a encauzar problemas del organismo urbano de manera integrada y no contraria al medio circundante. El urbanismo de las próximas décadas ha de plantearse necesariamente la obsolescencia de los desarrollos urbanos modernos de más de 50 años, empezando por los asentamientos más precarios o de peor calidad constructiva con iniciativas de transformación y mejora urbana. Tales procesos pueden dar salida a la actividad inmobiliaria productiva, disminuyendo, al mismo tiempo la tensión especulativa.

La Vega. Reconocimiento de su valor productivo, socio-cultural, paisajístico, de parque rural.

El conocimiento en profundidad de la Vega, de su historia, organización, estructura, medio físico y capacidad productiva nos lleva al convencimiento de estar ante un espacio insustituible, un elemento territorialmente significativo, base física y funcional de todo el sistema urbano que forma Granada con los municipios de la Aglomeración. La destrucción o alteración de la Vega supone consecuentemente la pérdida de este sistema, de su localización, organización y jerarquía.

La Vega se considera desde el Plan General como un espacio sometido a determinaciones que conllevan su protección en aquellos elementos que, o bien son estratégicos,

o bien permiten la racionalización de sus recursos. Es un espacio singular por los numerosos factores que en ella concurren: variables físicas favorables a la productividad agrícola, su tradición cultural, la percepción positiva de su paisaje, etc.

La agricultura de regadío de la Vega ha sido hasta hace pocos años, la base económica de la comarca. A partir de los años sesenta se inicia un proceso de transformación a favor de otras actividades económicas. La crisis del sector agrario se puede entender más por el sistema de transformación económico que se viene produciendo, que por el agotamiento de sus condiciones físicas, las cuales siguen siendo de estimable valor. Entre las causas que en la actualidad se barajan como índices de crisis son: la insatisfacción en tiempo y lugar de las demandas del mercado cada día más exigente y la fragilidad que presentan las estructuras agrarias de la Vega para contrarrestar el empuje del sistema urbano-industrial en sus requerimientos de Suelo. Sin embargo, esto no puede servir de justificación para adoptar posturas de fatalismo y conformidad ante el hecho de la pérdida de este espacio.

Es importante, en definitiva, tratar de buscar desde el planeamiento la implementación de políticas activas que alcancen los objetivos de protección de los elementos y estructuras esenciales, integradas en un proceso de ordenación y con una serie de propuestas y de medidas estratégicas, que puedan asumirse desde la posibilidad actual de las fuerzas municipales para poder brindar a las generaciones futuras, un legado de muchos siglos de historia.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada considera este espacio sometido a protección y mejora, sobre todo en los siguientes términos:

Protección de su paisaje: Buscando estrategias que racionalicen el consumo de los recursos ambientales origen de la pérdida de los valores paisajísticos.

Protección de sus recursos hídricos: Racionalización del agua como recurso escaso e imprescindible.

Potenciación de su uso público: Adecuando la estructura territorial a la ciudad funcional y construyendo el sistema de espacios libres de Granada y su entorno.

Protección de sus valores productivos: Potenciando los valores productivos territoriales, es decir los suelos de la Vega, que presentan un alto valor productivo agrícola con actividades propias de su naturaleza y evitando aquellos que puedan ocasionar la pérdida de los mismos.

Potenciación de su capacidad productiva: Poniendo al alcance objetivos y medios que racionalicen el sistema de regadío de la vega.

Antes de proseguir con los objetivos y estrategias que el Plan General determina como políticas activas en el ámbito municipal correspondiente a la Vega, es necesario reflexionar sucintamente sobre el significado de este espacio de tal forma que las estrategias que el Plan va a considerar sobre la Vega se entiendan dentro del contexto que sirve de base para adoptar los criterios y objetivos antes comentados.

La definición de la Vega como espacio singular se justifica por numerosas razones. En primer lugar, partimos de su caracterización física, determinada por un conjunto de elementos que la hacen diferente al resto de los espacios agrícolas de Andalucía. Otro factor que la singulariza lo ofrece la madurez producto de una larga evolución tanto en formas de ocupación como en métodos de explotación. En cuanto a su alta capacidad agrobiológica, los regadíos de la Vega se presentan como uno de los más altos exponentes dentro de los conjuntos agrícolas. Su topografía llana, sus suelos profundos y con abundante materia orgánica, la abundancia de agua y las condiciones favorables de explotación, hacen de este ámbito, a pesar de las limitaciones que tiene respecto a otras vegas, un espacio singular agrario dentro del escenario territorial.

Otro aspecto a destacar de la Vega es su capacidad

estructurante dentro del sistema urbano. Se constituye así, en el gran referente espacial de Granada sin el cual la ciudad no sería entendida. Este espacio no edificado facilita la disponibilidad para objetivos de interés colectivo, como pueden ser su consagración como espacio libre o como espacio singular para la implantación de determinados equipamientos bien públicos y/o privados con carácter estructural en la relación de Granada con su comarca.

La percepción visual que ofrece la Vega tanto en la actualidad como en épocas pasadas, goza de gran prestigio entre habitantes y forasteros. La Vega y su contexto orográfico dan lugar a la creación de un paisaje muy valorado y en el que los impactos que tienen incidencia sobre el mismo, son causa de contestación social. Este paisaje compuesto por diferentes elementos (contrastes cromáticos, mosaico de cultivos, estructura parcelaria, etc., y diferentes estructuras dispuestas de modo heterogéneo) alcanza una magnitud y protagonismo que permiten su identificación y comprensión global, o lo que es lo mismo, la Vega protagoniza un paisaje integrado como gran cuenca visual de alto nivel de visualización desde los bordes al interior y viceversa con multitud de escenarios, muchos de ellos formados por la asociación histórica y cultural de los elementos. Sin embargo existen a su vez escenarios que se encuentran relativamente deteriorados por distintas acciones llevadas a cabo. Sin lugar a dudas, la recuperación de éstos pasaría por la adopción de medidas de intervención adecuadas que consigan su revalorización.

De acuerdo con estas consideraciones, el Plan General adopta respecto a la Vega una serie de criterios que trata de plasmar en objetivos concretos y a su vez relacionados con la singularidad del espacio que acabamos de describir.

En primer lugar, la opción que desde el Plan General se adopta es la de no ocupación del espacio de la Vega. Esta medida, que en cierto modo podría interpretarse o entenderse como negativa, el Plan trata de dotarla de una serie de políticas activas para alcanzar un doble objetivo: proteger

un espacio singular y legar a las generaciones venideras un espacio que tradicionalmente ha formado parte de la propia imagen de la ciudad.

Se adopta, como decíamos, la limitación al crecimiento de la ciudad hacia la Vega y, puesto que la Vega tiene una relación continua con la ciudad, en la actualidad sesgada por el muro físico que supone la circunvalación, el Plan prevé para los espacios de Vega que aún quedan entre la ciudad y la vía, su conversión en Sistemas Generales de espacios libres que mantengan el uso agrícola que actualmente tienen. De este modo, la Vega se introduce en la ciudad, rehaciéndose la ruptura entre ambos espacios.

La limitación del crecimiento de la ciudad hacia la Vega, se completa con el concepto de especial protección agrícola que para la Vega mantiene el documento del Plan, a la vez que se proponen una serie de actuaciones que desde los criterios del Documento del Plan, se conceptúan como de *políticas de protección activa*. Dentro de estas se plantean las siguientes propuestas:

- Unidades de reforestación y tratamiento de las márgenes del cauce del Genil.

Se trata de llevar a cabo un programa de reforestación en los bordes y en parte de las fincas que se sitúan en las márgenes del río y que muchas de ellas se encuentran improductivas, con objeto de recuperar la imagen deteriorada que en la actualidad presenta este elemento. La importancia de esta regeneración de los bordes del Genil, es doble, por un lado, se recupera el paisaje global del eje vertebrador de la Vega, es decir, el río Genil. Por otro, se adapta a que los ciudadanos disfruten de este pasillo lineal de gran entidad para la Vega del municipio de Granada.

- Erradicación de usos y actividades prohibidas.

La Vega del municipio dada su cercanía con la ciudad, ha ido ocupándose por usos y actividades de difícil encaje en un suelo especialmente protegido. La propuesta que realiza el Plan para llevar a cabo la erradicación de usos y

actividades prohibidas puede suponer la regeneración de espacios que actualmente estaban perdidos y evitar lo que estos usos prohibidos representan que aumentan su gravedad, tales como las tensiones que soportan los vecinos usos agrícolas del resto del espacio.

- Tratamiento de caminos, acequias y elementos de estructura territorial.

La ocupación de la Vega a lo largo de su historia y dentro del modelo que ha venido desarrollando, da lugar a la plasmación en el territorio de un entramado de redes de comunicación cuya lectura ayuda a comprender los aspectos referentes a su desarrollo, forma de aprovechamiento de los elementos agrícolas, etc.; podemos citar como componentes de esta red, las vías principales con estructura radial que, partiendo de Granada, llegan a todos los pueblos del cinturón. Otro nivel lo integran los caminos rurales aún sin asfaltar que, junto con otro nivel inferior dentro de este sistema de comunicación agrícola, dan acceso a las distintas parcelas de regadío; en otro nivel de comunicación interno de este territorio, situamos los restos de las vías pecuarias (cañadas, cordeles, veredas y coladas).

La política activa que se efectúa desde el documento del Plan es el tratamiento de esta red interna, y el valor visual que estos elementos ofrecen así como el aprovechamiento tras su recuperación y tratamiento para dar respuesta a las demandas sobre la implicación municipal acerca de potenciar este tipo de actuaciones que den lugar a la sistematización de recorridos peatonales y cicloturistas que conlleven un mayor acercamiento del ciudadano con su territorio.

- Incentivación de la conservación de las edificaciones rurales de interés.

Se recogen en el Plan la relación de edificaciones rústicas cuyo significado en el territorio da idea de las peculiaridades tanto desde el punto de vista arquitectónico como de las funciones que en ellas se desarrollaban para llevar adelante la actividad agrícola en la Vega. Se completa el

inventario existente del Plan Especial de la Vega con el presentado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, y se realiza un esfuerzo más en la concreción de valorar este elemento del territorio para que con una intervención activa enfocada para potenciar su rehabilitación, adecuación del entorno y usos excepcionales que no desvirtúen el carácter original de las mismas.

Para poder determinar el grado de intervención y uso de la relación, bastante numerosa, del patrimonio rural edificado, se proponen en el plan un sistema de catalogación que define según el nivel de protección que se asigna a cada edificio, su grado de intervención y uso.

- Regulación de núcleos rurales.

La existencia en el territorio de núcleos rurales es otra de las formas de ocupación que se producen en nuestro ámbito. La diferencia fundamental con los descritos en el apartado anterior es que en éstos, su relación con el territorio no es precisamente la función principal, entendida ésta como función organizativa del espacio agrario, sino que, aunque no dejen de existir en algunos de ellos actividades agrarias tipo “huertos de carácter familiar”, su localización y forma de estructurarse en la Vega no responden a las formas tradicionales de ocupación en la misma.

El Plan General prohíbe la aparición de estas parcelaciones y prohíbe igualmente la colmatación de las ya existentes, otorgando unas medidas transitorias para adaptar, en lo posible, las alteraciones que manifiestan, al objeto de su integración en la Vega.

Las cuencas de los ríos

Si bien es verdad, que hasta ahora solamente se ha venido hablando de las relaciones de la ciudad con la Vega, no hay que olvidar el otro gran ámbito del territorio municipal conformado por la presencia del paso de tres ríos: Genil, Darro y Beiro. Este espacio de características diferenciales con la Vega tanto a nivel de elementos físicos como de

actividad productiva requiere un tratamiento específico y de actuación sobre él y en igualdad de condiciones y oportunidades.

Las políticas activas que desde el Plan se propugnan para la Vega, toman en este otro espacio un carácter común a las anteriores y una singularidad específica que se determina con la programación y puesta en marcha desde el Plan General sobre todo de tres actuaciones singulares.

- Operación entorno del Beiro.

El sellado del vertedero llevado a cabo recientemente y la entrega de este espacio una vez regenerado al municipio, posibilita desde el Plan retomar la idea de crear, aprovechando el sellado y posterior regeneración de esta zona, un gran Parque Público que pasará a formar parte igualmente de los Sistemas Generales de Espacios Libres en la zona Norte de la ciudad, zona de indudable valor paisajístico: Barranco de San Jerónimo. La propuesta junto a la determinación del Plan de materializar en el entorno próximo un Área de Reserva, puede suponer que en un futuro próximo se materialicen en dicha área determinados Equipamientos Dotacionales que completen esta actuación.

- Operación Darro.

La formulación de propuestas en esta zona del Darro desde el Plan General, abarca en su conjunto tres aspectos:

a. *La recuperación del Cerro de San Miguel*: Incluida en la delimitación del Conjunto Histórico de Granada en su totalidad, ofrece unas panorámicas visuales de inigualable comparación. Se trata del fondo de la ciudad en la zona del Darro y además es el frente panorámico del conjunto monumental de la Alhambra.

Las intervenciones en una zona tan delicada deben de ser cuidadas al máximo, de ahí que desde el Plan General, al contemplar la propuesta, incluya en ella la conveniencia de su desarrollo a través de un Convenio existente en la actualidad entre la Consejería de Medio Ambiente y el

Ayuntamiento de Granada. Será necesario poner al día dicho Convenio y pactar entre las dos Administraciones la conveniencia de que la regeneración que se efectúe sea acorde con los fines previstos.

b. *Camino de Beas*: Camino tradicional del asentamiento urbano rural, se trata del fenómeno de ocupación que se produce sobre un eje que servía de comunicación entre Granada y el Levante. Este asentamiento presenta además unas características particulares:

- Alternancia de los usos agrícolas, residenciales y ganaderos.
- Situación privilegiada en fondo del valle.
- Zona aislada respecto a la ciudad al no existir una vía de conexión entre ambas.

La consideración de este núcleo ya desde el Plan General de 1985 como Suelo no urbanizable ha venido generando conflictos de identidad en el núcleo. Por un lado, no cabe duda de su calidad como espacio rural; por otro lado, el asentamiento residencial que da vida al núcleo debe de ser controlado con mecanismos que favorezcan la calidad actual y que a la vez respeten el lugar donde se ubica. El Plan propone para esta zona singular la redacción de un Plan Especial que analice en profundidad el asentamiento y genere sus propias políticas de regeneración activa.

c. *Adecuación Paisajística del Darro*: Se trata de la realización de un Plan Especial en el que se coordinen las dos actuaciones anteriores y se complete con una adecuación paisajística de todo el valle del Darro.

Se trata sin duda de una operación de gran importancia para la ciudad, ya que se potenciaría el disfrute de este lugar por todos los ciudadanos y que además lograría no sólo la recuperación del medio físico sino las connotaciones históricas de la relación que esta parte del territorio ha mantenido con Granada.

- Acciones de potenciación del Parque Periurbano.

De nuevo se trata de una operación de renovación y

potenciación por parte del Ayuntamiento al objeto de completar el programa iniciado por la Consejería de Medio Ambiente en desarrollo del Proyecto del Parque Periurbano.

La terminación de dicho proyecto en el que se incluyen actividades culturales, deportivas, de identificación de la naturaleza, con posibilidades de senderismo, etc., pueden significar para la ciudad y su comarca la dotación de un espacio libre de inigualables condiciones de disfrute real.

Justificación de los criterios de especial protección del Suelo no urbanizable

El Plan General clasifica el Suelo en función de las determinaciones provenientes de la legislación urbanística. Dentro de las clases de Suelo establecidas, los criterios del Plan General para clasificar el Suelo no urbanizable son consecuencia de las propias condiciones que la Ley 6/98 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, establece para esta clase de Suelo. Por un lado, la mayor parte del Suelo clasificado como no urbanizable dentro del término municipal está sometidos a régimen de especial protección por el Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Granada por presentar unos valores paisajísticos, naturales, científicos, históricos, ambientales y culturales. El planeamiento general considera necesario preservar, por tanto, estos valores a los que se ha hecho referencia y clasifica como Suelo no urbanizable de Especial Protección aquel destinado a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y a la protección del medio ambiente. Por lo tanto es un Suelo preservado del proceso de desarrollo urbano.

Según estos parámetros y la realidad existente, el Plan General justifica los criterios seguidos y que han servido para proceder a su delimitación.

Se establecen dos Categorías de Suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable de protección especial Agrícola.

Este ámbito de Suelo no urbanizable se corresponde con el espacio de Vega. Territorialmente se considera insustituible para poder comprender tanto sus elementos físicos-productivos como el de sus reminiscencias históricas y culturales así como, la evidente aportación a los equilibrios ambientales e hidrológicos que junto a las connotaciones paisajísticas hacen que su valoración vista desde estas perspectivas la hagan objeto de una especial protección.

A partir de estas consideraciones es evidente que la Vega dentro del Plan General debe ser un espacio sometido a determinaciones que conlleven a la protección y mejora de los valores productivos, la potenciación de su capacidad productiva, la protección de sus recursos hídricos, la protección de su paisaje y la potenciación del uso público en determinadas zonas de este espacio.

El proceso de ocupación y explotación a lo largo de los siglos pone de manifiesto una caracterización excepcional de sus recursos naturales que hacen posible su productividad agrícola característica a su vez de los regadíos mediterráneos. Se trata de un espacio mixto donde el escenario físico, su configuración, la composición vegetal, el modo de explotación y su organización, configuran el espacio agrario-natural que entremezcla los elementos comunes de ambos.

En otro sentido este espacio forma parte del referente espacial de Granada con los municipios de su Comarca, no pudiéndose entender las relaciones de la capital con su entorno sin esta llanura agrícola que los relaciona.

La explotación agrícola y forestal es posible sobre la base de un territorio que tiene elementos físicos que la favorecen y la permiten. Sobre una llanura inundada aparecen unos suelos fértiles con profundidad útil y textura equilibrada que permiten una buena aireación y percolación, base de una alta productividad agrobiológica. La disponibilidad de agua tanto subterránea como superficial, es otro de los elementos que hacen posible la agricultura. Por último, se puede citar el aspecto climático que ofrece este ámbito en el que la moderación micro y mesoclimática res-

pecto al clima zonal permiten una mayor riqueza vegetal además de un bienestar climático.

El insólito paisaje de la Vega goza de gran expectación tanto por parte de los propios ciudadanos como de los visitantes que viajan a Granada. Formado por elementos y estructuras agrarias, nos muestra un entorno paisajístico altamente considerado. Este escenario paisajístico de la Vega destaca aún mas dentro del contexto envolvente de su entorno.

Desde el punto de vista arquitectónico, la Vega ha desarrollado una variada serie de tipologías propias tales como las huertas, los cortijos, los secaderos, los molinos o las fábricas que dejan con su presencia las formas de vida y ocupación para la explotación de este espacio y que en la actualidad forman parte del patrimonio de la ciudad por lo tanto, deben ser objeto de protección para evitar su desaparición.

Analizados todos los aspectos que singularizan este espacio, es conveniente realizar una serie de precisiones sobre determinados lugares que, aún perteneciendo al mismo territorio y participando de los valores enumerados, han sufrido desde el Plan General una transformación. Se trata de las Areas de Reserva de Terrenos ART-1 y ART-2, el PP-T1, los PP-O1, O2, O3 y O4, así como pequeños espacios de Vega que pasan a formar parte de los Suelos urbanizables Industriales situados al Noroeste del Término municipal.

La reserva de los terrenos de las Areas de Reserva ART-1 y ART-2 viene determinada desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG). La ART-1 queda destinada a la ubicación de la terminal de Transportes y Mercancías y la ART-2 a dotaciones de interés supramunicipal. El Plan de Ordenación Territorial tiene como objeto el establecer los elementos básicos para la mejor organización y estructura del territorio en su ámbito de aplicación o marco de referencia, que a su vez quedará definido por el Modelo Territorial.

El Modelo Territorial del POTAUG, está formado por una serie de sistemas estructurantes: sistema de asentamientos, red viaria principal, red ferroviaria, sistema de transportes y sistema de espacios libres, todos ellos de nivel metropolitano. Además, el Modelo Territorial incluye la definición de zonas sometidas a restricciones de usos por la existencia de valores productivos, ambientales, ecológicos o paisajísticos. Estos objetivos constituyen el argumento principal del Plan.

El Plan de Ordenación del Territorio tiene propuestas de intervención directa, que implican la transformación del espacio para tratar de mejorar su organización y funcionalidad, pero a su vez propone determinaciones dirigidas a mantener las condiciones existentes. En el primer caso se encuentran las propuestas que afectan a los sistemas viario, ferroviario y de transportes. Las propuestas sobre estos sistemas pretenden resolver la disfuncionalidad existente en la compleja movilidad de la aglomeración de Granada, por lo tanto los objetivos marcados se justifican en las evidentes carencias de estos sistemas y que deben ser corregidas aprovechando la actual potencialidad que ofrecen los distintos asentamientos, la viabilidad de las infraestructuras dotadas de mejores condiciones de funcionalidad y la configuración del resto de los sistemas de articulación territorial.

El Plan General recoge estas propuestas del modelo del Plan de Ordenación cuya aprobación definitiva se fundamenta principalmente en el consenso unánime de todos los agentes implicados. No obstante, desde el Plan General, se realiza un esfuerzo basado en la sensibilidad que precisamente tiene el territorio y, concretamente en el Area de Reserva destinada a Transportes y Mercancías para la que el Plan de Ordenación realiza una reserva de 1.000.000 m² se ha tratado de corregir el trazado de esta reserva adecuando el mismo a la estructura parcelaria y al intento de salvar elementos integrantes del espacio: choperas, edificaciones rústicas de interés, etc., quedando mermada la superficie inicial en 20 Has aproximadamente.

Respecto al Area de Reserva ART-2 (Bobadilla), siendo una propuesta del Plan de Ordenación sobre la cual ya se han comentado sus objetivos y justificación, se debe añadir que en el Plan General de 1985 estaba considerada como Suelo no urbanizable de protección; de igual forma, el PP-T1 y los espacios intersticiales entre el Suelo industrial estaban considerados desde el Planeamiento especial que se desarrolló según las previsiones del PGOU de 1985 (el Plan Especial de Protección de la Vega) como zonas cuya situación dentro del espacio agrícola y las condiciones de ocupación y tensión a las que estaban sometidas: vías de circulación, industrias, etc, habían perdido su carácter puramente agrícola, determinándose dentro de una clasificación que el PE de la Vega estableció como Agrícola Residual.

Respecto a los PP-O1, O2, O3 y O4, Suelos urbanizables residenciales que aparecen en el Documento de Revisión, se debe aclarar que son Suelos urbanizables clasificados por el Plan de 1985 y que no se habían desarrollado. La inclusión de los mismos en este documento como Suelos urbanizables no supone una nueva clasificación de Suelo. No obstante, el espacio entre estos Planes Parciales y la Circunvalación sí que estaba clasificado como Suelo no urbanizable de protección agrícola. El PE de la Vega los mantenía como Suelos de contacto entre los Suelos urbanizables / no urbanizables, evitando en ellos la posibilidad de desarrollo de usos dándole un carácter público. El documento de Plan General que ahora se redacta, incluye estos Suelos dentro de los Sistemas Generales de Espacios Libres.

Expuestas las razones anteriores, el Plan General entre sus objetivos trata de conciliar una buena gestión del espacio valorado y relativamente frágil frente a los requerimientos de suelo de la ciudad que, en su proceso de expansión debe tener en cuenta la protección de sus recursos productivos. Para llevar a cabo la política de protección activa en la Vega desde el Plan General, en esta categoría

de Suelo no urbanizable de protección agrícola se establecen las siguientes subcategorías:

Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Arbórea.

Suelo no urbanizable de Protección Agrícola General.

Suelo no urbanizable de Protección Agrícola a Regenerar.

Suelo no urbanizable de Protección Agrícola de Huertos-Familiares.

Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Activa.

Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Ganadera.

Las subcategorías descritas quedan delimitadas en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo. En ellas y con base en las peculiaridades que presentan por su situación, aspectos relevantes, paisaje o connotaciones culturales e históricas, se concretarán con carácter normativo los usos y actividades que según los criterios globales del Plan general van a propiciar la protección activa de este ámbito.

- Suelo no urbanizable de protección ecológica de las cuencas de los ríos Genil, Darro y Beiro.

El ámbito correspondiente a esta clasificación de Suelo no urbanizable se define por valores objetivos que acreditan su inclusión en el Suelo a proteger. Esta amplia zona contiene en sí misma características físico-ambientales que, en otro sentido, han sido puestas de manifiesto en el Sistema de Espacios Libres del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana. La complejidad de elementos que se distribuyen en el territorio conformado por las cuencas de los tres ríos, podemos resumirlos y agruparlos en los siguientes conjuntos con características naturales, ambientales y paisajísticas:

Zonas forestales con arbolado autóctono: Se trata de reductos de bosques originarios que a pesar de su transformación, se encuentran en estado de progresión hacia el óptimo ecológico. Su valor se pone de relieve por motivos naturales y ambientales, por la escasez que representan

y por las medidas de protección que son necesarias para controlar su aprovechamiento.

Zonas forestales arbustivas autóctonas: Son zonas en las que predomina el matorral mediterráneo y cuya conservación propicia la regeneración climática. La puesta en uso de estos espacios aunque puedan compaginarse con su protección, es importante al requerir medidas específicas que controlen los aprovechamientos y otras actuaciones de índole medioambiental.

Zonas forestales de repoblación: Se corresponden con zonas donde se han llevado a cabo tareas de repoblación. Estas zonas acreditan un valor de conservación activa y de explotación selectiva a través de cautelas y medidas tendentes a la cualificación y mejora medioambiental.

Zonas de riberas arboladas: A nivel territorial se localizan en los escasos reductos de formaciones arbóreas riparias con gran diversidad vegetal y faunística. Otro aspecto a destacar en estas zonas es su capacidad estructurante del territorio, requiriendo por lo tanto su completa integración en el mismo con actuaciones de protección, regeneración y mantenimiento.

Zonas de huertas en los valles: Se trata de un conjunto de pequeñas huertas encajadas en los valles de los ríos que albergan además de la agricultura propia una infinidad de elementos naturales entre los que destacan arbustos silvestres. En estas zonas, se requieren medidas de protección y cautela para evitar su pérdida por la ocupación constructiva. En otro sentido, es importante proteger el paisaje específico que representan y los usos específicos que en ellos se desarrollan.

Dentro de este ámbito de Suelo no urbanizable y respecto a las determinaciones del Plan de 1985, el nuevo Plan General suprime los terrenos clasificados como Suelo urbanizable programado, conocidos como PAU-2 y los desclasifica, pasándolos a Suelo no urbanizable.

En esta categoría de Suelo no urbanizable, el Plan

General, además de establecer su protección específica, determina una serie de subcategorías que facilitarán la toma de decisiones sobre los usos y actividades más adecuados con los valores descritos. Las subcategorías establecidas en el Plan General son:

Suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Vegas de los ríos.

Suelo no urbanizable Parques Rurales.

Suelo no urbanizable de Protección Forestal.

Suelo no urbanizable de Protección de Vertientes.

Suelo no urbanizable de Protección de núcleo rural.

Conclusiones

Resumiendo todo lo anterior, se puede concluir que:

Existen razones legalmente establecidas para la clasificación que el Plan realiza al determinar la clase de Suelo no urbanizable.

Existen razones medioambientales para establecer esta clase de Suelo.

Se arbitran medidas específicas sobre los usos y el grado de desarrollo de este Suelo, de manera que puedan controlarse los valores objeto de su clasificación y por tanto evitar la pérdida de los mismos.

B. ESTRUCTURA GENERAL

Inserción en la estructura viaria del Área Metropolitana.

El análisis de la Estructura del Plan General pasa necesariamente por la obligación de considerar la ciudad desde una nueva actitud globalizadora. Ciertamente es que su condición cada vez más caleidoscópica tiende a la dispersión; pero no es menos cierto que también debe entenderse la ciudad como receptora infinita de nuevas ideas y como articuladora de cuantas apuestas estratégicas superen la escala local del urbanismo tradicional.

La experiencia de la ciudad está cada vez más sujeta a los flujos y al intercambio generados por el aumento de circulación de personas, vehículos e información. Sin embargo, el ritmo de estos flujos, que cambia el carácter y la función del espacio sobre el tiempo, no ha llegado a tener tanta trascendencia para la percepción de la ciudad como la altura de los edificios, el ancho de las calles y la disposición de los monumentos. El Plan General pretende liberarse de los complejos que puedan impedir la definición de una nueva escala de ciudad.

La dimensión adquirida por la red viaria en cuanto elemento estructurante obliga a esta visión supramunicipal para entender la relación actual de la ciudad con el territorio; en ese sentido, el nuevo sistema de Comunicaciones y Transportes del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG) pretende asegurar la accesibilidad y articulación del territorio mediante la construcción y/o mejora de las redes y sistemas que relacionan la aglomeración urbana de Granada con la región y áreas urbanas exteriores. El conjunto de infraestructuras de comunicaciones propuesto persigue su plena integración a fin de posibilitar la intermodalidad, por un lado, y la movilidad entre los núcleos de la corona metropolitana, por otro.

Las previsiones establecidas por el POTAUG para el sistema de Comunicaciones y Transportes del Área Metropolitana se asumen básicamente desde la reestructuración de las redes que le afectan y, en consecuencia, de los tejidos por ellas articulados; se comparte la reordenación estratégica del territorio propuesta, aunque, no obstante, se matizan desde el Plan General algunos aspectos referentes a la reutilización de determinadas preexistencias y a una adecuada relación entre el paisaje urbano y el paisaje de la Vega.

La propuesta viaria del POTAUG persigue fundamentalmente segregar los tráficos específicos de paso de aquellos con origen o destino en la propia aglomeración y de

origen interno. La Segunda Circunvalación pretende enlazar todas las carreteras de las Redes de Interés General del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía que acceden a la aglomeración urbana, permitiendo el paso a través de la misma sin interferencias de tráficos municipales o supramunicipales y distribuyendo los desplazamientos entre dichas carreteras y los distintos sectores de la aglomeración que sean origen o destino de los mismos. Esta nueva vía precisará de los adecuados enlaces con la Circunvalación existente, a la vez que provocará nuevos puntos de acceso a la ciudad que diversificarán las posibilidades actuales.

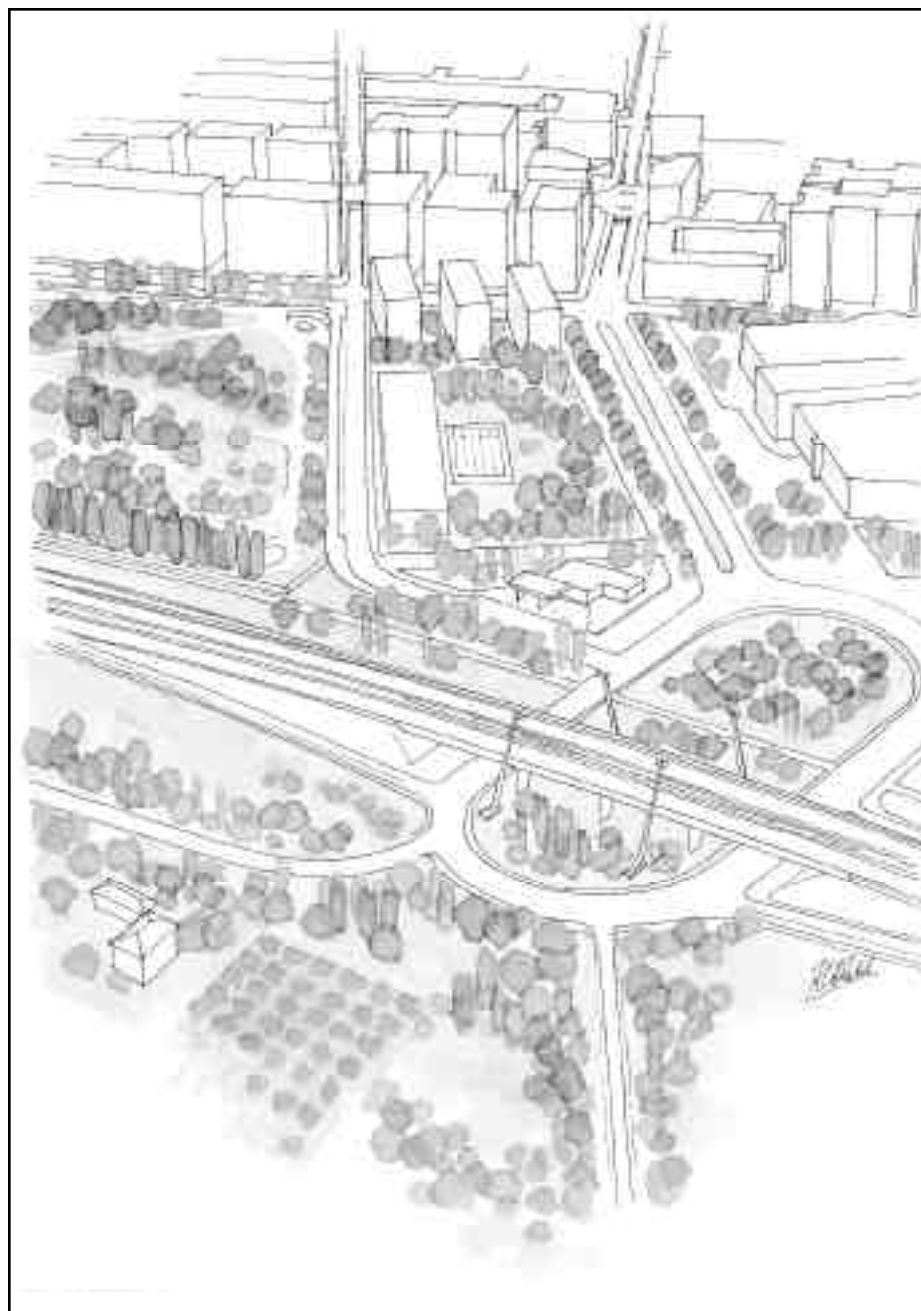
La Variante de la Carretera de Córdoba, de nuevo trazado en su totalidad, enlaza la Segunda Circunvalación con Pinos Puente, plantea una nueva entrada a la ciudad y pretende asumir el tráfico ajeno a la aglomeración urbana, a la vez que mejorar las condiciones de capacidad y seguridad de la carretera actual, ciñéndola a su necesaria función de corredor de actividades.

En parte del trazado de esta Variante comprendida entre el nuevo cruce con la actual carretera N-342 y la ciudad se ha creído oportuno eliminar innecesarias tensiones sobre la Vega en zona de Protección Agrícola General, potenciando el acceso desde la antigua carretera de Málaga y del Barrio de la Bobadilla y eliminando un nuevo nudo en la actual Circunvalación, que ya presenta graves problemas en la actualidad generados por la proximidad en las conexiones con la ciudad. Esta solución reduce notablemente los costes económicos de la propuesta de la anterior Revisión del Plan General, al apoyarse en una preexistencia histórica que enlaza de manera natural con el Barrio de la Chana.

A través de una ampliación del actual tablero de la Circunvalación que pasa por encima se podrá dotar a este acceso de la anchura precisa para erigirse en una nueva entrada a la ciudad. Una vez sobrepasado este umbral, el vial discurrirá a través del nuevo eje vertebrador del Barrio de la Chana, en los desarrollos de los Planes Parciales O1,



Las diversas actuaciones sobre el borde Oeste tienden a diluir los límites de la ciudad consolidada, mejorando su relación con la Vega.



Propuesta sobre el Área de Reforma de Neptuno, que mantiene la vegetación y el equipamiento deportivo existentes concentrando la edificación en calle Arabial

O2, O3 y O4, jalonado por edificios de uso terciario y por nuevos complejos residenciales y discurriendo sobre el nuevo trazado subterráneo del ferrocarril a su paso por la ciudad. A partir del paso bajo el Camino de Ronda, este acceso será ya urbano, uniendo a su trazado las privilegiadas vistas de Sierra Nevada y de la ciudad.

El segundo punto de conexión entre la Segunda Circunvalación y la actual se producirá en las proximidades del nudo de calle Recogidas, a través de un ramal que discurrirá entre los municipios de Las Gabias, Cúllar Vega y Churriana de la Vega. Esta vía permitirá el acceso del tráfico procedente de estos municipios del Sur hasta el Centro de la ciudad, generándose un atractivo enlace que pretende huir de las convencionales rotondas de tráfico, acomodando su trazado a la Vega próxima a la ciudad y al curso del río Genil. Son muchos los condicionantes urbanos que provocan esta solución. De un lado, se pretende unificar este acceso con el actual de calle Recogidas, de manera que funcionen ambos como uno solo, dado que la proximidad de las salidas de la Circunvalación y los recorridos exigidos a los carriles de aceleración y desaceleración desaconsejan introducir una nueva entrada.

De otro lado, el propio acceso, que en las proximidades de la actual Circunvalación se aproxima a la tangente de la directriz que define el curso del río Genil, genera una novedosa percepción de la ciudad con inmejorables vistas del Barranco del Abogado, del Auditorio Manuel de Falla y de los jardines del Carmen de los Mártires. El punto de contacto entre este nudo vial blando y la ciudad se efectuará con un tratamiento de ribera del río contenido en la ARR-01 de la Zona de Protección Agrícola a regenerar de la Vega, ya comentada en otro apartado de esta Memoria. Asimismo, la proximidad del Área de Reforma de Neptuno pretende enlazar esta nueva visión del acceso a la ciudad desde la Vega con el Parque García Lorca; el mantenimiento de la vegetación existente en la instalación deportiva y la ubicación de un nuevo equipamiento deportivo

colindante, permitirá filtrar la visión del Parque, diluyendo los límites de la Vega con la ciudad consolidada.

Desde el Plan General se han considerado igualmente otras decisiones tendentes a diversificar los accesos y a generar vías concéntricas que cosan las salidas tradicionales radiales de la ciudad. En el Norte se propone una Ronda que, partiendo del cruce de la Circunvalación con la carretera de Maracena permita la continuación de la calle Merced Alta por el Norte de los Planes Parciales PP-N2 y N1 hasta enlazar con la nueva carretera de Vízcar o con la actual carretera de Alfácar.

A partir del actual acceso de la Circunvalación en el nudo de la Chana se pretende asimismo potenciar un eje vial que llegue hasta la carretera de Alfácar desde la calle Periodista Luis de Vicente. De esta forma se puede atravesar la ciudad de Oeste a Este a través de los nuevos desarrollos urbanos, transcurriendo tangente a los Planes Parciales P-17, P-21 y P-22.

Más al Sur, las Áreas de Reforma del Acuartelamiento Santa Bárbara y del antiguo Los Cármenes permitirán enlazar la zona administrativa de La Caleta con el nuevo acceso a la carretera de Vízcar. Finalmente, la nueva entrada a Granada desde la Segunda Circunvalación en las proximidades de calle Recogidas posibilitará enlazar con la calle Circunvalación del Zaidín y finalmente, a través de la Bola de Oro y la ladera del Serrallo, con la carretera de la Sierra. Estas dos últimas operaciones, por incluir importantes propuestas de reforma urbana, serán comentadas con mayor profundidad más adelante.

Se ha reconsiderado el trazado de la Ronda Este propuesto en anteriores documentos de Revisión del Plan General. La operación de cerrar por el Este el anillo de la Circunvalación no parece aportar soluciones realmente significativas a los problemas de accesibilidad a los Barrios de Albayzín y Sacromonte en las diversas soluciones estudiadas. Con un trazado económicamente desorbitado al discurrir a través de túneles en la mayor parte de su

recorrido, con un fuerte impacto visual al surgir sobre un viaducto para cruzar el valle del Darro en las proximidades de la Abadía del Sacromonte, destrozando una zona de valor paisajístico incalculable y con un desembarco muy forzado junto al nudo existente de la Ronda Sur a la salida del túnel del Serrallo, no parece que la magnitud de la operación se vea compensada con respuestas a los problemas de registro de aquellos barrios históricos.

El Plan no hace imposible, sin embargo, continuar con los estudios necesarios para que en su día, si se comprobara su necesidad y viabilidad, se plantee con verdadera solvencia el cierre de la circunvalación por el Este. Reconoce que ninguna de las soluciones planteadas hasta la fecha cumple completamente con los objetivos teóricos que se piden a esta vía, ni salvaguarda el delicado territorio que, en superficie o bajo tierra debe atravesar, ni demuestra su viabilidad económica ni permite, siquiera tentativamente programar las inversiones necesarias en este momento.

En cambio, se pretende potenciar una carretera ya existente que enlaza el barrio del Sacromonte con la antigua carretera de Murcia a través de una portada estrecha. Se plantea una alternativa al final de dicho trazado, rodeando la Abadía por el Norte y el Este a suficiente distancia de la misma, evitando obstáculos que garanticen la adecuada comunicación.

La solución alternativa a nivel comarcal opta, al igual que en la propuesta del POTAUG, por un enlace entre la Autovía A-92 en las proximidades de Huétor Santillán y la carretera de Sierra Nevada, que permitirá mejorar la accesibilidad a Beas de Granada, Quéntar y Dúdar y que además cumplirá su misión de desvío del tráfico procedente del Nordeste de la provincia y de Levante hacia Sierra Nevada y hacia los municipios del Sur de la aglomeración.

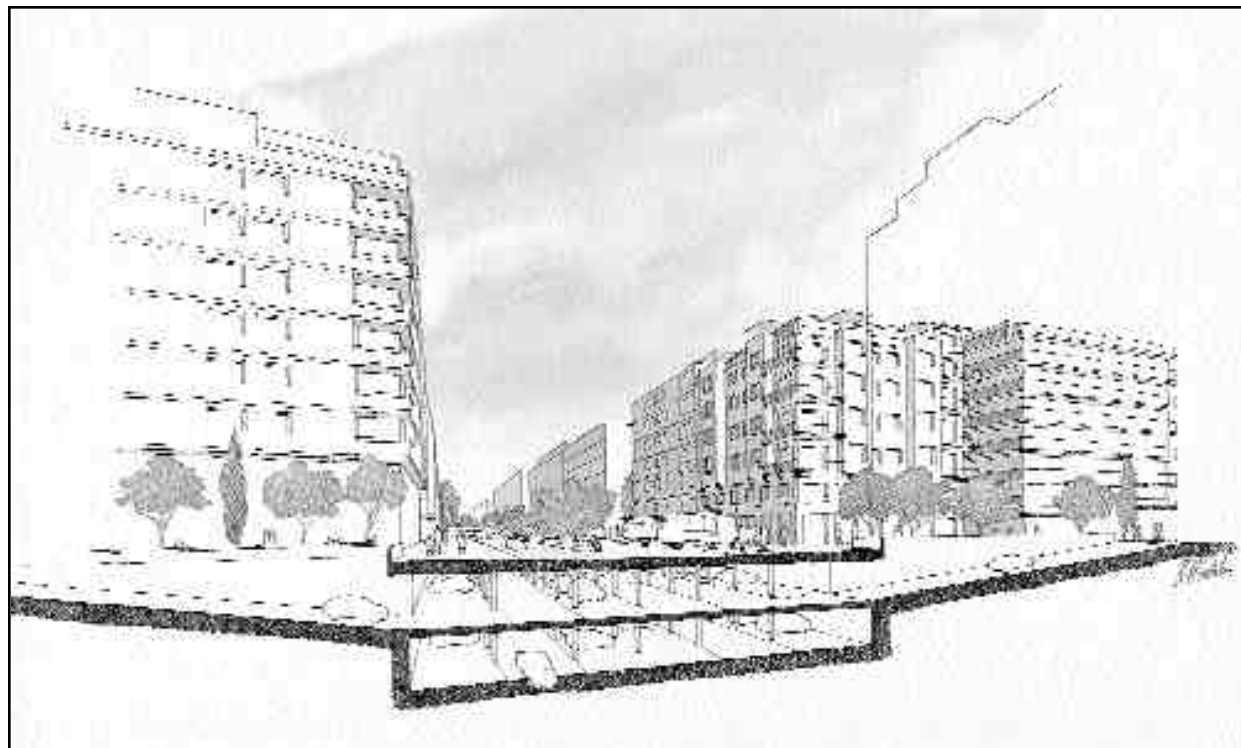
Sistema de Transporte Metropolitano

El nuevo sistema alternativo de Transporte Metropolitano avanzado por el POTAUG pretende corregir la grave

limitación actual del ferrocarril como medio de transporte de pasajeros en la aglomeración urbana; la implantación de un nuevo sistema de transporte ligero quiere satisfacer las demandas de movilidad interna de los habitantes de la comarca. El desmantelamiento de la vía de Moreda entre el Polígono Juncaril y Granada permitirá unificar y mejorar accesos ferroviarios a través del soterramiento del actual trazado de Bobadilla.

Asimismo permitirá apostar por un primer Eje Norte-Sur de metro ligero en superficie con doble vía sobre plataforma reservada que, una vez demuestre su viabilidad, se complementará progresivamente con sucesivas líneas que enlacen los diversos núcleos de la aglomeración entre sí y con la ciudad.

Este Eje partirá desde Albolote y Maracena hasta Granada a través de los nuevos desarrollos residenciales del Norte. El enlace con la Estación de Autobuses y con la Nueva Estación de la Avenida de Andaluces garantizará la adecuada relación supramunicipal, conectando el sistema de transporte ligero con los equipamientos de Comunicaciones y Transportes. Tras cruzar la Autopista de Badajoz, la doble vía continuará a través del Camino de Ronda para permitir la accesibilidad inmediata peatonal al Centro Histórico. Después de cruzar el curso del río Genil, continuará por Avenida de América, facilitando el enlace con el Palacio de Congresos y con el Parque de las Ciencias, conjunto museístico más visitado de Andalucía que se potenciará, además, con la previsión de su crecimiento en los terrenos del Plan Parcial PP-S1. Su paso por el bulevar de la Carretera de La Zubia posibilitará la conexión con los grandes equipamientos deportivos, así como con el Barrio del Zaidín y los nuevos desarrollos urbanos del Sur. Finalmente, tras discurrir por el futuro vial estructurante del Campus de la Salud, enlazando el nuevo Hospital Clínico y las futuras Facultades de Ciencias de la Salud, abandonará el término municipal bajo la Circunvalación para llegar finalmente a Armilla.



*El Plan General prevé mecanismos que favorezcan la peatonalización.
En la imagen, aparcamiento subterráneo propuesto bajo el Camino de Ronda.*

Esta apuesta, complementada por los intercambiadores de transporte con la red urbana planteados junto a la Nueva Estación de Andaluces y junto al nudo de enlace de la Circunvalación con calle Recogidas y con la previsión de un cinturón de aparcamientos periféricos, constituirá un firme apoyo al Plan de Peatonalización del Centro.

Asimismo se recoge una propuesta de 2ª fase de trazado, una vez asumida la instalación del sistema, su impacto sobre la ciudad y la definitiva supresión del transporte privado en el Centro Histórico. Este trazado discurre a través del Centro de la ciudad (Avda. Constitución – Gran Vía – Reyes Católicos – Puerta Real – Carrera del Genil – Paseo del Salón – Callejón del Pretorio – Andrés Segovia – Plaza Fontiveros) enlazando en este punto con el Eje anterior y completando de esta forma el cierre del anillo central.

Sistema de aparcamientos periféricos

Además del reconocimiento de los aparcamientos existentes, el Plan General apuesta por el establecimiento de un sistema de aparcamientos periféricos que limiten la entrada del tráfico privado al centro de la ciudad. Para ello se han ubicado en emplazamientos estratégicos que garanticen su uso continuado, sea cual sea el punto elegido de acceso rodado: en el PP-O2, en el Área de Reforma Talleres de Renfe, en el Área de Reforma Mondragones, en el Área de Reforma Los Cármenes, junto a la muralla nazarí del Albayzín, en la carretera de Murcia bajo el polideportivo Aynadamar, bajo el Peñón del Tigre, en el Área de Reforma Hípica, en el Sistema General de Espacios Libres contiguo al Palacio de Deportes, en el Colegio Escolapios, detrás del Monasterio de San Jerónimo, bajo la Glorieta de Arabial y longitudinal en el Camino de Ronda.

En concreto, esta última propuesta se plantea como la más ambiciosa, por su ubicación, capacidad y objetivos. Con la construcción de un gran aparcamiento lineal de unos 900 metros de longitud en el tramo del Camino de Ronda comprendido entre el cruce de Calle Méndez Núñez

y el de Calle Recogidas se pretende dar cabida a unos 2000 vehículos en dos plantas. Así se crea un límite físico a la entrada del transporte privado al centro de la ciudad. De esta forma, en toda la longitud de la propuesta se pueden encontrar distancias inferiores a 1000 metros hasta cualquier punto del centro histórico. Esta operación, que se puede ejecutar por fases limitadas por las calles transversales que constituirán las entradas y salidas al aparcamiento, permitirá además un segundo objetivo: la remodelación del Camino de Ronda, que junto a la incorporación del metro ligero en plataforma reservada, permitirá por primera vez en su ya larga historia abordar su reforma de manera integral y unitaria.

C. CRECIMIENTO DE LA CIUDAD

En consonancia con el criterio de integración territorial expresado anteriormente y las expectativas de evolución de la población, el Plan General opta por la programación de una oferta de nuevo suelo moderada, adecuada a una política de vivienda diversificada y tendente a la producción de vivienda social.

Población.

La población de derecho de Granada en el año 1998, de acuerdo a los datos del Instituto de Estadística de Andalucía era de 241.471 habitantes. De ellos, 128.752 eran mujeres y 112.719 hombres. Entre 1991 y 1998 el municipio tuvo un descenso de población relativo de 5,38 puntos, en gran parte explicable por la redistribución de población en la aglomeración.

De acuerdo con los datos contenidos en la Información Urbanística practicada a lo largo de la elaboración de los anteriores documentos de la Revisión del Plan se desprende, en efecto, una gran disparidad entre el crecimiento de la aglomeración urbana de Granada y la capital (2,26% anual frente a un 0,65% en el periodo 1981-1995)

El escenario de crecimiento poblacional que se toma a estos efectos como referencia es el previsto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada que estima una población de 500.000 habitantes para los 32 municipios del área metropolitana para mediados de la primera década del siglo con una distribución espacial difícil de establecer por su dependencia de la movilidad geográfica condicionada por la evolución de los precios de la vivienda en las distintas localizaciones de la aglomeración y las estrategias privadas de acumulación de Suelo.

Se tomará, en todo caso, como escenario probable la horquilla de 300.000 a 325.000 habitantes en Granada para el año 2011.

Vivienda.

El dato de habitantes por vivienda estimado en 1995 era de 3,05 considerando sólo las viviendas ocupadas.

El escenario previsto de crecimiento de población, admitiendo una cierta tendencia a la regresión de la dispersión de la ciudad en la comarca, alentada por la política de producción de suelo apto para la promoción de VPP, que se propone como objetivo del Plan General, arroja un incremento máximo previsible de población de la ciudad de Granada entre 60.000 y 85.000 habitantes.

De acuerdo a esta previsión el número máximo de viviendas necesario sería de 27.800 unidades en el punto superior de la horquilla, considerando todos los conceptos de localización, origen y producción, en un horizonte de 11 años, superior al estimado para la vida útil del Plan.

Las previsiones basadas en el ritmo actual de construcción de nueva vivienda, medida según el número de licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento de Granada, sería de 16.800 en 10 años (extrapolación de los datos de 1991 hasta hoy, corregidos por la tasa de disminución de viviendas desocupadas, este dato resulta más cercano a la zona inferior de la horquilla prevista.

Si bien no es posible confirmar estas previsiones, sobre todo si se tienen en cuenta las muy diferentes previsiones disponibles en cuanto a la tendencia de los ciclos económicos a medio plazo, se considera que no será posible atender la demanda real si no se hacen previsiones suficientes en el Plan que posibiliten implementar una política de suelo y rehabilitación que de margen a la autoridad urbanística para intervenir con alguna eficacia en el mercado.

Suelo y crecimiento de la ciudad.

Con estas premisas, el Plan General diseña una estrategia de desarrollo basada en los siguientes ejes generales:

- Equilibrio de desarrollo interno y externo de la ciudad.

Interno mediante la apuesta por la rehabilitación y revitalización del centro histórico, y las propuestas de reforma urbana y fomento de la creación de nuevos centros de actividad en los barrios interiores.

Externo, mediante una oferta moderada de nuevos suelos, tendente a la producción de vivienda con algún régimen de protección pública.

- Opción por un crecimiento cualificado frente a crecimiento extensivo. Por una parte se trata de acompañar la creación de las nuevas piezas con operaciones de reestructuración de la trama urbana. Tan importantes como la creación de nuevas vías de entrada a la ciudad privilegiadas desde de calidad ambiental y paisajística, (RENFE, Conexiones del Oeste, Regeneración del Beiro)

- Adopción de mecanismos de intervención en el mercado de Suelo, acorde a la política de vivienda que se pretende mediante:

Sistemas y plazos de gestión de los nuevos Suelos con paso a los sistemas de gestión pública de los sectores de Suelo urbanizable que no se desarrollen con la agilidad prevista, incluso con acción expropiadora y utilización de la figura del concesionario, prevista en el Reglamento de

Planeamiento para el sistema de expropiación y con las condiciones de adjudicación por concurso que expresamente se prevén en la Normas urbanísticas, y que no han de ser otros que las de la producción de vivienda VPP, viviendas alternativas para jóvenes, mayores, estudiantes, etc, y la mejora de la calidad de la urbanización.

Obtención de Suelo para incorporar al Patrimonio Municipal en todos los nuevos sectores de Suelo urbanizable residencial (procedente del 10% y de la adscripción de Suelo de Sistemas Generales de propiedad municipal)

Creación de Áreas de Reserva de Terrenos, con el contenido del Art. 278 de la Ley Andaluza 1/97 en situaciones estratégicas (Bobadilla, Carretera de Víznar, Túnel del Serrallo) que permitan a la administración participar en un segundo escalón de previsiones temporales en la puesta en el mercado de Suelo para vivienda de Protección Pública.

- Obtención de nuevos Suelos urbanos para vivienda social en operaciones de reforma interior de suelos vacantes, particularmente en aquellos provenientes de instalaciones públicas desafectadas de sus anteriores usos.

- Puesta en marcha de una política de transformación y mejora de conjuntos urbanos en situación de gran deterioro físico y/o marginación social, mediante operaciones de remodelación o reconstrucción, con realojo de sus habitantes, confiados a la gestión de las empresas públicas y con participación donde sea posible de la iniciativa privada.

- Programación de Suelo suficiente para la implantación de actividades productivas, con previsiones específicas para la industria, el ocio, el comercio y el turismo, procurando localizaciones estratégicas en cuanto a su accesibilidad y relación con grandes equipamientos de la ciudad.

La producción y desarrollo de Suelo industrial, gravemente dificultada en el municipio de Granada en la gestión

urbanística de la última década, a causa de los precios alcanzados por el Suelo que han hecho inviable su puesta efectiva en el mercado, se confía a una intervención municipal mas enérgica en la gestión con un mecanismo de plazos y cambio del sistema de gestión, incluso con acción expropiatoria alternativa con concesionario en los mismos términos que los sectores de suelo residencial.

Asimismo, se programan sectores de Suelo terciario para el desarrollo de instalaciones turísticas, comerciales y de ocio al Norte y al Sur de la ciudad (Cerrillo de Maracena, Ronda Sur)

D. EL CENTRO HISTÓRICO

El valor simbólico del centro histórico. Su complejidad.

El centro histórico de Granada, entendiendo como tal el ámbito afectado por las vigentes delimitaciones de conjuntos históricos, representa el tejido urbano vivo de representación simbólica de la ciudad.

La proyección de la ciudad, la evocación e interpretación externa que de Granada pueda tenerse, hoy ya ampliamente difundida, y con grandes posibilidades de potenciación, se basa en los valores simbólicos y representativos de la Granada incluida en lo que ampliamente puede entenderse como su centro histórico.

En este carácter simbólico de representación de la ciudad que tiene su centro, deben ponderarse los valores de carácter patrimonial, histórico, cultural, naturales y paisajísticos, donde, además de las imágenes universalmente conocidas de la ciudad, deben reivindicarse el vasto acervo de situaciones de interés y valor en la caracterización de su conjunto histórico.

Ciudad marcada indeleblemente por la presencia de la Alhambra, deben superarse políticas de concentra-

ción exclusiva de las potencialidades simbólicas sobre los indudables valores del conjunto monumental de la Alhambra, antes bien incardinándolas con la difusión de los valores y contenidos representativos y simbólicos de todo su centro histórico.

En el maridaje entre centro histórico y Alhambra se encontrarán vías de beneficio mutuo, con un mejor equilibrio en la distribución de los esfuerzos y recursos surgidos de la explotación de sus valores.

Por otro lado, como soporte de las diversas actividades presentes en la evolución urbana e la ciudad, el centro histórico destaca por la complejidad de las funciones y usos que sobre el mismo se desarrollan.

Superados los temores a la terciarización del centro histórico, hoy el problema del mismo se centra en la detención de su progresivo abandono y de los procesos de pérdidas en sus valores patrimoniales, en la fijación y aumento de su población, y en el fomento de políticas de asignación funciones urbanas que contribuyan a la puesta en uso del mismo.

Dentro del centro histórico de Granada, la capacidad de asunción simbólica de representación de la denominada Área Centro es indudable, siendo además deseable su potenciación, sin que ello suponga renuncia alguna a convenientes políticas de descentralización administrativa que coadyuven a la adecuada estructuración y/o revitalización de las periferias.

Por último, también parece decisiva la consideración de las diversas áreas del centro histórico, y éste en su conjunto, como parte constitutiva e indivisible del organismo total de la ciudad, con el resto de cuyos barrios debe integrarse en posiciones de equilibrio, pero atendiendo en todo caso a la singularidad que su posición de centralidad supone.

El valor cultural del centro histórico.

Es en este valor donde radica la singularidad anunciada, y donde la caracterización del centro histórico adquiere una marcada diferenciación respecto del resto de la ciudad.

El presente documento del Plan General de Granada realiza un exhaustivo reconocimiento de los valores patrimoniales del centro histórico, muchos de ellos desarrollados con mayor grado de acercamiento por los Planes Especiales de Protección vigentes o en redacción, que afectan a ámbitos incluidos en el conjunto histórico de la ciudad.

El valor cultural no sólo radica en dichos elementos patrimoniales reconocidos individualmente, o considerados en su conjunto, sino también en la capacidad indudable del centro histórico para la evocación e interpretación del pasado de la ciudad, y su capacidad como soporte de las actividades de creación presentes y futuras.

La ciudad, consciente de las posibilidades existentes de explotación de los valores culturales del centro histórico, intenta engancharlos al fuerte tirón que tradicionalmente ha supuesto el conjunto monumental de la Alhambra, con esfuerzos y resultados de diversa índole, y que requieren un entendimiento conjunto de las imbricaciones de ambas realidades.

Por otra parte, si bien existe un amplio consenso sobre el reconocimiento de los valores patrimoniales y culturales a proteger, también es cierto que la efectividad de las políticas con dicho destino pueden considerarse insuficiente.

En el caso particular del centro histórico de Granada, el desalojo de usos producido, desde los residenciales hasta los de representación, ha favorecido una desvitalización de determinadas zonas del centro histórico que debe detenerse.

Siendo limitadas las posibilidades y recursos para la intervención sobre los bienes de interés patrimonial, es alarmante la falta de asistencia que sobre la recuperación de los valores culturales se ha producido por parte de instituciones públicas.

Particularmente preocupante es la reiterada adopción de modelos de implantación territorial extraños a la tradición cultural propia, y que han hecho renunciar a sectores de dinamización de la vida en el centro histórico a un papel que en su día fue fundamental. En este sentido, resulta

cuando menos discutible la erradicación sistemática producida para los usos de equipamientos universitarios, huidos de la trama histórica en las últimas décadas, con algunas intervenciones excepcionales, y valorables por lo que suponen de apuesta por un cambio de actitud, como es el caso de la recuperación del antiguo Hospital Militar para Escuela Técnica Superior de Arquitectura.

Junto a ello, la incapacidad de arbitrar medidas de fomento de la protección y de compensación de las cargas derivadas de la conservación del patrimonio de interés a sus propietarios y/o usuarios, impiden a dichos elementos protegidos su puesta en mercado con valores de real competencia.

Resulta necesaria por tanto, una modificación en las políticas de asignación de usos, en las de fomento de la protección del patrimonio y en las de vitalización de zonas del centro histórico mediante la implantación de equipamientos públicos. Estos últimos, además de esforzarse en asegurar, mediante operaciones de rehabilitación, la conservación de los elementos patrimoniales mediante su puesta en uso, contribuyen a la fijación de actividades tradicionales y a la atracción de nuevas.

Es por ello que en la preservación efectiva de los valores culturales del centro histórico radica fundamentalmente la protección de la propia identidad de toda la ciudad, y el cumplimiento de la obligación de transmisión del legado cultural recibido a las siguientes generaciones.

Valor económico del centro histórico.

En las peculiaridades descritas para el centro histórico, en sus capacidades para la representación, y en los valores patrimoniales que encierra, descansan las potencialidades económicas del mismo.

Las políticas de protección y rehabilitación, las de puesta en uso y valor de los elementos de interés histórico-artístico, son hoy día un auténtico recurso económico de dinamización para el centro histórico, de creación directa e indirecta.

ta de recursos económicos para el conjunto de la sociedad granadina.

En la última década, se ha asistido a la potenciación del sector turístico, con un amplio aumento de la oferta de plazas hoteleras en la ciudad.

Las posibilidades que la ciudad de Granada presenta para el desarrollo del sector turístico, no deben olvidar la necesidad de especialización progresiva de la oferta. Dichas posibilidades, especialmente evidentes para el turismo especializado o temático, hacen pensar en un aumento del peso de este sector en el conjunto de la producción económica local.

Esta especialización deberá ir acompañada por una diversificación de la oferta, que debiera comenzar por la entrada en escena de más valores de atracción turística que los tradicionalmente explotados.

Por ello la implantación de políticas efectivas de conservación y puesta en valor de la “materia prima” a ofertar, debe ser el objetivo prioritario de las estrategias de intervención en el centro histórico.

Junto a las posibilidades que la explotación turística ofrece para el centro histórico, deben buscarse los efectos positivos que la ubicación en el mismo de otras actividades puede tener.

Las situaciones de abandono de usos y de pérdida progresiva no sólo de población, sino de contenidos funcionales para los edificios, conlleva situaciones progresivas de ruinas en la edificación, junto a procesos de degradación del tejido urbano.

Las políticas de asignación de usos en el centro histórico, primando determinadas actividades en edificios de interés, pueden contribuir a la puesta en el mercado de inmuebles hoy día condenados al abandono, y con ello, favorecer políticas de fijación y/o recuperación de población en barrios históricos.

Además, algunas de estas actividades a disponer sobre el

solar del centro histórico pueden suponer la recuperación de tareas u oficios imbricados en la propia identidad histórica de la ciudad, contribuyendo a su vez a la promoción de sectores turísticos especializados.

Piénsese además que la ciudad histórica de Granada ha servido tradicionalmente de soporte a las actividades de sostén económico de la ciudad, por lo que la recuperación de dichos valores, hoy mediante la potenciación de las ofertas especializadas propias de una situación actual de economía más selectiva y competitiva, será una de las líneas estratégicas a abordar por este PGOU, si bien en la diagnosis y determinaciones más menudas de los Planes Especiales que afecten a las diversas zonas del centro histórico (bien mediante figuras de Revisión o de nueva redacción), será posible un trazado más específico de líneas de actuación en este sentido.

Estrategias de intervención en el Centro Histórico.

La protección del patrimonio desde la Normativa del planeamiento.

El presente PGOU de Granada reconoce los perímetros de protección correspondientes a las delimitaciones de conjuntos históricos actualmente vigentes en el ámbito de su término municipal.

No obstante, ante la posibilidad de una revisión de dichos perímetros, y de la consideración y redefinición de la Alhambra como conjunto monumental, el documento del PGOU incorporará en su momento las correspondientes modificaciones que sobre las actuales delimitaciones se produzcan, una vez aprobadas por la administración competente en dicha materia.

Igualmente se incorporan las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, que afectan a los ámbitos de Alhambra, Albayzín y San Matías (conforme a los perímetros contemplados en

dichos documentos), actuando el PGOU con carácter supletorio y/o complementario en dichos ámbitos.

No obstante, para el caso de los Planes Especiales de Protección de la Alhambra y Albayzín, se señala la necesidad de revisión de dichos documentos, ante todo, para adaptar sus determinaciones a situaciones más actualizadas, e incorporar las experiencias habidas de gestión y desarrollo desde sus respectivas aprobaciones definitivas.

En cuanto al área de San Matías, la misma quedará subsumida por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro, actualmente en redacción, del que este Plan General de Granada asume su Catálogo, valorando su mayor y mejor acercamiento a la realidad patrimonial, y al que, desde la propia Normativa del Plan, se le abren líneas de actuación y estrategias de intervención que deberán quedar desarrolladas y matizadas en dicho Plan Especial.

La normativa de protección del patrimonio contenida en este documento del PGOU, se estructura basándose en una primera clasificación de los bienes objeto de protección, que corresponden tanto a los incluidos en el centro histórico, como a los que se encuentren fuera del mismo.

Dicha estructuración pretende un reconocimiento detallado de las realidades a proteger, diferenciando entre el patrimonio arquitectónico, el arqueológico, los conjuntos urbanos de interés, los jardines de carácter singular y los elementos de interés (entre los que se incluyen los itinerarios urbanos y periurbanos, las vistas de interés, los sitios y lugares de valor históricos, y los elementos de carácter singular).

Se establecen una serie de disposiciones comunes a todos los bienes objetos de protección, así como condiciones particulares de intervención para cada una de las categorías patrimoniales establecidas.

En cuanto a la elaboración del Catálogo, se mantienen los correspondientes a los Planes Especiales de Protección

vigentes (Alhambra, Albayzín y San Matías), y se asume, por su mayor especificidad y acercamiento a la realidad patrimonial, el elaborado para el documento de Avance del Plan Especial de Protección del Área Centro.

El documento del PGOU de Granada completa el listado de elementos catalogados incluidos en los documentos antedichos, considerando aquellas piezas objeto de protección específica situados fuera de los ámbitos afectados por los mencionados Planes Especiales de Protección vigentes y en redacción.

Para el caso del patrimonio arquitectónico se establece en este PGOU una gradación de niveles de protección, que se relaciona con las medidas de fomento y valoración de inmuebles catalogados hoy vigentes. De este modo se establecen cuatro niveles de protección: el Nivel 1, de protección monumental; el Nivel 2, de protección integral, el Nivel 3, de protección estructural, y el Nivel 4, de protección ambiental.

Esta gradación se establece en función de la importancia de los edificios, y/o de los elementos de interés a proteger. El Nivel 1 corresponde a los inmuebles que poseen cualificación equiparable a los monumentos o bienes de interés cultural (protección monumental); el Nivel 2, corresponde a los edificios cuyo valor les hace acreedores a la protección global de los mismos (protección integral); el Nivel 3, reúne los inmuebles con valor histórico o artístico, donde es necesaria la protección de sus estructuras fundamentales; y el Nivel 4, recoge aquellos edificios que cualifican el espacio urbano al que pertenecen, y donde es necesaria la protección de determinados elementos catalogados.

La asignación de niveles de protección, permite, en cada caso, la ejecución de un determinado tipo de obras, tanto más conservadoras cuanto mayor es la protección, y más permisivas para las operaciones de nueva planta, cuanto menor es el nivel determinado.

Además, e mantienen los niveles de protección existentes en los documentos de Planes Especiales de Protección

vigentes, así como la propuesta realizada desde el Plan Especial de Protección del área Centro, estableciéndose un régimen transitorio, hasta la aprobación definitiva de dicho documento, mediante la equiparación de los niveles de protección asignados a la edificación.

En definitiva, el PGOU de Granada apuesta por una política de protección del patrimonio, tanto en el centro histórico de Granada, en donde existen planeamientos específicos ya redactados o en redacción, como para los elementos puntuales, o conjuntos de interés, situados fuera de su ámbito y dentro del término municipal. La tutela que se establece sobre los elementos a proteger desde el documento del PGOU de Granada, y particularmente, para los incluidos dentro de las delimitaciones de conjuntos históricos vigentes, mantiene unas cautelas propias de su marco de análisis y diagnosis, confiando al acercamiento más menudo, propio de los Planes Especiales de Protección, el establecimiento de medidas más concretas que fijen las condiciones individualizadas de protección o intervención sobre los elementos unitarios catalogados.

Se produce, no obstante, un salto cuantitativo y cualitativo en las estrategias de intervención de este documento del Plan General de Granada en relación con el PGOU de 1985, basado tanto en el mayor acercamiento que han supuesto los documentos de planeamiento especial, con carácter de protección, redactados y en redacción, sobre la realidad patrimonial, como en un esfuerzo por el reconocimiento de un mayor número de elementos, que desde diversas ópticas, son merecedores de protección específica.

Fomento de la rehabilitación del patrimonio.

La conservación efectiva del patrimonio y la puesta en alza de los valores y recursos del centro histórico, tropiezan en numerosas ocasiones con la inexistencia de medidas eficientes en el fomento de las intervenciones orientadas a tales fines, y en especial, a la difícil puesta en valor de mercado de los elementos inmuebles protegidos, en posiciones casi siempre desfavorables de partida respecto a los solares

donde es factible una operación de sustitución o nueva planta.

Por ello se entiende en numerosas ocasiones que las estrategias de preservación del centro histórico, y en general, de los elementos con valor patrimonial, no suponen más que una carga adicional para los propietarios y/o usuarios de los bienes afectados, que se encuentran en posiciones poco equilibradas en la dinámica del mercado inmobiliario para compensar las obligaciones derivadas de la protección.

Sólo líneas de actuación que se dirijan a la compensación y reequilibrio de tales situaciones, pueden evitar procesos que se orientan a la degradación continua por abandono de los inmuebles, buscando su desprotección por desaparición.

De este modo, las políticas que se implementan desde el presente documento del PGOU para solucionar dicha dinámica, pueden resumirse en dos grandes líneas: de un lado, la adjudicación efectiva de un mayor aprovechamiento urbanístico a las operaciones de conservación del patrimonio construido; y, de otro y para el caso del patrimonio catalogado por su valor o interés, la adopción de medidas de beneficio fiscal basados en la aplicación de las normativas existentes al efecto de ámbito estatal, autonómico y municipal.

La normativa del Plan General favorece el mantenimiento de la edificación consolidada, permitiendo la consolidación de un mayor aprovechamiento en operaciones tendentes a la conservación del parque edilicio, frente a las intervenciones por sustitución.

Así, para el caso del centro histórico, se produce una apuesta por actuaciones tendentes a la conservación de los inmuebles frente a las actuaciones por sustitución, lo que redundará en también en una más efectiva protección del patrimonio edificado de interés, y en la posibilidad de equilibrio entre las operaciones de rehabilitación y las de nueva planta.

Para el resto de la ciudad consolidada, el Plan admite el mantenimiento de la edificación patrimonializada con anterioridad a su entrada en vigor, aunque disminuye las condiciones de ordenación para actuaciones de nueva planta en aquellos lugares que se considera que entran en conflicto con el modelo de ciudad propuesto, manteniendo en este sentido criterios similares al planeamiento anteriormente vigente.

Por otra parte, desde el Plan se contemplan un conjunto de medidas fiscales de apoyo y fomento de la protección del patrimonio.

Así, se establecen las reducciones sobre el cálculo del valor catastral contempladas en la Normativa de rango estatal para aquellas edificaciones incluidas para su protección en los catálogos de los documentos de planeamiento.

Además, el Ayuntamiento se compromete a aprobar en un plazo de doce meses desde la entrada en vigor del presente Plan General de Granada, una ordenanza de reducción de las tasas de licencias municipales de obras para las operaciones tendentes a la buena conservación, o reforma para su puesta en uso, que afecten a edificios catalogados. Dichas reducciones serán tanto mayores cuanto más alto sea el nivel de exigencia de la protección asignada al inmueble.

Por último, se determina igualmente desde la Normativa del Plan General de Granada, el compromiso municipal de aprobación y solicitud de declaración de Áreas de Rehabilitación Integrada, en concierto con otras administraciones competentes en materia de protección del patrimonio, para los ámbitos protegidos del centro histórico, así como el diseño de Programas de Rehabilitación donde se contemplen las medidas específicas de apoyo público, a nivel financiero, de gestión y técnico, para el fomento de las actuaciones de protección y puesta en valor del patrimonio.

El cuerpo normativo establecido en este Plan podrá completarse, desarrollarse y matizarse, en su caso, con las

determinaciones que al efecto establezcan los Planes Especiales de Protección que se redacten, acogiéndose asimismo a las nuevas medidas de fomento de la rehabilitación que pudieran surgir en un nuevo marco legislativo

Estrategias de planeamiento externas de incidencia sobre el centro histórico.

El entendimiento del centro histórico de Granada, con la gran complejidad morfológica y funcional que el mismo posee, como una parte más de la ciudad caracterizada por unos valores singulares de carácter simbólico, cultural e identitarios, hace imprescindible acometer su protección y revitalización mediante una lectura continua del tejido continuo urbano, que reconozca la inexistencia real de límites físicos que separen la zona histórica de sus entornos próximos, lo que lleva a adoptar decisiones en los mismos de influencia directa en el devenir del propio centro histórico.

Los problemas de accesibilidad y movilidad recayentes sobre el centro histórico de Granada, aunque no exclusivos de esta ciudad, quedan agravados por las especiales características de la misma.

Los procesos de progresiva densificación del tejido histórico que trajo el desarrollismo urbanístico iniciado en la década de los sesenta, con numerosas operaciones de sustitución de la edificación mediante aumento del aprovechamiento urbanístico, destrucción de la identidad parcelaria (agregaciones y segregaciones indiscriminadas de parcelas), y operaciones de elevación de alturas, con densificación del número de viviendas, junto con el mantenimiento intacto de la trama (muy poco afectada por operaciones significativas de ensanches), y la popularización del transporte privado de vehículos, llevan al colapso de las vías de acceso y relación en el tejido histórico.

Esta situación se agudiza cuando los procesos de emigración de la población desde el propio centro histórico hacia las periferias de la ciudad y a su área metropolitana, no resuelven convenientemente, mediante políticas

adecuadas de descentralización, la dotación de usos de servicios y equipamientos en los nuevos ensanches, por lo que sus poblaciones siguen gregariamente vinculadas al centro histórico para obtener tales servicios.

Si a ello se une finalmente una falta de concienciación del uso del transporte público, junto con una política inadecuada de implantación de aparcamientos públicos en pleno corazón del centro histórico que requieren inexcusablemente una fuerte penetración del tejido histórico para su uso, los problemas de accesibilidad y movilidad, lejos de solucionarse, se agravan día a día.

Por otro lado, no se ha procedido tampoco a la suficiente concienciación de la ciudadanía sobre las bondades de los procesos de peatonalización, o restricción controlada de tráfico, para determinadas áreas del centro histórico, en tanto que generadoras de actividades y fuentes de recursos económicos.

De este modo, lejos de entender dichas políticas como periclitadoras del papel de centralidad de las zonas históricas, debe entenderse que las mismas coadyuvarán a la necesaria especialización funcional de las mismas, y a la puesta en valor de sus elementos de caracterización, que como se ha demostrado, constituyen fuentes generadoras de recursos económicos directa e indirectamente.

Por ello, este Plan General apuesta por progresivas políticas de peatonalización y restricción de tráfico para las diversas áreas del centro histórico, apoyadas por acciones previas de dotación de adecuados aparcamientos públicos, potenciación del transporte colectivo, y fomento de alternativas privadas de transporte, tales como la bicicleta.

Se propone la realización de un gran aparcamiento lineal subterráneo de carácter público, bajo el Camino de Ronda, desde las proximidades del nudo de enlace de éste con calle Recogidas, hasta su encuentro con Méndez Núñez, a ejecutar en fases sucesivas (con una capacidad total aproximada para dos mil vehículos en dos plantas de

aparcamiento), que emplearía como accesos las vías transversales al propio Camino de Ronda. Se apuesta por el diseño de sentidos únicos de circulación para la utilización de vías urbanas de cierta sección (caso del propio Camino de Ronda, calles Pedro Antonio de Alarcón y Arabial), que conformarían circuitos o bucles cerrados para los recorridos.

Esta operación se estima básica para el inicio de políticas efectivas de reducción del acceso al centro histórico, considerando que su entrada en funcionamiento permite un fácil y directo acceso a pie desde el citado aparcamiento público a numerosos puntos del centro histórico.

Esta intervención se complementaría con la ejecución de aparcamientos subterráneos de menor entidad en puntos estratégicos del perímetro externo del centro histórico, tales como los previstos en la zona de San Jerónimo y en la Plaza del Humilladero.

Por otro lado, las operaciones de aparcamiento más internas al propio centro histórico, deberán tender progresivamente a su empleo por los residentes y usuarios habituales de dicha zona, evitando el acceso de los visitantes y usuarios de carácter puntual.

Las políticas de aparcamiento y peatonalización, deberán además apoyarse con una decidida apuesta por la potenciación del transporte público, que se adecuará a las características especiales de la trama viaria del centro histórico mediante el aumento significativo de la flota de microbuses y la disposición de intercambiadores de transporte estratégicos, que desde los accesos a la ciudad dotados con aparcamientos subterráneos en sus proximidades (entorno de Recogidas, Avenida de la Constitución y Paseo del Salón), permitan un rápido y efectivo transporte hacia los distintos puntos del centro histórico.

El papel del transporte público se torna esencial en las posibilidades de accesibilidad a zonas especialmente complejas, casos del Albayzín y del Sacromonte. Para el primero

parece conveniente el mantenimiento de la restricción de acceso de tráfico rodado al mismo, acompañada de estrategias de establecimiento de aparcamientos en su perímetro externo. Para el segundo debe contemplarse la posibilidad de unión del actual Camino de la Abadía con el Camino de Beas, que supondría una mejora sustancial en su accesibilidad.

En el éxito de la progresiva implantación de políticas de reducción del tráfico rodado privado en el centro histórico, tendrá un papel decisivo la ejecución del sistema de transporte público que supone el denominado metro ligero, emanado de las propuestas del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Grana (POTAUG), y que el presente Plan General recoge, apostando por el trazado de una línea que de Norte a Sur recoja los mayores flujos poblacionales posibles, permita la comunicación y acceso a equipamientos estratégicos de la ciudad y su área metropolitana (Estación de autobuses, Estación de ferrocarril, grandes equipamientos culturales y deportivos de la zona Sur), y que discurriendo por el propio Camino de Ronda complementa los efectos benéficos producidos con la construcción del gran aparcamiento subterráneo bajo esta vía urbana.

Ambas actuaciones sobre el Camino de Ronda suponen una apuesta de transformación de la imagen urbana de dicha vía, con una decidida puesta en valor de la misma, como cinturón lineal de relación por el Oeste del centro histórico con las penetraciones a la ciudad desde la actual circunvalación.

Actuaciones de revitalización interna del centro histórico.

Las actuaciones de reforma urbana interior en el centro histórico deben constituirse en oportunidades no sólo de solución puntual de conflictos, sino también de revitalización y dotación de equipamientos y espacios libres para las diversas zonas del mismo, y con ello, de mejora de las condiciones de calidad de su hábitat.

Este documento del PGOU de Granada, recoge las

diversas unidades de ejecución planteadas por los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior vigentes en el ámbito de los conjuntos históricos declarados (Alhambra, Albayzín y San Matías), debiendo corresponder la modificación de los criterios de intervención o reforma urbana a la revisión de dichas figuras (caso de los Planes Especiales de Protección de Alhambra y Albayzín) o en el marco de planeamientos de ámbito de afección superior (caso del Plan Especial de San Matías, a incluir en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro).

Las actuaciones previstas de reforma del centro histórico contemplan, tanto desde los documentos de Planes Especiales como desde el presente Plan General, la posibilidad de puesta en valor de las potencialidades de la zona.

De este modo, aunque la estrategia de protección del Plan General asume las bases conceptuales y el marco jurídico expresados en las vigentes legislaciones de protección del patrimonio, las operaciones de reforma urbana ubicadas en el centro histórico, al realizarse sobre oportunidades singulares en vacíos urbanos o zonas a transformar, modifican la trama urbana, pero buscando en todo momento la puesta en valor de la misma, la mejora de la escenografía urbana, la mayor consecución de espacios libres y/o peatonales que la enriquezcan, y la mejor obtención de equipamientos públicos que la estructuren.

En coordinación con las líneas estratégicas de intervención planteadas por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro, se contemplan, entre otras, las actuaciones: en el entorno del Monasterio de San Jerónimo, una en Postigo de Zárate, una en el entorno de La Romanilla y otra en Cuartel de Las Palmas. Todas ellas deberán ser desarrolladas como Unidades de Ejecución del Plan Especial del Área Centro.

La intervención en la parte trasera del Monasterio de San Jerónimo pretende completar la fachada a calle Severo Ochoa con dos equipamientos, docente y sanitario; sobre

un aparcamiento público quedará un espacio libre público alargado que conectará con la trama residencial ya desarrollada del Plan Especial San Jerónimo. Este espacio mantendrá la distancia con el monumento, poniendo en valor uno de los escasos ejemplos históricos de compás que quedan en nuestra ciudad.

También en el entorno del Monasterio se pretende dar mayor permeabilidad a la trama urbana entre los desarrollos residenciales contenidos en el Plan Especial San Jerónimo ya ejecutados y la calle Gran Capitán, dejando exentos los edificios Centro Cultural Gran Capitán y la Biblioteca de Andalucía. La dificultad de cosido de las tramas existentes y la presencia de equipamientos demasiado presionados por la edificación colindante sugiere la opción de sustituir un edificio con fachada a calle Gran Capitán y completar la trama residencial junto al edificio Hermanitas de los Pobres, taponando una medianera de fuerte impacto visual y dejando definitivamente exento el Centro Cultural Gran Capitán con la apertura de una calle peatonal.

La operación en Postigo de Zárate pretende resolver un vacío urbano en alarmante situación de continua provisionalidad, en zona de confluencia de tramas urbanas. La existencia de medianerías vistas y traseras de edificaciones sugiere una operación de cirugía de pequeña magnitud, que no obstante, conseguirá la obtención de una plaza pública de escala doméstica y ámbito local, necesaria en una zona fuertemente densificada en el entorno de la calle San Jerónimo.

De similares características y objetivos, el Área de Reforma Romanilla-Callejón de Lucena persigue permeabilizar la trama urbana en la proximidad de la Plaza de la Romanilla. Se pretende recuperar el trazado original del Callejón de los Franceses, poniendo en valor el jardín de la Casa de los Vargas y reutilizando el edificio como equipamiento cultural. Un equipamiento deportivo en el solar del antiguo Mercado de San Agustín busca paliar este déficit dotacional del centro histórico.

La actuación en el Cuartel de Las Palmas prevé la obtención de un gran espacio libre público en una zona periférica del Centro Histórico, incorporando el molino del Marqués como equipamiento cultural. El abundante arbolado y esta preexistencia que incorpora parte del trazado de la Acequia Gorda, podrán enriquecer el tratamiento del espacio público con la presencia, además, de notables desniveles en zona de accidentada topografía. Se plantea la hipótesis de traslado futuro de las instalaciones de la Compañía Sevillana de Electricidad, que permitiría la conexión escalonada de este espacio libre con la parte final del paseo de la Bomba. Un edificio residencial con acceso desde el espacio público o desde el Paseo de las Palmas ocupará parte del volumen actualmente ocupado por el antiguo Cuartel. La operación se completa con un equipamiento deportivo que alivie el impacto de las medianeras de una construcción de reciente ejecución.

Se pretende el uso público de los Jardines del Cuarto Real de Santo Domingo, parte de los antiguos Jardines de la Almanjarra, como necesario espacio libre para el centro histórico, a la vez que se plantea la recuperación como equipamiento cultural del Cuarto Real, primitiva vivienda palatina pre-nazarí.

E. OPERACIONES DE REFORMA URBANA

Las ciudades contemporáneas tienden cada vez más a la descentralización, carecen de un único punto central, de poder o histórico, y multiplican los focos en los que se densifica la actividad y por tanto la edificación.

Se pretende, pues, interpretar el conjunto urbano de Granada como una suma de pequeñas realidades sectoriales que funcionan con cierta autonomía y que tienen una potencia creativa propia que irradia a todo su entorno. La ciudad vista como un conjunto de barrios conduce a aprovechar las oportunidades que determinados vacíos urbanos o el desmantelamiento de determinadas actividades han producido para constituir instrumentos prioritarios de

transformación. Esta actuación tiene la bondad de partir de la misma estructura de la ciudad y de la manera efectiva de producirse, sin imponer traumas, y no viene necesariamente limitada por las dimensiones de los barrios ni por su ambiente social. Efectivamente, hay determinadas zonas cuya irradiación puede superar el reducido ámbito vecinal y alcanzar transformaciones de mayor escala.

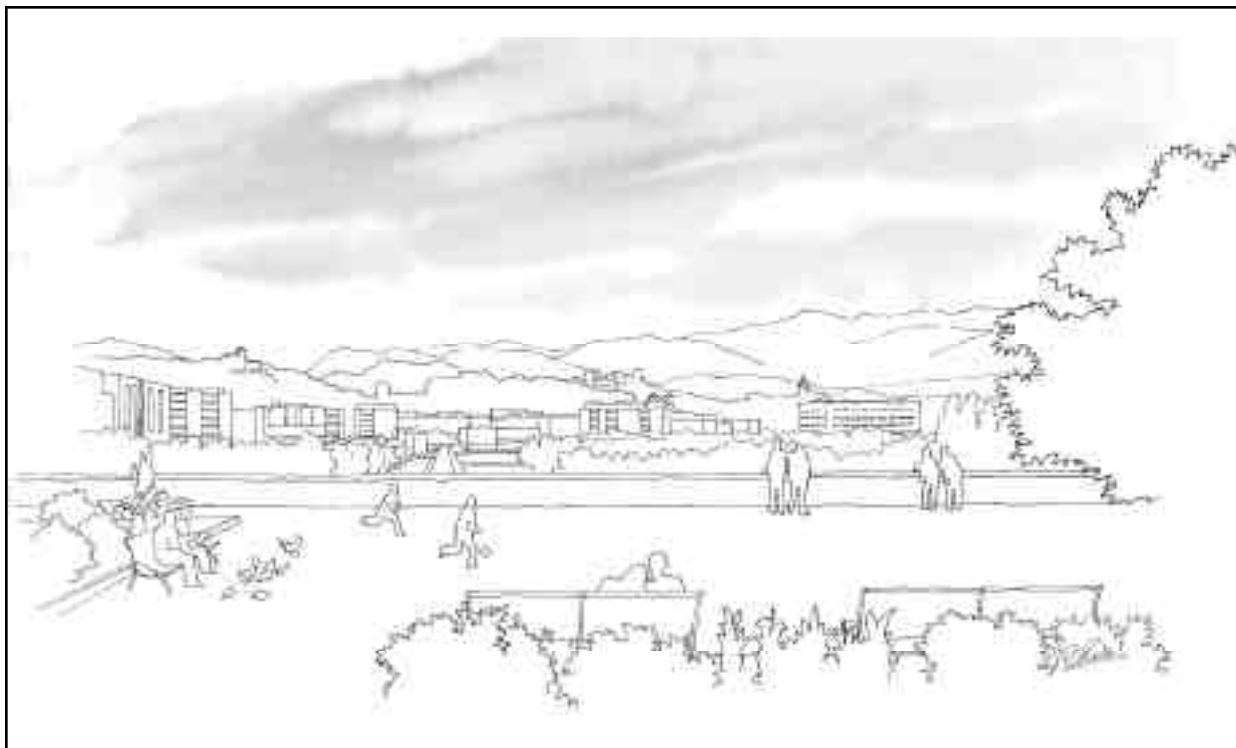
Es en estas zonas donde se ha pretendido volcar todo el esfuerzo de reforma urbana del presente Plan General. Además, para que funcionen con eficacia tienen que ser zonas en las que se pueda realizar una nueva implantación urbana que actúe como foco regenerador, o sea, como una nueva centralidad urbana.

Se formulará un nuevo esquema de prioridades en toda la ciudad de tal forma que la reordenación de todas aquellas infraestructuras desmanteladas y de todos los vacíos intersticiales ofrezcan un notable potencial como áreas de transformación que pueden acoger actividades y que constituyan la coartada para el reequipamiento de grandes áreas de ciudad.

LAS REFORMAS PROPUESTAS

Estos nuevos focos marcarán unas nuevas centralidades. Se establecen cuatro grandes operaciones que se desglosan a continuación:

1. Operación Renfe. Con el nuevo acceso a la ciudad a través de la antigua Carretera de Málaga y del barrio de la Bobadilla se desplaza el centro de gravedad del Barrio de la Chana desde la actual y despersonalizada Avenida de Málaga hasta el nuevo vial que transcurre por los Planes Parciales O-1 y O-2, O-3 Y O-4, sobre las vías del tren soterradas. Esta vía de penetración se convertirá en puerta de la ciudad una vez sobrepasado el umbral del puente sobre el Camino de Ronda, que se potenciará como gran mirador urbano. Finalmente, un gran espacio libre será presidido por la nueva Estación de Andaluces, desde donde se

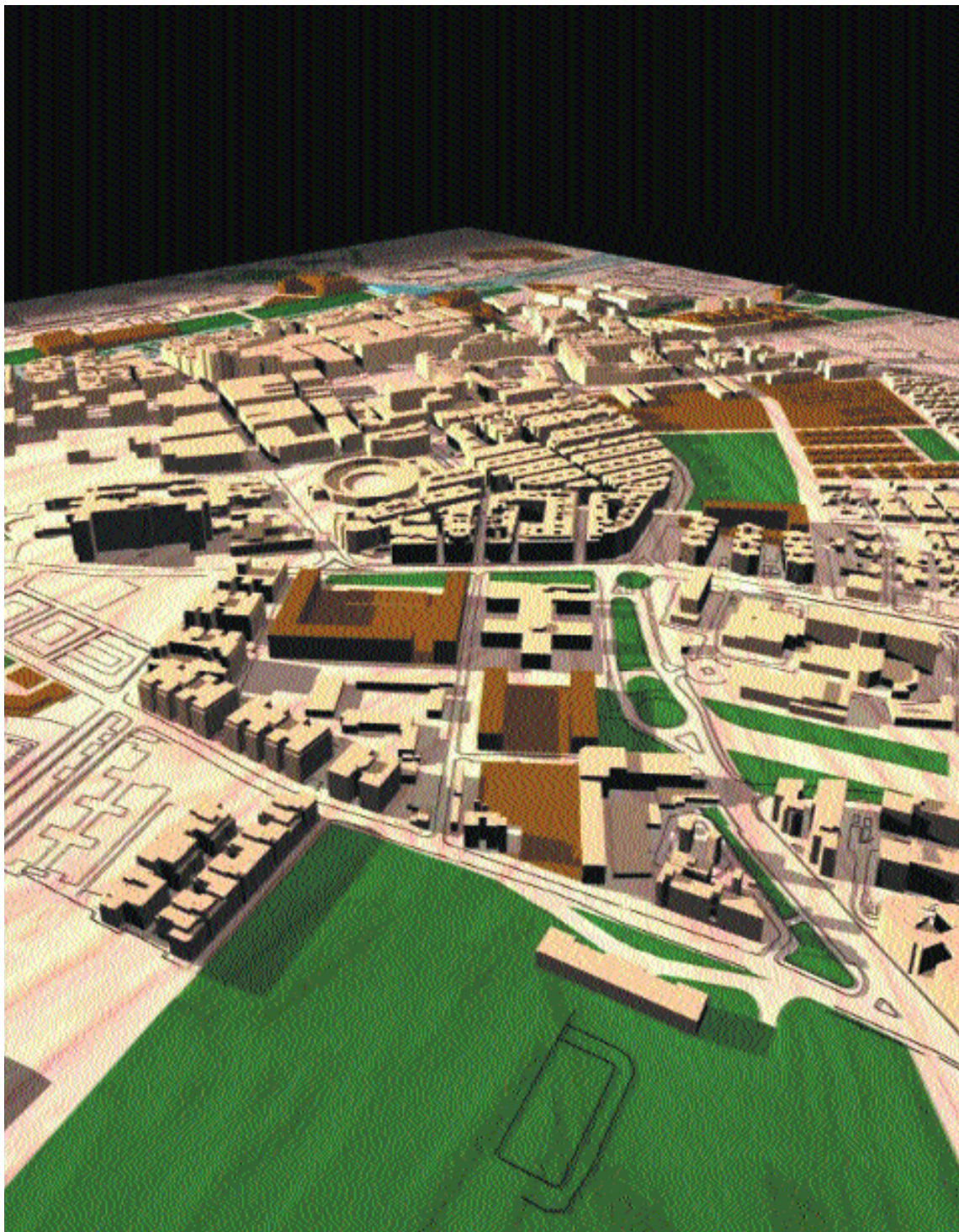


Ampliación del puente del Camino de Ronda sobre el nuevo trazado ferroviario soterrado, potenciado como gran mirador urbano.

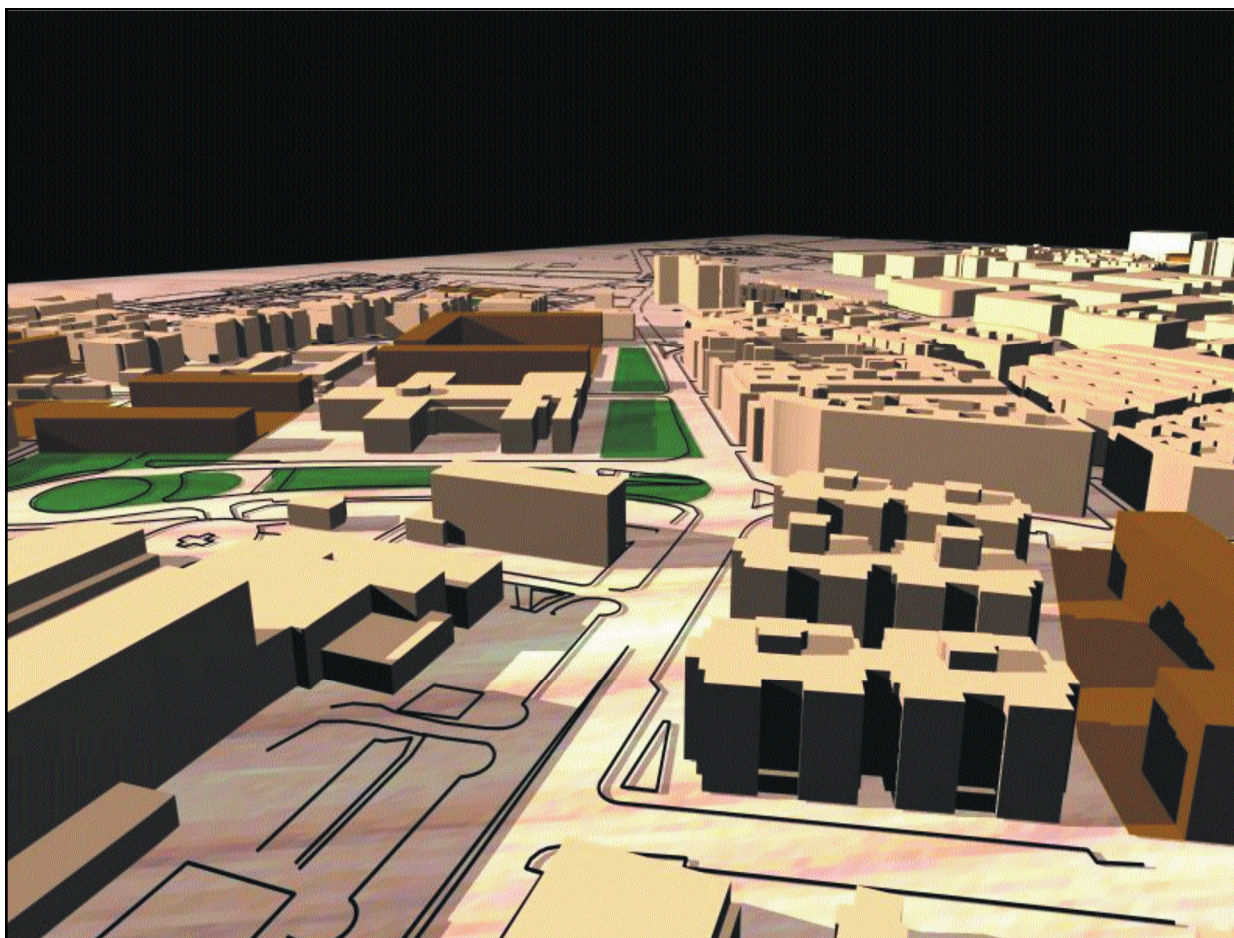
producirán nuevos puntos de relación de la trama urbana y que posibilitará la liberación del barrio de los Pajaritos del enclaustramiento que padece desde su génesis. Este nuevo foco de centralidad, soporte de numerosos desplazamientos motivados por la presencia de la Nueva Estación de Ferrocarril, del tranvía en superficie y del intercambiador de transportes tendrá como referente unas inmejorables vistas sobre Sierra Nevada, la Alhambra y el Albayzín. La apuesta por un edificio singular de transportes y comunicaciones permite anudar una trama que realmente sostiene la identidad del territorio; la relación de este nuevo edificio y espacio público con el centro de la ciudad se producirá mediante la ampliación del Parque de Fuentenueva y el desplazamiento de los Comedores Universitarios.

Estos nuevos puntos de penetración a la ciudad pretenden confirmar el concepto de que los espacios para el tránsito de personas y vehículos son decisiones tan relevantes hoy como los espacios urbanos estáticos de la ciudad consolidada. Y de que, al igual que la red de calles define la distribución de la ciudad, la jerarquía de estas nuevas vías y de los espacios y servicios que generan, permitirán reorganizar los barrios de Pajaritos, San Jerónimo y parte de Avenida de la Constitución, jerarquizándolos y enriqueciéndolos con esta nueva área de centralidad con las adecuadas dotaciones.

2. *Operación Mondragones-Los Cármenes-Cárcel.* La desafectación de las instalaciones militares de parte del Acuartelamiento Santa Bárbara, la propuesta de intervención sobre los terrenos de la antigua Cárcel y el Area de Reforma del Estadio de los Cármenes harán posible conectar la zona administrativa de La Caleta con un nuevo acceso a la carretera de Víznar, desde el Sur de la Casería de Montijo; esta operación, que transcurre en su totalidad sobre el cauce del río Beiro permitirá asimismo aumentar la longitud encauzada del mismo para resolver una zona fuertemente degradada en las proximidades del Campus Universitario de Cartuja. Esta intervención deberá ir



La desafectación de parte de las instalaciones militares de Santa Bárbara permitirá la conexión del Barrio de los Doctores y de la Barriada de San Francisco, dotando a la zona de espacios libres y nuevos equipamientos. La futura desafectación del Cuartel de Cervantes modificará radicalmente la imagen de la vía urbana que discurre sobre el río Beiro.



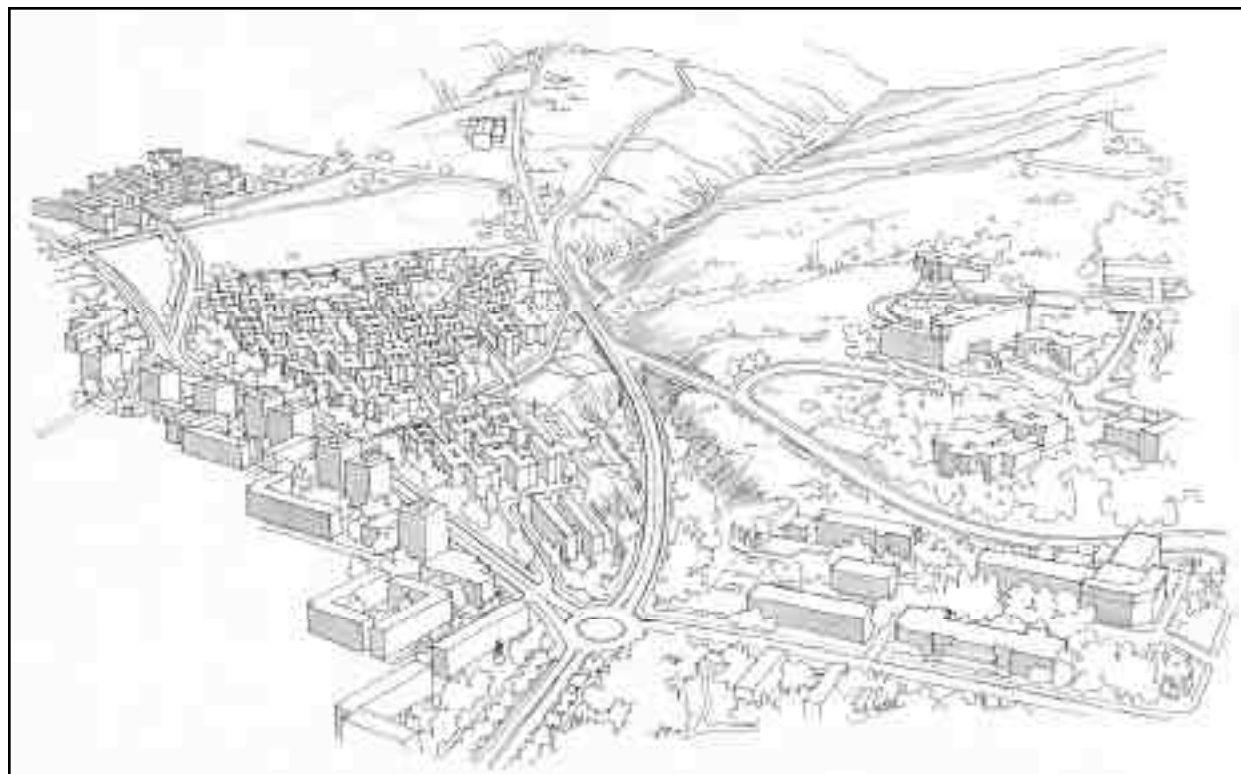
Las actuaciones sobre el antiguo Estadio de los Cármenes y sobre el edificio de la antigua Cárcel permitirán redimensionar el tramo final de la Avenida de Madrid en su encuentro con la Ribera del Beiro.

acompañada a medio plazo con la desafectación del Acuartelamiento de Cervantes y su conversión en parque urbano que permita completar el recorrido de esta necesaria operación de reforma urbana.

Sin embargo, al margen de estas necesidades de articulación vial a nivel urbano, la zona presenta unas oportunidades de reequipamiento que se pretenden explotar desde el Plan General. El Acuartelamiento de Santa Bárbara permitirá la reutilización de unas naves militares existentes, dotando a la zona de un equipamiento público deportivo. Un gran parque servirá de enlace entre la trama urbana del Barrio de los Doctores y la Barriada de San Francisco. El parque, de dimensiones suficientes para convertirse en referente de este nuevo centro urbano Norte, no impedirá la creación de una pequeña plaza de escala más doméstica en el interior de la Barriada de San Francisco.

La futura desafectación del Cuartel de Cervantes podría permitir a medio plazo convertir esta instalación militar en un gran espacio libre público que, además de enlazar la reforma antes descrita con el Campus Universitario de Cartuja, posibilitará dotar de zonas verdes a amplias zonas de la ciudad altamente deficitarias, a la vez que conectar la Carretera de Pulianas con el Paseo de Cartuja. Entre ambas operaciones, el Área de Reforma y del Estadio de Los Cármenes permitirá el enlace con la prolongación de la Avenida Joaquina Eguaras, a la vez que reconducen de manera más natural el tráfico entre la antigua carretera de Jaén y la avenida Doctor Olóriz, una vez eliminado el eje Universitario propuesto en anteriores fases de la Revisión del Plan General.

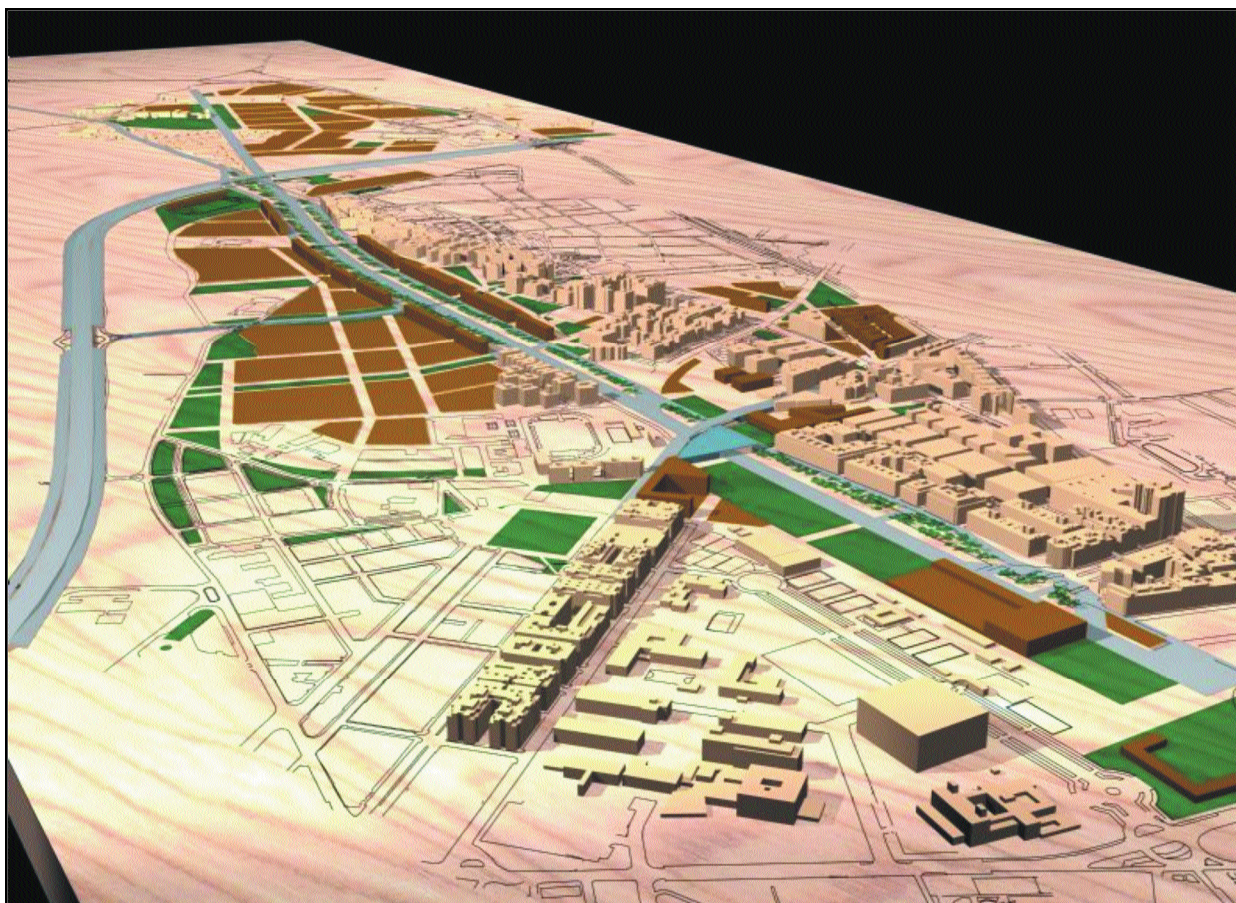
3 Operación Sur. El crecimiento urbano descontrolado de la zona Sur ha ido generando vías radiales de salida de la ciudad apoyadas en caminos existentes. La carretera de Armilla, la avenida de Dílar, la carretera de La Zubia y el Camino Bajo de Huétor adolecían de una conexión concéntrica común a todas ellas que permitiese desplazamientos internos dentro de los distintos barrios. Con ini-



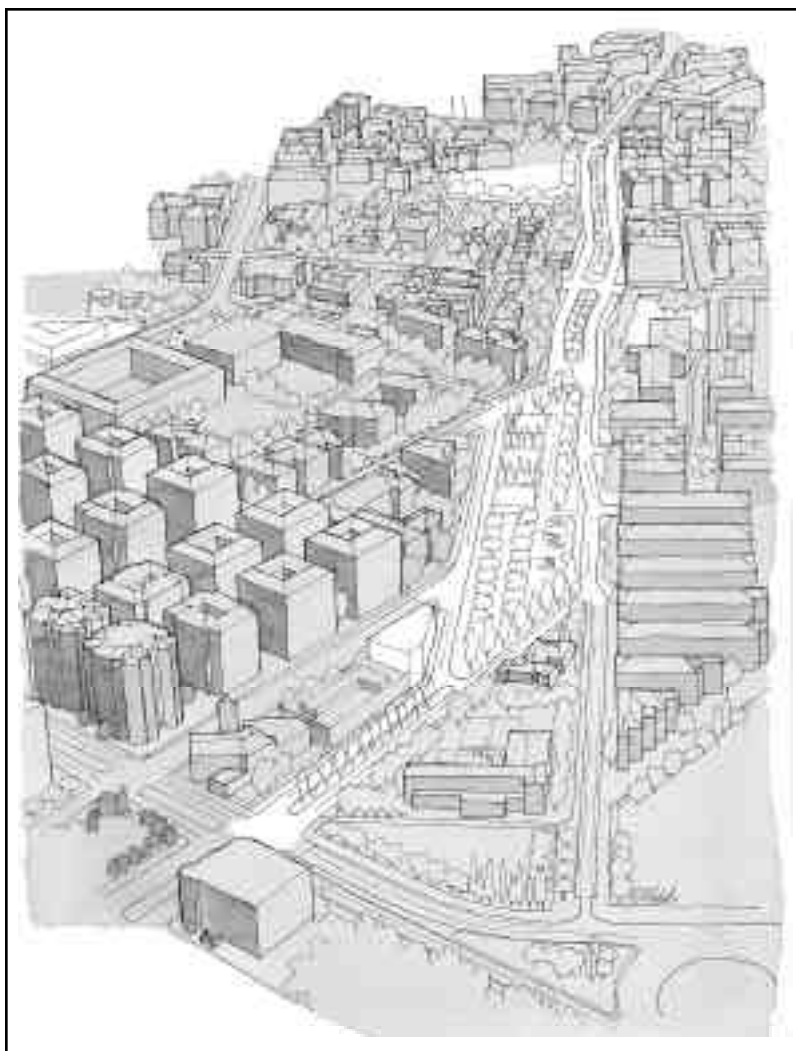
Nuevo acceso a la carretera de Víznar entre Casería de Montijo y el Campus Universitario de Cartuja, que aumenta la longitud encauzada del río Beiro.



Las posibilidades de expansión del Barrio de la Chana deberán compatibilizarse con el mantenimiento de imágenes de la Vega vinculadas a los futuros desarrollos residenciales y con los inmejorables valores paisajísticos de la zona.



El desarrollo de los Planes Parciales del Oeste y del acceso del ferrocarril hasta la Nueva Estación de la Avenida de Andaluces constituyen inaplazables oportunidades de definición de un nuevo borde de ciudad sensible a la proximidad de la Vega, de mejora de las comunicaciones y de reforma interior que dé continuidad a la trama urbana en los puntos de encuentro con el nuevo acceso ferroviario soterrado.

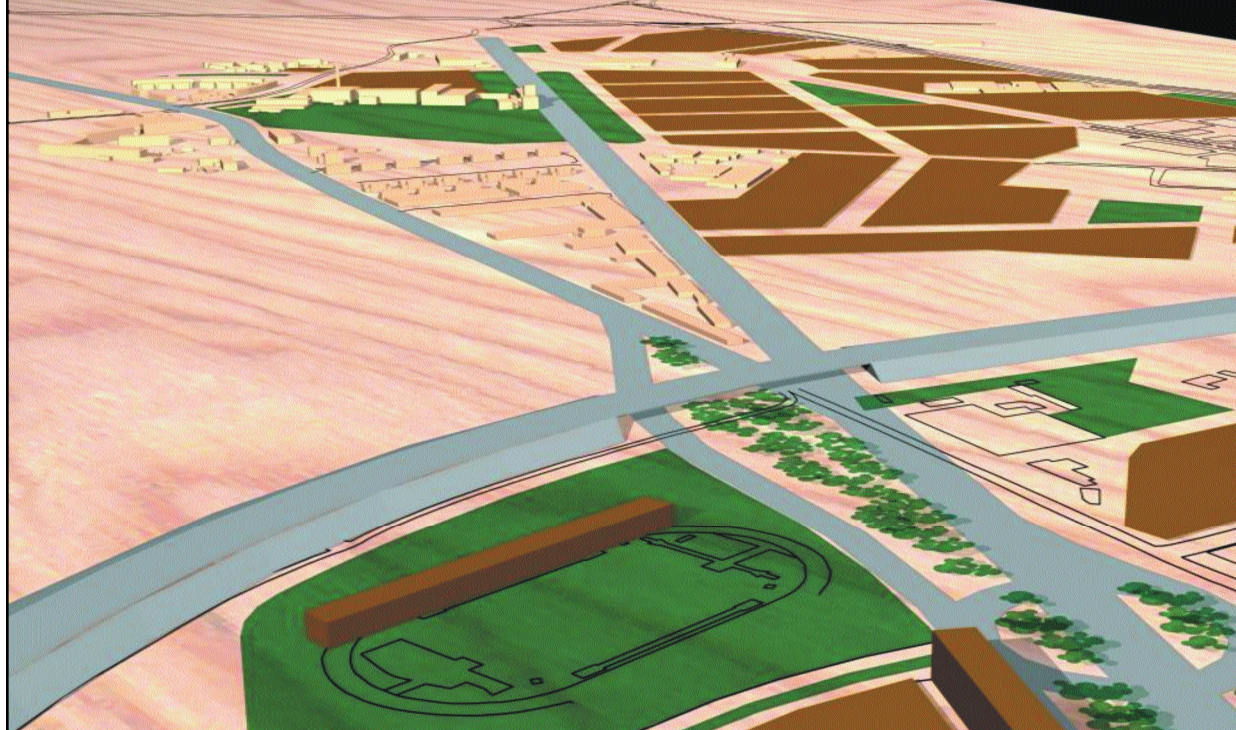


Operación Sur. Actuación en calle Circunvalación que resuelve la existencia de un gran vacío urbano aumentando las dotaciones de espacios libres del Barrio de los Vergeles.

cio en el nuevo nudo de enlace con la Circunvalación, en las proximidades de Neptuno, y a través de la calle Circunvalación, se ha definido un Área de Reforma en el barrio de Los Vergeles que da lugar a la continuidad de este nuevo eje viario para, a través de Bola de Oro y de una calle en las faldas del Serrallo, conectar con la carretera de la Sierra, según proyectos urbanos ya contemplados en el planeamiento vigente pero no llevados a su natural desarrollo. En una zona de confluencia de muy dispares tramas urbanas y tipologías edificatorias, un gran vacío urbano será ocupado por un espacio libre público ya obtenido por el planeamiento anterior. La construcción de la Ronda Sur hace hoy innecesaria la consideración de este vacío como una gran avenida de enlace.

Se reconsidera, pues su ancho en el tramo de conexión con el Barrio de la Bola de Oro para facilitar la gestión urbanística de los terrenos aún no obtenidos y se concentra el énfasis en la agrupación del mayor terreno posible para la creación de un nuevo espacio libre significativo. Los esfuerzos de reequipamiento del barrio se verán completados con dos actuaciones de carácter más local al servicio exclusivo del Barrio: la Hípica, que asegura con la disposición de la edificación el carácter público del espacio libre central; y la dotación en la calle Primavera de un equipamiento cultural, con centro de interpretación y biblioteca, que incorpore a su diseño las ruinas romanas existentes en la zona.

4. *Operación Oeste.* Las actuaciones sobre el borde Oeste de la ciudad han centrado sus esfuerzos más bien en la contención de las tensiones generadas por la proximidad de la Vega. Con la definición de los sectores de Suelo urbanizable O-1, O-2, O-3 y O-4 se completa el crecimiento de la ciudad hacia el Oeste. La voluntad de disolución de los límites de la ciudad en las zonas de nuevo crecimiento, eliminando desafortunadas imágenes de ciudad en su nueva fachada hacia la Circunvalación,



El Barrio de la Bobadilla aumentará sus dotaciones recuperando la Azucarera de San Isidro y reducirá su distancia con la ciudad mejorando el acceso a través de la reforma de la antigua Carretera de Málaga.

ha obligado a la creación de grandes equipamientos deportivos que establezcan con su imagen los puntos de contacto de la ciudad y la Vega: junto a los desarrollos urbanos del Oeste, sistemas generales de espacios libres con ambiciosas dimensiones, de escala más territorial; en la antigua Estación de Alsina en el Camino de Ronda, se reutilizará la nave de estacionamiento de autobuses; finalmente, en el Área de Reforma de Neptuno se recuperará el equipamiento deportivo histórico, concentrando la edificación en la fachada hacia calle Arabial. La actuación sobre el Camino de Ronda, ya comentada en otro apartado de la Memoria, permitirá la interpretación de este elemento como un nuevo centro urbano de carácter lineal.

En consecuencia, no sólo se adopta una estrategia de revitalización de sectores potenciales sino, además, de una

difusión de la centralidad. Esta opción estratégica de potenciar nuevas centralidades permitirá reequilibrar física y socialmente las distinciones urbanas, suburbanas e intersticiales con el reparto de nuevos corazones vitales de la ciudad.

F. OPERACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA

El Plan, en consonancia con el objetivo de comenzar una sistemática de actuación sobre los barrios, propone actuaciones sobre desarrollos de vivienda social de promoción pública emprendida desde los años cincuenta cuyo estado de deterioro o inadecuación requiere actuaciones tendentes a su mejor integración.

A tal fin, se delimitan tres Áreas de Transformación y

Mejora en dos zonas al Norte y Sur de la ciudad: Barriada la Paz y Patronato Santa Adela. Estas operaciones urbanísticas se caracterizan por la necesaria previsión de su programación desde el punto de vista del realojo progresivo de la población afectada en sus mismas zonas.

Los Planes Especiales de Reforma Interior o Mejora del Medio Urbano que deben desarrollarse para definir tales operaciones optarán, según los casos, por definir zonas de reordenación con sustitución de la edificación, actuaciones de creación de nuevos espacios libres y equipamientos y rehabilitación y reurbanización.

La financiación deberá contar con ayudas públicas (Planes de erradicación de infravivienda) y pequeños aumentos de edificabilidad cuando se actúe por sustitución.

5 ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

SE PRESENTAN, a continuación los principales datos numéricos de las propuestas contenidas en el Plan General, respecto a superficies de Suelo afectadas a las diversas clases, capacidad de los mismos en razón de las determinaciones adoptadas y la cuantificación de las nuevas dotaciones previstas y su efecto sobre los estándares de equipamiento de la ciudad

La cuantificación pormenorizada de las propuestas del Plan se incluye en el tomo de Fichas de planeamiento adjunto.

Cuadro de superficies de Suelo según clasificación y situación respecto a las determinaciones del planeamiento.

Sobre una superficie total del término municipal de

SUELO NO URBANIZABLE	SUPERFICIE m ²
Protección Agrícola general	7.418.321
Protección Agrícola arbórea	4.199.451
Protección Agrícola ganadera	2.331.987
Protección Agrícola activa	4.894.106
Protección Agrícola a regenerar	1.920.280
Protección cauces y vegas	2.911.744
Parques rurales	8.174.284
Protección forestal	13.705.439
Protección de vertientes	12.384.015
Huertos familiares	420.587
TOTALSUELO NO URBANIZABLE	58.360.214

8.793 Has, se clasifica como Suelo no urbanizable de especial protección el 65%, distribuido entre la Vega y las cuencas de los ríos.

El resto del Suelo está constituido por la ciudad consolidada (Suelo Urbano) y los nuevos desarrollos previstos en suelo urbanizable. La distribución es de un 24% de Suelo urbano y un 11% de Suelo urbanizable. De este último, casi la tercera parte constituye una reserva de terrenos para su incorporación en el Patrimonio Municipal de Suelo.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE m ²
Suelo Urbano	
Conjunto Histórico	4.072.258
Consolidado	10.698.237
Áreas de Reforma	1.037.518
Plan Especial	1.871.149
En transición	3.013.847
TOTALSUELO URBANO	20.693.009
Suelo Urbanizable	
Primer Cuatrienio	2.367.196
Segundo Cuatrienio	721.978
En transición (PAUS)	1.377.759
TOTALSUELO URBANIZABLE	4.466.933
Áreas de Reserva	
TOTALÁREAS DE RESERVA	1.947.761

En Suelo urbano, las áreas en que el Plan propone operaciones de reforma, representan un 8% del total. Además, y como remanente de operaciones emprendidas al amparo del PGOU 85, otro 15 % representa los Suelos desarrollados con planeamiento parcial. La capacidad de nueva vivienda en las áreas de reforma se estima, de acuerdo con las fichas detalladas en 4.515 viviendas.

En Suelo urbanizable, se incluye el incluido en los Planes Parciales que el Plan General considera en transición por estar aprobados sus instrumentos de gestión y que empiezan a urbanizarse en el momento de la aprobación inicial del Plan General. En total, la capacidad de construcción de viviendas en estos suelos se estima en 13.862 nuevas unidades.

El total de viviendas previsto será, por tanto de 20.102 en suelo de nueva urbanización. La estimación total del Plan, debe tener, sin embargo, en cuenta la capacidad residual de los suelos en desarrollo procedentes del PGOU85, así como la vivienda de protección pública que pueda desarrollarse como resultado de la puesta en carga de las Áreas de Reserva de terrenos, estimada en 1.317 uds. y la capacidad estimada de ocupación de vivienda vacía en la ciudad consolidada mediante operaciones de rehabilitación y sustitución. La estimación total de capacidad de producción de vivienda que arroja el Plan, asciende a la cifra de 24.490 vdas. Se entiende esta capacidad como potencial, y se toma como base para la obtención de los sistemas dotacionales.

Se incluye, a continuación, el cómputo de dotaciones de carácter general cuya obtención se programa en el desarrollo del presente Plan y su incidencia en los estándares de superficie de espacios libres y dotacionales por habitante. En el caso de los sistemas generales de espacios libres, el cómputo total, incluidos los ya existentes, arroja un total de 11,20 m²/habitante.

	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIES m²
SG-EL-01	S.G. Espacios Libres	53.708
SG-EL-02	S.G. Espacios Libres	64.782
SG-EL-03	S.G. Espacios Libres	18.306
SG-EL-04	S.G. Espacios Libres	54.557
SG-EL-05	S.G. Espacios Libres	24.835
SG-EL-06	S.G. Espacios Libres	31.716
SG-EL-07	S.G. Espacios Libres	19.196
SG-EL-08	S.G. Espacios Libres	16.043
SG-EL-09	S.G. Espacios Libres	46.596
SG-EL-10	S.G. Espacios Libres	41.882
SG-EL-11	S.G. Espacios Libres	33.326
SG-EL-12	S.G. Espacios Libres	29.131
SG-EL-13	S.G. Espacios Libres	42.346
	SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	476.424
SG-DP-01	S.G. Equip. Deportivo	44.055
SG-DP-02	S.G. Equip. Deportivo	9.071
SG-DP-03	S.G. Equip. Deportivo	116.896
	SUBTOTAL EQUIPAM. DEPORTIVO	170.022
	SUBTOTAL SISTEMAS GRALES. ADSCRITOS	646.446

	SISTEMAS GENERALES SUELO URBANO - NO URBANIZABLE	SUPERFICIES m²
SGN-EL-01	S.G. Espacios Libres	329.803
SGN-EL-02	S.G. Espacios Libres	53.178
SGN-EL-03	S.G. Espacios Libres	60.107
	SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES	443.088
SGN-IF-01	S.G. Infraestructuras	72.955
SGN-IF-02	S.G. Infraestructuras	85.818
SGN-IF-03	S.G. Infraestructuras	54.277
SGN-IF-04	S.G. Infraestructuras	43.207
	SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS Y OTROS	256.257
SGN-CT-01	Tranvía/Calle	32.664
SGN-CT-02	Renfe Trincheras	121.430
SGN-CT-03	Nueva Carretera Córdoba	198.869
SGN-CT-04	Nuevo Acceso Bobadilla	34.090
SGN-CT-05	Nudo Recogidas	45.234
SGN-CT-06	Camino de la Abadía	7.379
SGN-CEM	Cementerio	13.937
SGU-CT01	Conexión Circunvalación-Genil	17.842
	SUBTOTAL C. Y TRANSPORTES Y CEMENTERIO	471.445
	SUBTOTAL SISTEMAS GRALES. NO ADSCRITOS	1.170.790

El Plan propone la obtención de espacios libres de tamaño significativo en posiciones centrales tal como se describe en el punto 4.e de esta Memoria.

La descomposición de Suelo afecto a Sistemas Generales, según su adscripción a una clase de Suelo es la siguiente:

SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE m²
Adscritos a Suelo urbanizable	646.446
Suelo urbano - no urbanizable	1.170.790
TOTAL SISTEMAS GENERALES	1.817.236

Nuevos Suelos Dotacionales Propuestos por el Plan

	ÁREAS DE REFORMA	SUELO URBANIZABLE	SIST. GEN. ADSCRITOS	SIST. GEN. NO URBANIZABLE	TOTAL m²
Espacios Libres	276.847	446.336	476.424	1.170.790	2.370.397
Docente	3.815	206.225			210.040
Deportivo	64.756	125.351	170.022		360.129
Social-Cultural	11.095	91.036			102.131
Varios	65.259				65.259
Población Estimada PGOU	300.000	Habitantes			

ANÁLISIS CUANTITATIVO POR DISTRITOS

Se expresan a continuación los datos cuantitativos del Suelo Urbano en Reforma, Suelo Urbanizable, Sistemas

Generales Adscritos y Áreas de Reforma de Terrenos por Distritos. No se incluyen en estos cuadros las cesiones obtenidas en Unidades de Ejecución previstas en los Planes

Especiales de Protección y Reforma Interior vigentes (Albayzín, Alhambra) o en tramitación (Centro) que no se incluyen dentro de la sistemática de reforma general.

Distrito Albayzín (Fargue):

Suelo Urbano en Reforma.

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS
2.01	Fargue Ermita	22.254	21.197	7.720	2.577	9.919	38
2.02	Fargue Norte	16.556	9.459	11.104	0	689	74
2.03	Callejón de Lebrija	1.838	1.000	0	0	0	0
TOTAL		40.648	31.656	18.824	2.577	10.608	112

Suelo Urbanizable.

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS
PP-E3	Fargue	73.830	73.830	30.123	7.851	6.542	154
PP-E1	Haza Grande	71.347	71.347	29.110	7.586	6.322	149
TOTAL		145.177	145.177	59.232	15.437	12.864	303

Área de Reserva de terrenos.

ZONA		USO	SUPERFICIE BRUTA
ART-5	Fargue I	Dotacional	139.133
TOTAL			139.133

Distrito Chana:

Suelo Urbano en Reforma.

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS
3.01	Casa del Tabaco	27.789	25.062	11.284	3.663	3.725	63
3.02	Azucarera	105.171	99.125	57.573	20.939	24.517	0
3.03	Acacias	21.471	18.462	16.284	3.579	2.710	145
3.04	Cruce Ferrocarril	3.198	3.198	2.511	0	1.717	25
3.05	Trucha	11.214	8.462	6.645	0	2.705	66
3.06	Lugomer	7.331	5.825	3.811	0	1.696	25
3.07	Villa Pineda	18.129	16.231	20.246	0	4.846	202
TOTAL		194.303	176.365	118.354	28.181	41.916	526

Suelo Urbanizable.

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS
PP-T1	Cerrillo Maracena	264.389	177.348	107.870	7.094	26.602	216
PP-I3	Carretera de Córdoba	63.047	63.047	25.723	1.891	6.305	0
PP-I4	Carretera de Córdoba II	60.931	60.931	24.860	1.828	6.093	0
PP-O4	Extensión Oeste	129.525	101.258	63.153	20.650	17.208	635
PP-O3	Ferrocarril Chana	177.775	133.420	86.112	28.130	23.442	793
PP-O2	Ferrocarril Oeste II	217.730	175.384	106.685	34.910	29.092	986
PP-O1	Ferrocarril Oeste I	126.415	97.284	61.479	20.096	16.746	618
PP-I7	Paraiso Industrial	135.160	135.160	55.146	4.055	13.516	0
PP-I5	Fatinafar I	208.443	208.443	85.045	6.253	20.844	0
PP-I2	Villavicencio II	172.018	172.018	70.183	5.160	17.202	0
PP-I1	Villavicencio I	116.466	116.466	47.518	3.494	11.647	0
PP-I6	Fatinafar II	97.657	97.657	39.844	2.930	9.766	0
TOTAL		1.769.556	1.538.416	773.617	136.491	198.463	3.248

Sistemas Generales Adscritos.

		SUPERFICIE BRUTA
SG-EL-06	S.G. Espacios Libres	31.716
SG-DP-01	S.G. Equip. Deportivo	44.055
TOTAL		75.771

Área de Reserva de terrenos.

	ZONA	USO	SUPERFICIE BRUTA
ART-2	Transportes y Feria	Dotacional	783.842
ART-3	Bobadilla	Dotacional	245.964
TOTAL			1.029.806

Distrito Genil:*Suelo Urbano en Reforma.*

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS
4.01	Cortijo Argaz	16.590	13.787	6.401	0	2.313	43
4.02	Puente Genil	574	0	0	0	0	0
4.03	Circunvalación	57.220	25.945	27.350	9.564	20.200	84
4.04	Cuartel Las Palmas	10.675	10.515	3.378	767	8.196	30
4.05	Estación Tranvías (Km 0)	1.987	1.987	5.704	0	629	57
4.06	Carretera de la Sierra	21.311	19.711	9.151	0	2.543	61
4.07	Lancha del Genil	3.240	2.588	1.790	0	780	12
TOTAL		111.597	74.533	53.774	10.331	34.661	287

Suelo Urbanizable.

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS
PP-T2	Ronda Sur	156.119	80.911	63.696	3.236	12.137	127
TOTAL		156.119	80.911	63.696	3.236	12.137	127

Sistemas Generales Adscritos.

		SUPERFICIE BRUTA
SG-EL-11	S.G. Espacios Libres	33.326
TOTAL		33.326

Distrito Zaidín:

Suelo Urbano en Reforma.

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS
5.01	Bodegas	4.654	3.259	5.117	0	716	51
5.02	Escuela Hostelería	3.542	2.726	0	0	0	0
5.03	Hípica	13.936	13.391	15.323	1.500	8.102	146
5.04	Asturias	195	181	0	0	195	0
5.05	Alianza	643	643	0	0	643	0
TOTAL		22.970	20.200	20.440	1.500	9.656	197

Suelo Urbanizable.

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS
PP-S2	Campus de la Salud	615.936	615.936	108.133	32.537	27.114	976
TOTAL		615.936	615.936	108.133	32.537	27.114	976

Sistemas Generales Adscritos.

		SUPERFICIE BRUTA
SG-EL-10	S.G. Espacios Libres	41.882
TOTAL		41.882

Área de Reserva de terrenos.

ZONA		USO	SUPERFICIE BRUTA	CAPACIDAD ESTIMADA(VVDAS.)
ART-4	Sur	Dotacional y VPP	148.269	371
TOTAL			148.269	371

Distrito Ronda:*Suelo Urbano en Reforma.*

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS
6.01	Neptuno	14.355	12.977	13.699	8.078	0	117
6.02	Jardines López Font	4.572	3.046	2.742	0	2.074	27
6.03	Hierros Serrano	12.939	10.918	9.826	0	0	98
6.04	Alsina	9.806	9.806	18.251	3.750	1.626	145
6.05	Gasolinera Recogidas	532	532	480	0	335	5
TOTAL		42.204	37.279	44.998	11.828	4.035	392

Suelo Urbanizable.

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS
PP-S1	Carretera de Armilla	257.443	194.804	124.864	40.798	33.998	1.149
TOTAL		257.443	194.804	124.864	40.798	33.998	1.149

Sistemas Generales Adscritos.

		SUPERFICIE BRUTA
SG-EL-07	S.G. Espacios Libres	19.196
SG-EL-08	S.G. Espacios Libres	16.043
SG-EL-09	S.G. Espacios Libres	46.596
SG-EL-12	S.G. Espacios Libres	29.131
SG-EL-13	S.G. Espacios Libres	42.346
SG-DP-02	S.G. Equip. Deportivo	9.071
TOTAL		162.383

Distrito Beiro:

Suelo Urbano en Reforma.

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS	LIBRES	VPP
7.01	Parque de Automovilismo	22.708	15.511	10.540	0	10.770	106	32	74
7.02	Cuartel de Los Mondragones	89.170	86.802	51.696	24.000	21.711	383	114	269
7.03	C/San Jerónimo B. S. Francisco	3.010	3.010	2.078	1.875	838	8	8	0
7.04	Cuartel de Artillería	7.379	7.379	4.292	0	1.382	43	13	30
7.05	Eras de Cristo	3.385	2.621	1.692	3.385	0	0	0	0
7.06	Antiguo Estadio Los Cármenes	19.700	19.700	19.856	1.150	8.587	193	193	0
7.07	Antiguo Parque Norte de Bomberos	3.850	3.553	5.140	0	571	51	51	0
7.08	Estación de Andaluces	144.772	107.409	30.405	1.698	63.434	63	63	0
7.09	Talleres Renfe	42.321	33.497	56.415	1.601	8.248	556	155	401
7.10	Nuevo Puente Camino de Ronda	4.572	4.509	5.928	2.491	0	41	41	0
TOTAL		340.867	283.991	188.042	36.200	115.541	1.444	670	774

Sistemas Generales Adscritos.

		SUPERFICIE BRUTA
SG-EL-01	S.G. Espacios Libres	53.708
TOTAL		53.708

Distrito Norte:

Suelo Urbano en Reforma.

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS	LIBRES	VPP
8.01	Ferial	190.866	190.866	0	32.849	51.000	1.094	292	802
8.02	Madraza	42.034	42.034	26.704	5.459	430	211	63	148
8.03	Terrenos Diputación	52.029	52.029	56.757	16.000	9.000	252	84	168
TOTAL		284.929	284.929	83.461	54.308	60.430	1.557	439	1.118

Suelo Urbanizable.

CLAVE	DENONIMACIÓN	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS
PP-E2	La Azulejera	264.311	264.311	134.740	46.703	38.919	1.331
PP-N2	San Jerónimo	266.781	149.885	108.847	34.573	28.810	1.044
PP-N3	Borde Norte	162.695	137.860	80.411	26.346	21.955	811
PP-N4	Extensión Norte	356.871	302.314	176.372	57.785	48.154	1.780
PP-N1	Cartuja Norte	221.520	138.432	90.380	28.706	23.922	866
TOTAL		1.272.178	992.802	590.750	194.113	161.760	5.832

Sistemas Generales Adscritos.

		SUPERFICIE BRUTA
SG-EL-02	S.G. Espacios Libres	64.782
SG-EL-03	S.G. Espacios Libres	18.306
SG-EL-04	S.G. Espacios Libres	54.557
SG-EL-05	S.G. Espacios Libres	24.835
SG-DP-03	S.G. Equip. Deportivo	116.896
TOTAL		279.376

Área de Reserva de terrenos.

	ZONA	USO	SUPERFICIE BRUTA	CAPACIDAD ESTIMADA(VVDAS.)	
	ART-1	Beiro	Dotacional y VPP	630.553	946
	TOTAL			630.553	946

Resumen por Distritos:

Suelo Urbano en Reforma.

DISTRITO	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS	LIBRES	VPP
Albayzín	40.648	31.656	18.824	2.577	10.608	112	112	0
Chana	194.303	176.365	118.354	28.181	41.916	526	526	0
Genil	111.597	74.533	53.774	10.331	34.661	287	287	0
Zaidín	22.970	20.200	20.440	1.500	9.656	197	197	0
Ronda	42.204	37.279	44.998	11.828	4.035	392	392	0
Beiro	340.867	283.991	188.042	36.200	115.541	1.444	670	774
Norte	284.929	284.929	83.461	54.308	60.430	1.557	439	1.118
TOTAL	1.037.518	908.953	527.893	144.925	276.847	4.515	2.623	1.892

Suelo Urbanizable.

DISTRITO	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	SIST. GENERALES ADSCRITOS	m² EDIFICABLES	EQUIP. CESIÓN	ESPACIOS LIBRES	VIVIENDAS	LIBRES	VPP
Albayzín	145.177	145.177	0	59.232	15.437	12.864	303	187	116
Chana	1.769.556	1.538.416	231.140	773.617	136.491	198.463	3.248	1.822	1.426
Genil	156.119	80.911	75.208	63.696	3.236	12.137	127	127	0
Zaidín	615.936	615.936	0	108.133	32.537	27.114	976	960	16
Ronda	257.443	194.804	62.639	124.864	40.798	33.998	1.149	593	556
Norte	1.272.178	992.802	279.376	590.750	194.113	161.760	5.832	2.974	2.858
TOTAL	4.216.409	3.568.046	648.363	1.720.293	422.612	446.336	11.635	6.663	4.972

MECANISMOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

EL PRESENTE PLAN GENERAL establece los mecanismos necesarios legalmente previstos, y que permiten al Ayuntamiento de Granada, intervenir activamente en el mercado del Suelo, promoviendo con ello las condiciones necesarias para conseguir una utilización racional del Suelo, de acuerdo con el interés general, e incidiendo en la regulación del mercado inmobiliario mediante los instrumentos tendentes a incrementar el Patrimonio Municipal del Suelo, en aras de contribuir a disminuir las tensiones especulativas de dicho mercado.

Los instrumentos jurídicos, determinados en el presente Plan General y cuya utilización por el Ayuntamiento de Granada van a contribuir a facilitar la gestión y a potenciar activamente la intervención municipal en la regulación del mercado del Suelo son:

1.- La delimitación de *Áreas de Reserva* sobre el Suelo clasificado, por el Plan General, como urbanizable no programado, de posible adquisición para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. Estas Áreas de Reserva están situadas en zonas estratégicas de la ciudad: ART-1 Beiro, ART-2 Transporte y Feria, ART-3 Bobadilla, ART-4 Sur, y ART-5 Fargue.

Dichas delimitaciones de terrenos, como Areas de Reserva, van a permitir al Ayuntamiento de Granada, una vez obtenidos e incorporados al Patrimonio Municipal del Suelo, destinarlos a los fines que la Ley del Suelo expresamente determina: la construcción de viviendas de protección pública que permitan satisfacer las demandas del municipio y otros usos de interés social.

La delimitación de las citadas Áreas de Reserva por el Plan General, conforme al artículo 278.4 de la Ley del Suelo Andaluza 1/1997, implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de la expropiación, siendo éste uno de los supuestos expropiatorios previstos en el artículo 206.1.d) de la Ley del Suelo Andaluza 1/1997. Mediante la revisión del Programa de Actuación del Plan General, se producirá la incorporación al proceso urbanístico de los terrenos reservados, que por expropiación hayan pasado a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo; revisión que podrá realizarse por el transcurso del plazo legalmente previsto, así como cuando se produzca alguna de las circunstancias expresamente previstas en el Título Primero de las Normas Urbanísticas de éste Plan General, entre las que figura la necesidad de que el Ayuntamiento de Granada, a la vista de la situación del mercado de Suelo y del precio de la vivienda, así como de la necesidad de disponer de Suelo para dotaciones de carácter estructurante, considere necesario el desarrollo de las Áreas de Reserva delimitadas, clasificando como Suelos urbanizables, los terrenos que por expropiación o adquisición onerosa hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo. Con ello se evitan los posibles agravios comparativos entre los propietarios del Suelo urbanizable no programado incluidos en Áreas de Reserva y los del Suelo urbanizable programado, quedando debidamente asegurado el principio de igualdad.

La causa que justifica la delimitación por el presente Plan General de Areas de Reserva, al amparo del artículo 278 de la Ley del Suelo Andaluza 1/1997, de 18 de Junio, sobre terrenos clasificados como Suelo urbanizable no programado (es decir aquel Suelo que no está sujeto a un pro-

grama bicuatrienal para su desarrollo), excluyendo de la posibilidad de tal delimitación al Suelo no urbanizable no sujeto a especial protección, ha venido motivada por el hecho de que tras la entrada en vigor de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones, se modifica básicamente la sistemática y la técnica legal que define el Suelo no urbanizable, la nueva Ley ha variado el concepto de Suelo no urbanizable, en el que se ha suprimido la anterior categoría de Suelo no urbanizable común; desapareciendo la distinción entre Suelo no urbanizable de especial protección y Suelo no urbanizable común, que era el residual, es decir el que no se clasificaba ni como urbano ni como urbanizable. El Suelo no urbanizable ha dejado de ser un Suelo residual careciendo el Plan General de discrecionalidad al clasificar este Suelo; se clasifica como tal en razón exclusivamente de sus características y de la concurrencia en el mismo de alguna de las circunstancias que la Ley enumera. La sistemática de la citada Ley obliga a que el Plan General defina aquellos Suelos que deban clasificarse como Suelo urbano y Suelo no urbanizable, en razón de que los mismos tengan las características y cualificación que para el Suelo urbano (artículo 8 LS-6/98) y para el Suelo no urbanizable (artículo 9 LS-6/98) señala la Ley, y el resto del Suelo, el que no sea ni urbano, ni no urbanizable, será el Suelo urbanizable y deberá clasificarse como tal (artículo 10 LS-6/98). La clasificación del Suelo como no urbanizable debe estar basada en motivaciones legales concretas; carácter reglado del Suelo no urbanizable, que expresamente se deriva del artículo 1 del recientemente aprobado “Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de Junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes”, que modifica el artículo 9.2 de

la LS-6/98, suprimiendo para la consideración del Suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General considere inadecuados para un desarrollo urbano. Por ello, el Plan General excluye de la delimitación de Áreas de Reserva a los Suelos no urbanizables, puesto que los terrenos cuyo destino resulte objetiva y razonadamente inadecuado para el desarrollo urbano, es decir para servir de soporte, previa su urbanización, a aprovechamientos urbanos, difícilmente van a ser compatibles y aptos para ser incorporados al proceso urbanizador, y para el cumplimiento de los fines y el destino que para los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo expresamente determina la legislación urbanística (artículos 276 y 280.1 del Texto Refundido 1/1992 sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana vigentes por la Disposición Derogatoria única 1. de la L.S-6/98) por lo que una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación deberán destinarse a la construcción de viviendas de protección pública u otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento; siendo bastante discutida la posibilidad legal de constituir Áreas de Reserva de Terrenos con destino, entre otros a viviendas de protección pública en Suelo inicialmente no apto para ello, considerando además, el agravio comparativo que en tal caso se produciría entre los propietarios del Suelo no urbanizable cuyos terrenos resulten expropiados y se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo frente a los propietarios de terrenos clasificados como Suelo urbanizable, resultando conculcado el principio de igualdad, suponiendo una desigualdad de tratamiento legalmente injustificada. Por otro lado, la novedad introducida por el artículo 40.3 de la LS-6/98, que establece como supuesto de reversión el relativo a la modificación del planeamiento con alteración de usos, intensidades y aprovechamientos en los terrenos que hayan sido expropiados para la formación o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, en aras de evitar que la Administración pueda incrementar el valor patrimonial de los bienes expropiados, expropiándolos a un precio y dotándolos de mayor valor mediante una modificación de planeamiento.

2.- Constitución del *Derecho de Superficie*, sobre terrenos de titularidad municipal integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, mediante la disociación del dominio del Suelo y el aprovechamiento de éste, actuando de soporte jurídico de la edificación sobre Suelo ajeno, siendo una vía apta que le permite al Ayuntamiento de Granada cumplir el destino que para dicho Patrimonio está previsto en la Ley, al quedar asegurada la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

3.- Delimitación de Áreas *Tanteo y Retracto*, que garantizan el cumplimiento de la programación y la intervención municipal en el mercado inmobiliario, así como las limitaciones sobre los precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Al tratarse el Patrimonio Municipal del Suelo de un patrimonio separado y afectado a unos fines concretos que van a permitir al Ayuntamiento de Granada atender a las demandas sociales del Municipio, deberá quedar asegurado que los citados bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez que se incorporen al proceso urbanístico y edificatorio sean destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social de acuerdo con el planeamiento. Para ello, el Ayuntamiento de Granada podrá utilizar cualquiera de las formas de gestión previstas en la legislación de régimen local o cederlos, en la forma prevista en los artículos 282 a 286, ambos inclusive, de la Ley del Suelo Andaluza 1/1997.

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL Y PLAZOS DE GESTIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES PROGRAMADOS.

El Plan General como instrumento destinado a prever, encauzar y controlar el proceso urbano, es una pieza esencial de una estructura normativa a través de la cual se concreta el derecho de propiedad del Suelo, tiene una decidida

voluntad de cumplimiento. Es el medio jurídico para llevar a cabo la ordenación de la ciudad y el instrumento de concreción espacial y temporal del estatuto del derecho de propiedad.

Su formulación se adopta en atención al interés público, por ello arbitra las técnicas precisas que contribuyan a impedir la desigual atribución de beneficios y cargas entre los propietarios de Suelo afectados.

El Plan General define el marco físico para el desarrollo de la convivencia, prefigurando qué transformaciones se van a producir en la realidad de hecho; nace, por tanto, para ser ejecutado, pues en otro caso no pasaría de ser un “dibujo muerto”.

La necesidad de contemplar el Plan General en su aspecto dinámico justifica la pluralidad de acciones encaminadas a su ejecución, la cual es sustancialmente una función pública en la que los particulares participan y colaboran.

En aras de satisfacer los intereses colectivos y dar respuesta a las demandas sociales del municipio, garantizando en todo caso la función social de la propiedad, el presente Plan General tiene un decidido afán de agilizar el proceso de gestión y ejecución del mismo, para que sea socialmente operativo; es por lo que comporta una serie de objetivos, que deberán cumplirse en unos plazos razonables, y expresamente previstos, al objeto de promover la agilización del proceso urbanístico, que permita la puesta en el mercado de Suelo urbanizado, evitando las demoras que encarecen el proceso de gestión y en definitiva el precio del Suelo, así como el del producto final que del mismo deriva, asegurando la obtención de equipamientos y dotaciones públicas. En tal sentido contempla, una intervención activa por el Ayuntamiento de Granada, en defecto de la iniciativa privada, ejerciendo la función pública que la Ley le atribuye y la dirección de la actividad urbanística tanto en el aspecto de la planificación como en el de la ejecución. En cualquier caso, dentro del marco previsto por

el artículo 4.3 de la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones, este Plan General en los supuestos de actuación pública, por expropiación, insta a la gestión a través de la iniciativa privada, mediante la concesión urbanística que se otorgará mediante concurso con lo que queda asegurada la concurrencia adecuada, y cuyas bases además del contenido legalmente establecido en el artículo 212 del Reglamento de Gestión Urbanística, deberán de contener los extremos que expresamente regulan las Normas Urbanísticas del presente Plan General, y que permitan la consecución de los objetivos propuestos, y el cumplimiento adecuado y satisfactorio de la política de vivienda.

Por tanto, el Plan General respetando la iniciativa privada, con el fin de garantizar los objetivos propuestos fija los plazos para que los propietarios del Suelo urbanizable se incorporen al proceso urbanizador; para ello, deberán presentar el instrumento de planeamiento de desarrollo y cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización; la inactividad de los propietarios de Suelo implicará el cambio de sistema de actuación y la expropiación de los terrenos de aquellos propietarios que incumplan sus deberes y en definitiva la función social de la propiedad, es decir aquellos deberes que son la traducción o concreción de la misma; ello en el marco previsto por la legislación urbanística aplicable –artículos 149.3) y 4), 207 a) de la LA-1/97 y 156 Reglamento de Gestión Urbanística, y concordantes–.

Con ello y al amparo de las determinaciones del presente Plan General, el Ayuntamiento de Granada como tutelante de la actividad urbanística del municipio y para atender preferentemente a la satisfacción de los intereses generales, dispone de los instrumentos y medios necesarios para sustituir a la iniciativa privada por la gestión pública, cuan-

do aquella no alcanzara a cumplir los objetivos necesarios, motivada por el incumplimiento de los propietarios de sus deberes y obligaciones en la promoción del Suelo, que impidan crear Suelo urbanizado con el que atender satisfactoriamente demandas esenciales de viviendas, dotaciones, equipamientos, industria, etc. Por tanto, es el interés público el que prevalece sobre las condiciones e intereses privados de los particulares.

El Ayuntamiento de Granada intervendrá en la gestión, desarrollo y ejecución urbanística cuando la iniciativa privada incumpla sus deberes y obligaciones legales en la promoción de Suelo o sea incapaz económicamente para materializar el planeamiento y en situaciones justificadas por la necesidad de atender a la demanda de Suelo, de vivienda u otros sectores económicos relacionados con el urbanismo.

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTATAL Y AUTONÓMICA AL AMPARO DE LA CUAL SE EFECTÚA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

La legislación urbanística ha sufrido un importante cambio, en los últimos cuatro años, producida de un lado, en la crisis legislativa que se produce por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de Marzo, que declara nulos e inconstitucionales gran parte de los artículos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por RDL1/1992, de 26 de Junio (TRLR-1/92), por motivos de distribución de competencias. Con ello, recobraron vigencia y eficacia jurídica supletoria el Texto Refundido de 9 de Abril de 1976, RD Ley 3/1980, de 14 de Marzo y RD Ley 16/1981, de 16 de Octubre, en todo lo que no resultaren contrarios a los pre-

ceptos no anulados. La aprobación de la Ley Andaluza 1/1997, de 18 de Junio (LA-1/97), por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, viene a incorporar por la técnica del reenvío, como derecho propio y con efectos retroactivos, desde la publicación de la STC 61/1997, prácticamente la mayor parte de los artículos del TRLR-1/92 declarados nulos e inconstitucionales, a excepción de los artículos relativos al Plan Nacional de Ordenación, y las figuras de planificación territorial, que cuentan con una regulación específica, por la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza. Asimismo el Decreto 77/1994, de 5 de Abril por el que se regula el ejercicio de competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo determinándose los órganos a los que se atribuye.

Y de otro lado por la tendencia, a nivel estatal, iniciada con el RD Legislativo 5/1996, de 7 de Junio, que tras su tramitación parlamentaria se convirtió en Ley 7/1997, de 14 de Abril de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales y que culmina con la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (LS-6/98), que deroga el TRLR-1/92, a excepción de los artículos contenidos en la Disposición Derogatoria única 1; así como los artículos 1, 2, y 3, DT y DF 1ª de la Ley 7/1997.

El presente documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Granada contiene las determinaciones que para el mismo establecen los artículos 70, 71 y 72 de la Ley del Suelo Andaluza 1/97 y 37 a 42 ambos inclusive del Reglamento de Planeamiento.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN
URBANA DE GRANADA
2000**

ENTENDEMOS EL Programa de Actuación como un marco de relaciones entre los diversos entes que construyen la ciudad, si bien la dirección de la política urbanística compete en su totalidad a los Ayuntamientos, recoge la actividad del sector privado y público, y a su vez define el carácter integrador de la actuación pública distribuida entre las diversas administraciones.

Se trata pues de un instrumento de gran interés para la gestión municipal y que nace bajo la propuesta de hacer ciudad en una estrategia planificadora de necesidades y disponibilidad de inversiones.

MARCO JURÍDICO

Para desarrollar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, uno de los documentos básicos que prevé el marco legal es el Programa de Actuación. Según lo contenido en la legislación vigente, art. 72.5 LA-1/97 y art.41 RP, el Programa de Actuación contendrá:

- Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
- Las previsiones específicas concernientes a la realización de los Sistemas Generales.
- Las etapas cuatrienales en que han de aprobarse los Planes Parciales en el Suelo urbanizable programado.
- Para el Suelo urbano la definición de los plazos en que han de aprobarse el planeamiento de reforma interior o en su caso los plazos para que se cumplimenten

los deberes de cesión, equidistribución y urbanización cuando se actúe sistemáticamente, así como los plazos para convertir la parcela en solar y solicitar la licencia de edificación cuando se actúe asistemáticamente.

En este sentido el Programa de Actuación que a continuación se presenta pretende dotar al Plan de los criterios y directrices para marcar las líneas a seguir, así como la previsión de realización de las actuaciones en los plazos cuatrienales que se establecen, así como las determinaciones precisas en cuanto a plazos para cumplir los deberes urbanísticos que dan derecho al aprovechamiento y la adjudicación de costes y su programación.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADO EN EL PLAN GENERAL

Es un objetivo del Programa de Actuación establecer la ordenación temporal y presupuestaria de las determinaciones del Plan y por tanto, tenemos que considerarlo como un elemento necesario, que define las estrategias y objetivos que plantean las nuevas propuestas para Granada, hacia un nuevo modelo de evolución urbana.

Se determinan las acciones encaminadas a la consecución de objetivos marcados, consecución de suelo necesario para atender las necesidades del municipio en cuanto a suelo, vivienda, dotaciones, equipamientos previstos y recursos financieros precisos para la implantación o mejora de los servicios.

El Programa de Actuación se conjunta y complementa con el resto de documentos del Plan desde el punto de

vista de la puesta en el tiempo de los instrumentos de desarrollo y gestión.

Así en la Memoria se recaban los objetivos, directrices, estrategias y justificaciones de las diversas propuestas.

En las Normas Urbanísticas se regulan todos los aspectos relativos al derecho al aprovechamiento urbanístico y sus deberes.

Entre las determinaciones gráficas del Plan, se clasifican los Suelos y se establece su calificación, que se encuentran en el plano de “Clasificación del Suelo y Estructura General y Orgánica del territorio” y “Calificación y Ordenación Física”, donde se delimitan los ámbitos programados para el desarrollo y obtención de nuevos Suelos –Suelo urbanizable– y las actuaciones previstas en Suelo urbano en reforma. Esta delimitación y ordenación se complementa con el plano de “Áreas de Reparto” donde se delimitan las áreas de reparto del Suelo urbano y urbanizable. Estos dos últimos planos son los que ofrecen una lectura más clara de las intenciones expresadas en este Programa de Actuación.

Finalmente, todo lo recogido en los apartados anteriores, se plasma en las Fichas de Planeamiento que se incorporan a las Normas Urbanísticas, y que se refieren a:

- Áreas de Reforma en Suelo urbano
- Sectores de Suelo urbanizable programado y los sistemas generales adscritos a los mismos.
- Suelo no urbanizable

En dichas fichas se detallan de forma pormenorizadas los objetivos, criterios de actuación, dimensiones de Suelo y vivienda en su caso, dotaciones de espacios libres y reservas condiciones de desarrollo, cuatrienio de desarrollo, inicio del planeamiento, ejecución de la gestión obtención de Suelo –Sistemas Generales– y urbanización, a los que nos remitimos desde aquí para su consideración pormenorizada. En las Fichas del Suelo no urbanizable se indican las figuras de planeamiento específicas para el desarrollo de las Unidades de Actuación y Planes especiales del Medio Rural propuestos.

Por último en el Estudio Económico Financiero se evalúan todas las actuaciones, refiriéndose a la programación desarrollada y a los costes e inversiones previstos por los distintos agentes que intervienen.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PROGRAMACIÓN

El Programa de Actuación ante todo desea ser un instrumento útil para llevar a cabo la estrategia del Plan y por tanto ser una guía para la toma de decisiones posteriores en el tiempo. Entre los objetivos pues, de este Programa, se considera el incidir en los aspectos fundamentales para el desarrollo de las grandes propuestas del Plan :

Ciudad y territorio.

La Vega y el reconocimiento de su valor productivo sociocultural, paisajístico, de parque rural, donde se proponen estrategias de políticas de protección activa, dentro de las cuales se plantean las propuestas de:

- Unidades de reforestación y tratamiento de las márgenes del cauce del Genil.
- Erradicación de usos y actividades prohibidas.

- Tratamiento de caminos, acequias y elementos de estructura territorial.

- Incentivación de la conservación de las edificaciones rurales de interés.

- Regulación de núcleos rurales.

Las cuencas de los ríos, ámbitos formados por la presencia de tres ríos: Genil, Darro y Beiro.

- Operación entorno del Beiro.

- Operación Darro, donde se incluyen la recuperación del cerro de San Miguel, el camino de Beas y la Adecuación paisajística del Darro.

Estructura General.

- Red viaria. Potenciación del acceso desde la antigua carretera de Málaga y del barrio de la Bobadilla, Conexión entre la segunda circunvalación y la actual en las proximidades del nudo de la calle Recogidas.

- Sistema de transporte metropolitano. El nuevo sistema alternativo de Transporte Metropolitano avanzado por el POTAUG, se apuesta por un primer eje Norte-Sur de metro ligero en superficie con doble vía sobre plataforma reservada.

- Sistema de aparcamientos periféricos, apostándose por el sistema de aparcamientos periféricos que limiten la entrada de tráfico a la ciudad.

Suelo y crecimiento de la ciudad.

Con una estrategia de desarrollo basada en:

- Equilibrio de desarrollo interno y externo de la ciudad.
- Opción por un crecimiento cualificado frente a crecimiento extensivo.
- Adopción de mecanismos de intervención en el mercado de suelo, acorde a la política de vivienda que se pretende.

- Obtención de nuevos Suelos urbanos para vivienda social en operaciones de reforma interior de suelos vacantes, particularmente en aquellos que provienen de instalaciones públicas desafectadas.

Uno de los mecanismos propuestos desde este Programa ha sido el plantear la puesta en carga de suelos aptos para el desarrollo urbanístico dentro del primer cuatrienio, marcando unos plazos definidos y exigentes tanto para la iniciativa pública como para la privada, y elaborando una estrategia de desarrollo y gestión para garantizar que, si no se incorpora al mercado el suelo a gestionar por la iniciativa privada en dichos plazos, mediante la actuación municipal se pongan en carga promoviendo la gestión por expropiación mediante concesionario, o cooperación.

Operaciones de reforma urbana.

Otros objetivos que se contempla son las actuaciones de reforma del suelo urbano que persiguen aprovechar las oportunidades que la ciudad brinda y que no deben dejarse escapar:

- *Operación Renfe.* Con el nuevo acceso a la ciudad a través de la antigua Carretera de Málaga y del barrio de la Bobadilla se desplaza el centro de gravedad del Barrio de la Chana.

- *Operación Mondragones-Los Cármenes-Cárcel.* La desafectación de las instalaciones militares de parte del Acuartelamiento Santa Bárbara, la propuesta de intervención sobre los terrenos de la antigua Cárcel y el Área de Reforma del Estadio de los Cármenes harán posible conectar la zona administrativa de La Caleta con un nuevo acceso a la carretera de Víznar, desde el Sur de la Casería de Montijo.

- *Operación Sur.* Con inicio en el nuevo nudo de enlace con la Circunvalación, en las proximidades de

Neptuno, y a través de la calle Circunvalación, se ha definido un Área de Reforma en el barrio de Los Vergeles que da lugar a la continuidad de este nuevo eje viario para, a través de Bola de Oro y de una calle en las faldas del Serrallo, conectar con la carretera de la Sierra. En una zona de confluencia de muy dispares tramas urbanas y tipologías edificatorias, un gran vacío urbano será ocupado por un espacio libre público ya obtenido por el planeamiento anterior.

- *Operación Oeste*. En la antigua Estación de Alsina

en el Camino de Ronda, se reutilizará la nave de estacionamiento de autobuses; finalmente, en el Área de Reforma de Neptuno se recuperará el equipamiento deportivo histórico, concentrando la edificación en la fachada hacia calle Arabial.

El Programa de Actuación.

El Programa de Actuación como instrumento para la ejecución del Plan mediante la ordenación temporal de la intervención de los distintos agentes afectados, está

vinculado en gran medida a las distintas formas de ejecución de los objetivos y planeamiento propuesto y que podemos diferenciar en las distintas intervenciones que constituyen sectores de programación entre los que tenemos:

- Intervenciones en el Suelo no urbanizable.
- Intervenciones en Sistemas Generales.
- Intervenciones en el Suelo urbano.
- Intervenciones en los Suelos urbanizables.

INTERVENCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

SON INTERVENCIONES específicas en Suelo no urbanizable que se remiten a figuras de planeamiento específicas con la idea de conseguir los objetivos marcados, teniendo por un lado Unidades de Actuación y por otro lado Planes Especiales:

ACCIONES DE REGENERACIÓN Y RESTAURACIÓN		SUPERFICIE (HAS.)	CUATRIENIO	
ARR-01	Cerro de San Miguel	6,28	Primero	
ARR-02	Cauce del Genil	93,23	Primero	Segundo
ARR-03	Entorno del Beiro	116,02		Segundo

PLANES ESPECIALES DEL MEDIO RURAL		SUPERFICIE (HAS.)	CUATRIENIO	
PE-01	Camino de Beas	15,13	Primero	
PE-02	Entorno del Darro	75,33	Primero	
PE-03	Camino del Cañaveral	15,03	Primero	Segundo
PE-04	Canto Grande	42,00	Primero	

INTERVENCIONES EN SISTEMAS GENERALES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

DENTRO DE LAS intervenciones propuestas relativas a la estructura general de la ciudad, hemos de destacar los distintos sistemas generales:

- *Sistemas generales de espacios libres.*
- *Sistemas generales deportivos.*
- *Sistemas generales de infraestructuras.*
- *Sistemas generales de comunicaciones y transportes.*
- *Sistemas generales de Cementerio.*

• *Sistemas generales de espacios libres;* dentro de dicho sistema general se distinguen por un lado:

1 Espacios libres adscritos al Suelo urbanizable, en los que se programa la obtención del suelo, con cargo en este caso al primer cuatrienio en su totalidad si bien la urbanización de los mismos se ha de diferir al segundo

cuatrienio, donde participan la iniciativa privada en un 30% del coste de dichas implantaciones y el 70% lo asume la iniciativa pública municipal.

Son los que forma el sistema de espacios libres en torno a la circunvalación y los propuestos en la intervención sobre el río Beiro, sistemas que de forma generalizada se encuentran colindantes a los sectores de planeamiento parcial que se encargan de desarrollar el suelo urbanizable del primer cuatrienio y que representan un total de 478.341 m².

2 Espacios libres no adscritos a la gestión del suelo urbanizable, dispuestos por tanto en suelo no urbanizable y de los cuales se prevé tanto la obtención de suelo como su urbanización en el segundo cuatrienio, con cargo a la iniciativa pública, y que suponen un total de 443.088 m².

• *Sistemas generales de equipamientos deportivos* que corresponden a la propuesta del Plan de equipar la ciudad en torno al borde oeste de la circunvalación.

• *Sistemas generales de infraestructuras,* que se programan con el propósito de dotar a la ciudad de los depósitos de agua necesarios, de las plantas de transformación necesarias, así como la estaciones depuración de agua, vertidos, con un total de 256.259 m².

• *Sistemas generales de comunicaciones y transportes*

Se describen e incluyen los sistemas que definen tanto la red viaria, como la red de ferrocarril y de tren ligero propuesto.

• Se incluye además la obtención de Suelo como ampliación del *Cementerio*.

Sistemas Generales de Espacios Libres Adscritos al Suelo Urbanizable.

		SUPERFICIE (m ²)	CUATRIENIO	
SG-EL-01	S.G. Espacios Libres	53.708	Primero	
SG-EL-02	S.G. Espacios Libres	64.782		Segundo
SG-EL-03	S.G. Espacios Libres	18.306		Segundo
SG-EL-04	S.G. Espacios Libres	54.557	Primero	
SG-EL-05	S.G. Espacios Libres	24.835	Primero	
SG-EL-06	S.G. Espacios Libres	31.716	Primero	
SG-EL-07	S.G. Espacios Libres	19.196	Primero	
SG-EL-08	S.G. Espacios Libres	16.043	Primero	
SG-EL-09	S.G. Espacios Libres	46.596	Primero	
SG-EL-10	S.G. Espacios Libres	41.882	Primero	
SG-EL-11	S.G. Espacios Libres	33.326	Primero	
SG-EL-12	S.G. Espacios Libres	29.131	Primero	
SG-EL-13	S.G. Espacios Libres	42.346	Primero	

Sistemas Generales de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.

		SUPERFICIE (m ²)	CUATRIENIO	
SGN-EL-01	S.G. Espacios Libres	329.803		Segundo
SGN-EL-02	S.G. Espacios Libres	53.178		Segundo
SGN-EL-03	S.G. Espacios Libres	60.107		Segundo

Sistema General de Equipamiento Deportivo.

		SUPERFICIE (m ²)	CUATRIENIO	
SGDP-01	Equipamiento Deportivo	44.055	Primero	
SGDP-02	Equipamiento Deportivo	9.071	Primero	
SGDP-03	Equipamiento Deportivo	116.896		Segundo

Sistema General de Infraestructuras.

		SUPERFICIE (m²)	CUATRIENIO	
SGN-IF-01	S.G. I. EDAR-P.TRANSF)	72.955	Primero	
SGN-IF-02	S.G. I. (EDAR)	85.818	Primero	
SGN-IF-03	S.G. I. (S.G. Depósito)	54.277		Segundo
SGN-IF-04	S.G. I. (ETAP-Pot. Emasagra.)	43.207	Primero	

Sistema General de Comunicaciones y Transportes.

		SUPERFICIE (m²)	CUATRIENIO	
SGN-CT-01	Tranvía/Calle	32.664	Primero	Segundo
SGN-CT-02	Renfe Trinchera	121.430	Primero	Segundo
SGN-CT-03	Nueva Carretera Córdoba	198.869	Primero	Segundo
SGN-CT-04	Nuevo Acceso Bobadilla	34.090	Primero	Segundo
SGN-CT-05	Nudo Recogidas	45.234	Primero	Segundo
SGN-CT-06	Camino de la Abadía	7.379	Primero	Segundo
SGU-CT-01	Conexión Circunvalación-Genil	17.842	Primero	

Sistema General del Cementerio.

		SUPERFICIE (m²)	CUATRIENIO	
SGN-CEM	Cementerio	13.937	Primero	

INTERVENCIONES EN SUELO URBANO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

SON INTERVENCIONES en Suelo urbano en reforma, remitidas a planeamiento especial o estudio de detalle y que pretenden la ordenación de zonas de la ciudad con los

objetivos anteriormente expuestos. Se establecen, ordenadas por áreas de reparto establecidas para esta subclase de Suelo, recogiendo las determinaciones pormenorizadas

incluidas en las Fichas de Planeamiento, donde se establecen las condiciones de desarrollo y programación y a las que nos remitimos para su observación detallada.

Área de Reparto I Norte.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE NETA (m²)	SUELO DE CESIÓN	APROVECHAMIENTO			CUATRIENIO		PLANEAMIENTO		GESTIÓN		URBANIZACIÓN	
				REAL	ASA	AYTO.			AÑO	AÑO	AÑO	AÑO	AÑO	AÑO
									INICIO	FINAL	INICIO	FINAL	INICIO	FINAL
7.07	Antiguo Parque Norte de Bomberos	3.553	1.280	5.140	0	5.140	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
8.01	Ferial	190.866	83.849	95.433	0	95.433	Primero	Segundo						
8.02	Madraza	42.034	29.572	21.017	18.915	2.102	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
8.03	Terrenos Diputación	52.029	39.865	26.014	23.413	2.601	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
		288.482	154.566	147.604	42.328	105.276								

Área de Reparto II Chana.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE NETA (m²)	SUELO DE CESIÓN	APROVECHAMIENTO			CUATRIENIO		PLANEAMIENTO		GESTIÓN		URBANIZACIÓN	
				REAL	ASA	AYTO.			AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL
3.03	Acacias	18.462	14.224	14.494	13.045	1.449		Segundo	5°	5°	5°	5°	5°	6°
3.04	Cruce Ferrocarril	3.198	2.361	2.511	2.260	251	Primero		1°	2°	1°	2°	2°	3°
3.05	Trucha	8.462	8.556	6.645	5.980	664		Segundo	1°	1°	1°	2°	3°	4°
3.06	Lugomer	5.825	4.155	4.573	4.116	457	Primero		1°	1°	1°	2°	2°	3°
		35.947	29.296	28.223	25.401	2.821								

Área de Reparto III Bobadilla.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE NETA (m²)	SUELO DE CESIÓN	APROVECHAMIENTO			CUATRIENIO		PLANEAMIENTO		GESTIÓN		URBANIZACIÓN	
				REAL	ASA	AYTO.			AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL
3.01	Casa del Tabaco	25.062	17.287	13.233	11.910	1.323	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
3.02	Azucarera	99.125	52.833	52.338	47.104	5.234	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
		124.187	70.120	65.571	59.014	6.557								

Área de Reparto IV Defensa.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE NETA (m²)	SUELO DE CESIÓN	APROVECHAMIENTO			CUATRIENIO		PLANEAMIENTO		GESTIÓN		URBANIZACIÓN	
				REAL	ASA	AYTO.			AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL
7.01	Parque de Automovilismo	15.511	18.492	9.064	8.158	906	Primero	Segundo						
7.02	Cuartel de Los Mondragones	86.802	69.000	43.401	39.061	4.340	Primero	Segundo						
7.04	Cuartel de Artillería	7.379	4.518	3.690	3.321	369	Primero	Segundo						
7.05	Eras de Cristo	2.621	3.385	0	0	0	Primero	Segundo						
		112.313	95.395	56.155	50.540	5.615								

Área de Reparto V Renfe.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE NETA (m²)	SUELO DE CESIÓN	APROVECHAMIENTO			CUATRIENIO		PLANEAMIENTO		GESTIÓN		URBANIZACIÓN	
				REAL	ASA	AYTO.			AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL
7.08	Estación de Andaluces	107.409	126.788	22.856	20.570	2.286								
7.09	Talleres Renfe	33.497	29.271	47.593	42.834	4.759								
		140.906	156.059	70.449	63.404	7.045								

Área de Reparto VI Beiro-Ronda.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE NETA (m²)	SUELO DE CESIÓN	APROVECHAMIENTO			CUATRIENIO		PLANEAMIENTO		GESTIÓN		URBANIZACIÓN	
				REAL	ASA	AYTO.			AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL
2.03	Callejón de Lebrija	1.000	1.838	0	0	0	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
3.07	Villa Pineda	16.231	13.911	20.246	18.561	1.685	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
6.01	Neptuno	12.977	10.920	11.679	10.511	1.168	Primero		1º	2º	2º	2º	2º	3º
6.02	Jardines López Font	3.046	3.476	2.742	2.468	274	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
6.03	Hierros Serrano	10.918	2.021	9.826	8.843	983	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
6.04	Alsina	9.806	6.866	14.501	13.616	882	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
6.05	Gasolinera Recogidas	532	423	480	432	48	Primero		2º	2º	2º	3º	3º	3º
7.03	C/San Jerónimo B. S. Francisco	3.010	2.898	1.368	1.231	137		Segundo	5º	5º	5º	6º	6º	7º
7.06	Antiguo Estadio Los Cármes	19.700	15.506	19.281	17.507	1.773	Primero	Segundo						
7.10	Nuevo Puente Camino de Ronda	4.509	3.379	4.060	3.654	406	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
		81.729	61.238	84.183	76.823	7.356								

Área de Reparto VII Genil.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE NETA (m²)	SUELO DE CESIÓN	APROVECHAMIENTO			CUATRIENIO		PLANEAMIENTO		GESTIÓN		URBANIZACIÓN	
				REAL	ASA	AYTO.			AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL
4.04	Cuartel Las Palmas	10.515	9.404	3.048	2.743	305	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
4.05	Estación Tranvías (Km 0)	1.987	629	5.704	5.134	570	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
		12.502	10.033	8.752	7.877	875								

Área de Reparto VIII Fargue.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE NETA (m ²)	SUELO DE CESIÓN	APROVECHAMIENTO			CUATRIENIO		PLANEAMIENTO		GESTIÓN		URBANIZACIÓN	
				REAL	ASA	AYTO.			AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL
2.01	Fargue Ermita	21.197	16.417	7.674	6.907	767	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
2.02	Fargue Norte	9.459	7.303	13.325	11.992	1.332	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
		30.656	23.720	20.999	18.899	2.099								

Área de Reparto IX Sur.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE NETA (m ²)	SUELO DE CESIÓN	APROVECHAMIENTO			CUATRIENIO		PLANEAMIENTO		GESTIÓN		URBANIZACIÓN	
				REAL	ASA	AYTO.			AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL
4.02	Puente Genil	0	574	0	0	0	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
4.03	Circunvalación	25.945	47.698	21.534	19.381	2.153	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
4.07	Lancha del Genil	2.588	1.748	2.148	1.933	215	Primero		1º	1º	1º	1º	1º	2º
5.01	Bodegas	3.259	3.055	5.117	4.605	512	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
5.02	Escuela Hostelería	2.726	3.542	0	0	0	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
5.03	Hípica	13.391	10.900	14.573	13.408	1.164	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
5.04	Asturias	181	195	0	0	0	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
5.05	Alianza	643	643	0	0	0	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
		48.733	68.355	43.372	39.327	4.044								

Área de Reparto X Carretera de la Sierra.

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE NETA (m ²)	SUELO DE CESIÓN	APROVECHAMIENTO			CUATRIENIO		PLANEAMIENTO		GESTIÓN		URBANIZACIÓN	
				REAL	ASA	AYTO.			AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL	AÑO INICIO	AÑO FINAL
4.01	Cortijo Argaz	13.787	5.922	8.961	8.065	896	Primero		1º	1º	1º	2º	2º	3º
4.06	Ctra. La Sierra	19.711	6.059	12.811	11.530	1.281		Segundo	5º	5º	6º	7º	7º	8º
		33.498	11.981	21.772	19.595	2.177								

INTERVENCIONES EN SUELO URBANIZABLE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

SE GUIARÁN por lo establecido en las Fichas Reguladoras de Planeamiento que se incorporan en las Normas Urbanísticas para el suelo urbanizable, donde se establecen las Condi-

nes de desarrollo y gestión, con indicación del sistema de actuación público o privado, y la ejecución de la urbanización, con los objetivos generales marcados en el punto ante-

rior y con los objetivos particulares que se recogen en las Fichas a las cuales nos remitimos desde aquí para un estudio pormenorizado de cada sector de forma individualizado.

Suelo urbanizable Primer Cuatrienio. Año Inicio: 1º.

SECTOR		SUPERFICIE (m²)			APROVECHAMIENTO (m²)					PROGRAMACIÓN		
		NETA	SIST. GEN. ADS.	CESIONES	REAL	DERECHO	90% ASA	10% CESIÓN	EXCE/DEFE	PLANEAMIENTO	GESTIÓN	URBANIZACIÓN
PP-E2	La Azulejera	264.311	0	85.622	134.740	107.839	97.055	10.784	26.902	3 meses	1 mes	12 meses
PP-I3	Carretera de Córdoba	63.047	0	8.196	25.723	25.723	23.151	2.572	0	3 meses	1 mes	12 meses
PP-I4	Carretera de Córdoba II	60.931	0	7.921	24.860	24.860	22.374	2.486	0	3 meses	1 mes	12 meses
PP-I5	Fatinafar I	208.443	0	27.097	85.045	85.045	76.541	8.505	0	3 meses	1 mes	12 meses
PP-I6	Fatinafar II	97.657	0	12.696	39.844	39.844	35.860	3.984	0	3 meses	1 mes	12 meses
PP-I7	Paraiso Industrial	135.160	0	17.571	55.146	55.145	49.631	5.515	0	3 meses	1 mes	12 meses
PP-N3	Borde Norte	137.860	24.835	48.301	80.411	66.380	59.742	6.638	14.031	3 meses	1 mes	12 meses
PP-N4	Extensión Norte	302.314	54.557	105.939	176.372	145.603	131.043	14.560	30.770	3 meses	1 mes	12 meses
PP-O1	Ferrocarril Oeste I	97.284	29.131	36.842	61.479	51.577	46.419	5.158	9.902	3 meses	1 mes	12 meses
PP-O2	Ferrocarril Oeste II	175.384	42.346	64.002	106.685	88.834	79.951	8.883	17.851	3 meses	1 mes	12 meses
PP-O3	Ferrocarril Chana	133.420	44.355	51.572	86.112	72.532	65.279	7.253	13.580	3 meses	1 mes	12 meses
PP-O4	Extensión Oeste	101.258	28.267	37.858	63.153	52.846	47.561	5.285	10.306	3 meses	1 mes	12 meses
PP-S1	Carretera de Armilla	194.804	62.639	74.796	124.864	105.037	94.533	10.504	19.827	3 meses	1 mes	12 meses
PP-S2	Campus de la Salud	615.936	0	59.651	108.133	251.302	226.172	25.130	-143.169	--	--	--
PP-T1	Cerrillo Maracena	177.348	87.041	33.696	107.870	107.871	97.084	10.787	0	12 meses	24 meses	36 meses
PP-T2	Ronda Sur	80.911	75.208	15.373	63.696	63.697	57.327	6.370	0	12 meses	24 meses	36 meses
	TOTAL	2.846.068	448.379	687.133	1.344.132	1.344.135	1.209.722	134.414	0			

Suelo urbanizable Segundo Cuatrienio. Año Inicio: 5°.

SECTOR		SUPERFICIE (m ²)			APROVECHAMIENTO (m ²)					PROGRAMACIÓN		
		NETA	SIST. GEN. ADS.	CESIONES	REAL	DERECHO	90% ASA	10% CESIÓN	EXCE/DEFE	PLANEAMIENTO	GESTIÓN	URBANIZACIÓN
PP-E1	Haza Grande	71.347	0	13.908	29.110	29.110	26.199	2.911	0	12 meses	18 meses	24 meses
PP-E3	Fargue	73.830	0	14.393	30.123	30.123	27.111	3.012	0	12 meses	18 meses	24 meses
PP-I1	Villavicencio I	116.466	0	15.141	47.518	47.518	42.766	4.752	0	12 meses	18 meses	24 meses
PP-I2	Villavicencio II	172.018	0	22.362	70.183	70.183	63.165	7.018	0	12 meses	18 meses	24 meses
PP-N1	Cartuja Norte	138.432	83.088	52.628	90.380	90.380	81.342	9.038	0	12 meses	18 meses	24 meses
PP-N2	San Jerónimo	149.885	116.896	63.383	108.847	108.847	97.962	10.885	0	12 meses	18 meses	24 meses
	TOTAL	721.978	199.984	181.815	376.161	376.161	338.545	37.616	0			

La previsión legal de la revisión del Programa de Actuación del Plan General, que se producirá cada cuatro años, está contenida en los artículos 127.1 de la Ley del Suelo Andaluza 1/1997, 158.1 y 23.3 del Reglamento de Planeamiento.

El Título Primero “Disposiciones de Carácter General” de las Normas Urbanísticas del presente Plan General regula expresamente la revisión del Programa de Actuación del Plan General, que se producirá cada cuatro

(4) años, desde su entrada en vigor y cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando el Ayuntamiento u otros organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren, de modo sustancial, el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en sectores de inversión específicos.

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayun-

tamiento sea un cincuenta por ciento (50%) superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero.

c) Cuando el Ayuntamiento, a la vista de la situación del mercado de suelo y del precio de la vivienda, o de la necesidad de disponer de suelo para dotaciones de carácter estructurante, considere necesario el desarrollo de las áreas de reserva delimitadas en el Plan.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN
URBANA DE GRANADA
2000**

PARA DESARROLLAR las determinaciones que prevé el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, uno de los documentos básicos que prevé el marco legal es el Estudio Económico Financiero (E.E.F.), teniendo entre sus objetivos programar y evaluar los proyectos de inversión pública, centrándose en la satisfacción colectiva o pública de la población.

El artículo 72.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo determina que los Planes Generales deberán contener un Estudio Económico Financiero, pero no llega a establecer el contenido del mismo. No obstante sí se determina el contenido del Programa de Actuación definido en el punto anterior, que nos va a servir como referencia de sistemática.

El artículo 42 del Reglamento de Planeamiento determina que el Estudio Económico Financiero debe de contener:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, tanto para el suelo urbanizable programado como para el suelo urbano.
 - La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las obras descritas en el apartado interior, especificando los organismos públicos que asumen la financiación.
- Es nuestro objetivo enlazar la línea de unión entre el Programa de Actuación y el E. E. F. y para ello se pretende:
- Traducir a términos de coste las actuaciones definidas en el Programa de Actuación.
 - Determinar los agentes inversores que asumen el coste de las inversiones
 - Justificar la programación de acciones, en función

de la capacidad económica, presupuestaria, inversora y gestión del municipio.

Entendemos que la función del E.E.F. es la de comprobar la viabilidad económica de las propuestas del Plan y establecer las medidas y la planificación económica municipal, y de los demás agentes intervinientes de carácter supramunicipal que adoptarán el E.E.F. como referencia para la elaboración de sus propios presupuestos.

Se elabora así un estudio de viabilidad de las propuestas de ordenación, en términos de gestión y desarrollo, para ello se tienen en cuenta además de las evaluaciones económicas contenidas en el Programa de Actuación, otras actuaciones no urbanísticas de competencia municipal que comprometan recursos económicos a lo largo de los dos cuatrienios del Plan.

Consecuentemente se programa la actividad inversora municipal de una forma integrada, en el marco de una situación compleja como puede ser la ejecución de las determinaciones de un Plan General.

Se tiene en consideración los presupuestos municipales ponderados de los últimos años, y se verifica la viabilidad de las inversiones públicas, dando por supuesto que la iniciativa privada recupera su inversión con cargo a los beneficios que se generan de las actuaciones urbanísticas.

CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Se tendrán en cuenta para realizar la viabilidad del E.E.F. los siguientes aspectos:

- Estimación de los recursos de inversión municipal para la ejecución del Plan.

- Comparación de las necesidades de inversión con cargo al Ayuntamiento y los recursos estimados.
- La comparación se realiza para todo el periodo del Programa de Actuación, y para cada Cuatrienio.

Además se tendrán en consideración los distintos agentes inversores que participan en la ejecución del Plan. En el art. 42.3 del Reglamento de Planeamiento se determina la obligatoriedad de fijar el esquema de financiación del Plan, estableciendo la determinación del carácter público o privado de los agentes inversores que participan.

Se establecen aquí los criterios de financiación generales, y en el capítulo de costos, la participación que estos agentes inversores tienen en el Plan.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

A continuación se expone la evaluación económica de las distintas determinaciones del Plan que surgen de los objetivos marcados y propuestos y de la programación de los mismos que se ha recogido anteriormente en el Programa de Actuación diseñado.

- Actuaciones en Suelo no urbanizable.
- Intervenciones en Sistemas Generales.
- Intervenciones en Suelo urbano.
- Actuaciones en Suelo urbanizable.

INTERVENCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

SON INTERVENCIONES específicas en Suelo no urbanizable y que se remiten a figuras de planeamiento específicas

con la idea de conseguir los objetivos marcados, teniendo por un lado Unidades de Actuación y por otro lado Planes Especiales:

Acciones de Regeneración y Restauración

		SUPERFICIE (HAS.)	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS				CUATRIENIO	
			VALORACIÓN	PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL		
ARR-01	Cerro de San Miguel	6,28	56.615	0	14.154	42.461	Primero	
ARR-02	Cauce del Genil	93,23	560.324	0	140.081	420.243	Primero	Segundo
ARR-03	Entorno del Beiro	116,02	1.045.941	0	261.485	784.456		Segundo
TOTAL			1.662.880	0	415.720	1.247.160		

Planes Especiales del Medio Rural

		SUPERFICIE (HAS.)	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS				CUATRIENIO	
			VALORACIÓN	PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL		
PE-01	Camino de Beas	15,13	227.333	0	56.833	170.500	Primero	
PE-02	Entorno del Darro	75,33	905.485	0	226.371	679.114	Primero	
PE-03	Camino del Cañaveral	15,03	36.133	0	9.033	27.100	Primero	Segundo
PE-04	Canto Grande	40,23	362.681		90.670	272.011	Primero	
TOTAL			1.531.631	0	382.908	1.148.723		

Acciones de Regeneración y Restauración: Valoración por Cuatrienios y Agentes de Inversión.

	VALORACIÓN EUROS	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS		
		PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL
Primer Cuatrienio	336.777	0	84.194	252.583
Segundo Cuatrienio	1.326.103	0	331.526	994.577
TOTAL	1.662.880	0	415.720	1.247.160

Planes Especiales del Medio Rural: Valoración por Cuatrienios y Agentes de Inversión.

	VALORACIÓN EUROS	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS		
		PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL
Primer Cuatrienio	1.513.565	0	378.391	1.135.174
Segundo Cuatrienio	18.066	0	4.517	13.550
TOTAL	1.531.631	0	382.908	1.148.723

INTERVENCIONES EN SISTEMAS GENERALES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

DENTRO DE LAS intervenciones propuestas para relativas a los sistemas generales de la ciudad hemos de destacar por un lado, la programación de los sistemas generales :

Sistemas Generales de espacios libres.

Dentro de dicho sistema general hemos de distinguir por un lado:

Espacios libres no adscritos a la gestión del Suelo urbanizable, dispuestos por tanto en Suelo no urbanizable y de los cuales se prevé tanto la obtención de Suelo como su urbanización en el segundo cuatrienio, con cargo a la iniciativa pública, y que suponen un total de 443.088m².

Sistemas Generales de infraestructuras.

Que se programan con el propósito de dotar a la ciu-

dad de los depósitos de agua necesarios, de las plantas de transformación necesarias, así como la estaciones depuración de agua, vertidos, con un total de 256.259 m².

Sistemas Generales de comunicaciones y transportes.

Aquí se describen e incluyen los sistemas que definen tanto la red viaria, como la red de ferrocarril y de tren ligero propuesto.

Distribución Valoración Sistemas Generales de Espacios Libres en Suelo No urbanizable.

		SUPERFICIE m²	VALORACIÓN EUROS	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS			CUATRIENIO	
				PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL		
SGN-EL-01	S.G. Espacios Libres	329.803	6.937.546	0	1.387.509	5.550.037		Segundo
SGN-EL-02	S.G. Espacios Libres	53.178	1.278.425	0	1.278.425	0		Segundo
SGN-EL-03	S.G. Espacios Libres	60.107	1.445.001	0	1.445.001	0		Segundo
TOTAL		443.088	9.660.972	0	4.110.935	5.550.037		

Distribución Valoración Sistemas Generales Infraestructuras.

		SUPERFICIE m²	VALORACIÓN EUROS	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS			CUATRIENIO	
				PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL		
SGN-IF-01 (EDAR-P.TRANSF)	S.G. Infraestructuras	72.955	9.015.182	0	2.404.048	6.611.133	Primero	
SGN-IF-02 (EDAR)	S.G. Infraestructuras	85.818	6.010.121	0	2.404.048	3.606.073	Primero	
SGN-IF-03 (S.G. "Deposito")	S.G. Infraestructuras	54.277	2.455.459	0	982.184	1.473.275		Segundo
SGN-IF-04 (ETAP-"Pot.Emas.")	S.G. Infraestructuras	43.207	3.606.073	0	1.442.429	2.163.644	Primero	
Abastecimiento. Intervenciones en redes urbanas			9.015.182	0	9.015.182	0	Primero	Segundo
Saneamiento. Intervenciones en redes urbanas			6.010.121	0	3.005.061	3.005.061	Primero	Segundo
TOTAL		256.257	36.112.137	0	19.252.952	16.859.185		

Distribución Valoración Sistemas Generales Comunicaciones y Transportes.

		SUPERFICIE m²	VALORACIÓN EUROS	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS			CUATRIENIO	
				PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL		
SGN-CT-01	Calle	32.664	2.271.826	0	681.548	1.590.278	Primero	Segundo
SGN-CT-01	Tranvía		75.078.432	0	0	75.078.432	Primero	Segundo
SGN-CT-02	Renfe Trinchera	121.430	36.060.726	0	0	36.060.726	Primero	Segundo
SGN-CT-03	Nueva Carretera Córdoba	198.869	15.800.608	0	1.580.061	14.220.547	Primero	Segundo
SGN-CT-04	Nuevo Acceso Bobadilla	34.090	4.110.923	0	411.092	3.699.831	Primero	Segundo
SGN-CT-05	Nudo Recogidas	45.234	7.061.892	0	0	7.061.892	Primero	Segundo
SGN-CT-06	Camino de la Abadía	7.379	1.502.530	0	0	1.502.530	Primero	
SGU-CT-01	Conexión Circunvalación	17.842	901.518	0	270.455	631.063	Primero	
	Carril Bici		1.399.276	0	839.566	559.711	Primero	
Plan de Obras y Actuaciones Urbanas			15.025.303	0	15.025.303	0	Primero	Segundo
TOTAL		424.844	159.213.035	0	18.808.025	140.405.010		

Distribución Valoración Sistemas Generales Cementerio.

		SUPERFICIE m²	VALORACIÓN EUROS	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS			CUATRIENIO	
				PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL		
SGN-CEM	Cementerio	13.937	209.408	0	209.408	0	Primero	Segundo
TOTAL		13.937	209.408	0	209.408	0		

Valoración Sistema General espacios libres en Suelo no urbanizable por agentes de inversión y cuatrienios de programación.

	VALORACIÓN EUROS	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS		
		PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL
Primer Cuatrienio	0	0	0	0
Segundo Cuatrienio	9.660.972	0	4.110.935	5.550.037
TOTAL	9.660.972	0	4.110.935	5.550.037

Valoración Sistema General infraestructura por agentes de inversión y cuatrienios de programación.

	VALORACIÓN EUROS	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS		
		PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL
Primer Cuatrienio	24.641.496	0	12.260.647	12.380.849
Segundo Cuatrienio	8.465.580	0	6.992.305	1.473.275
TOTAL	33.107.076	0	19.252.952	13.854.125

Valoración Sistema General comunicaciones y transportes por agentes de inversión y cuatrienios de programación.

	VALORACIÓN EUROS	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS		
		PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL
Primer Cuatrienio	96.861.575	0	9.404.013	87.457.563
Segundo Cuatrienio	62.351.460	0	9.404.012	52.947.448
TOTAL	159.213.035	0	18.808.025	140.405.010

Valoración Sistema General Cementerio por agentes de inversión y cuatrienios de programación.

	VALORACIÓN EUROS	AGENTES DE INVERSIÓN EUROS		
		PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL
Primer Cuatrienio	104.704	0	104.704	0
Segundo Cuatrienio	104.704	0	104.704	0
TOTAL	209.408	0	209.408	0

INTERVENCIONES EN SUELO URBANO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

SON INTERVENCIONES en Suelo urbano en reforma, remitidas a planeamiento parcial y que pretenden la ordenación de zonas de la ciudad con los objetivos anteriormente expuestos.

Se establecen las determinaciones ordenadas por áreas de reparto establecidas para esta subclase de Suelo, recogiendo las determinaciones pormenorizadas recogidas en las Fichas de

Planeamiento, donde se establecen las condiciones de desarrollo y programación y a las que nos remitimos para su observación detallada.

Área de Reparto I Norte: Costos de Urbanización. Distribución por Agentes y Cuatrienio de Programación.

		VIARIO NUEVA CREACIÓN	VIARIO A REURBANIZAR	ESPACIOS LIBRES	TOTAL EUROS	INVERSIÓN PRIVADOS	INVERSIÓN MUNICIPAL	CUATRIENIO
7.07	Antiguo Parque Norte de Bomberos	24.762	11.603	17.159	53.523	0	53.523	Primero
8.01	Ferial	0	0	0	0	0	0	Primero y Segundo
8.02	Madraza	1.423.377	0	12.922	1.436.299	1.292.669	143.630	Primero
8.03	Terrenos Diputación	893.404	0	270.455	1.163.860	1.047.474	116.386	Primero
	TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	2.341.543	11.603	300.536	2.653.682	2.340.143	313.539	

Área de Reparto II Chana: Costos de Urbanización. Distribución por Agentes y Cuatrienio de Programación.

		VIARIO NUEVA CREACIÓN	VIARIO A REURBANIZAR	ESPACIOS LIBRES	TOTAL EUROS	INVERSIÓN PRIVADOS	INVERSIÓN MUNICIPAL	CUATRIENIO
3.03	Acacias	296.059	117.549	81.437	495.045	445.540	49.504	Segundo
3.04	Cruce Ferrocarril	38.705	0	51.597	90.302	81.271	9.030	Primero
3.05	Trucha	186.254	107.509	81.287	375.050	337.545	37.505	Segundo
3.06	Lugomer	57.276	58.833	50.966	167.075	150.368	16.708	Primero
	TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	578.294	283.891	265.287	1.127.472	1.014.724	112.747	

Área de Reparto III Bobadilla: Costos de Urbanización. Distribución por Agentes y Cuatrienio de Programación.

		VIARIO NUEVA CREACIÓN	VIARIO A REURBANIZAR	ESPACIOS LIBRES	TOTAL EUROS	INVERSIÓN PRIVADOS	INVERSIÓN MUNICIPAL	CUATRIENIO
3.01	Casa del Tabaco	431.046	106.532	111.939	649.517	584.565	64.952	Primero
3.02	Azucarera	79.995	236.192	736.751	1.052.937	947.643	105.294	Primero
	TOTALDELÁREADE REPARTO	511.041	342.724	848.689	1.702.454	1.532.209	170.245	

Área de Reparto IV Defensa: Costos de Urbanización. Distribución por Agentes y Cuatrienio de Programación.

		VIARIO NUEVA CREACIÓN	VIARIO A REURBANIZAR	ESPACIOS LIBRES	TOTAL EUROS	INVERSIÓN PRIVADOS	INVERSIÓN MUNICIPAL	CUATRIENIO
7.01	Parque de Automovilismo	31.553	281.156	323.645	636.355	572.719	63.635	Primero y Segundo
7.02	Cuartel de Los Mondragones	1.257.377	92.508	652.429	2.002.314	1.802.083	200.231	Primero y Segundo
7.04	Cuartel de Artillería	188.477	0	41.530	230.007	207.007	23.001	Primero y Segundo
7.05	Eras de Cristo	0	0	0	0	0	0	Primero y Segundo
	TOTALDELÁREADE REPARTO	1.477.408	373.664	1.017.604	2.868.676	2.581.808	286.868	

Área de Reparto V Renfe: Costos de Urbanización. Distribución por Agentes y Cuatrienio de Programación.

		VIARIO NUEVA CREACIÓN	VIARIO A REURBANIZAR	ESPACIOS LIBRES	TOTAL EUROS	INVERSIÓN PRIVADOS	INVERSIÓN MUNICIPAL	CUATRIENIO
7.08	Estación de Andaluces	1.460.039	1.459.615	1.906.230	4.825.884	4.343.295	482.588	Primero y Segundo
7.09	Talleres Renfe	636.953	344.717	247.857	1.229.527	1.106.574	122.953	Primero y Segundo
	TOTALDELÁREADE REPARTO	2.096.991	1.804.331	2.154.087	6.055.410	5.449.869	605.541	

Área de Reparto VI Beiro-Ronda: Costos de Urbanización. Distribución por Agentes y Cuatrienio de Programación

		VIARIO NUEVA CREACIÓN	VIARIO A REURBANIZAR	ESPACIOS LIBRES	TOTAL EUROS	INVERSIÓN PRIVADOS	INVERSIÓN MUNICIPAL	CUATRIENIO
2.03	Callejón de Lebrija	60.101	32.737	0	92.838	83.555	9.284	Primero
3.07	Villa Pineda	430.745	74.147	145.625	650.517	585.466	65.052	Primero
6.01	Neptuno	87.988	53.833	0	141.821	127.639	14.182	Primero
6.02	Jardines López Font	84.262	0	62.325	146.587	131.928	14.659	Primero
6.03	Hierros Serrano	0	78.952	0	78.952	71.057	7.895	Primero
6.04	Alsina	89.551	0	48.862	138.413	124.572	13.841	Primero
6.05	Gasolinera Recogidas	5.289	0	10.067	15.356	13.820	1.536	Primero
7.03	C/San Jerónimo B. S. Francisco	11.119	0	17.628	28.746	25.872	2.875	Segundo
7.06	Antiguo Estadio Los Cármes	346.724	0	258.045	604.768	544.292	60.477	Primero y Segundo
7.10	Nuevo Puente Camino de Ronda	53.370	0	0	53.370	48.033	5.337	Primero
	TOTALDELÁREADE REPARTO	1.169.149	239.669	542.552	1.951.369	1.756.232	195.137	

Área de Reparto VII Genil: Costos de Urbanización. Distribución por Agentes y Cuatrienio de Programación.

		VIARIO NUEVA CREACIÓN	VIARIO A REURBANIZAR	ESPACIOS LIBRES	TOTAL EUROS	INVERSIÓN PRIVADOS	INVERSIÓN MUNICIPAL	CUATRIENIO
4.04	Cuartel Las Palmas	16.888	6.251	246.295	269.434	242.490	26.944	Primero
4.05	Estación Tranvías (Km 0)	0	0	18.902	18.902	17.012	1.890	Primero
	TOTALDELÁREADE REPARTO	16.888	6,251	265,197	288,336	259.502	28.834	

Área de Reparto VIII Fargue: Costos de Urbanización. Distribución por Agentes y Cuatrienio de Programación.

		VIARIO NUEVA CREACIÓN	VIARIO A REURBANIZAR	ESPACIOS LIBRES	TOTAL EUROS	INVERSIÓN PRIVADOS	INVERSIÓN MUNICIPAL	CUATRIENIO
2.01	Fargue Ermita	172.130	41.293	298.072	511.494	460.345	51.149	Primero
2.02	Fargue Norte	0	258.381	20.705	279.086	251.177	27.909	Primero
	TOTALDELÁREADE REPARTO	172.130	299.674	318.777	790.580	711.522	79.058	

Área de Reparto IX Sur: Costos de Urbanización. Distribución por Agentes y Cuatrienio de Programación

		VIARIO NUEVA CREACIÓN	VIARIO A REURBANIZAR	ESPACIOS LIBRES	TOTAL EUROS	INVERSIÓN PRIVADOS	INVERSIÓN MUNICIPAL	CUATRIENIO
4.02	Puente Genil	34.498	0	0	34.498	31.048	3.450	Primero
4.03	Circunvalación	0	700.606	607.022	1.307.628	1.176.865	130.763	Primero
4.07	Lancha del Genil	58.178	0	23.439	81.617	73.456	8.162	Primero
5.01	Bodegas	56.736	54.497	21.516	132.749	119.474	13.275	Primero
5.02	Escuela Hostelería	212.878	0	0	212.878	191.591	21.288	Primero
5.03	Hípica	45.256	21.291	243.470	310.017	279.015	31.002	Primero
5.04	Asturias	0	0	5.860	5.860	5.274	586	Primero
5.05	Alianza	0	0	19.323	19.323	17.390	1.932	Primero
	TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	407.546	776.393	920.630	2.104.570	1.894.113	210.457	

Área de Reparto X Carretera de la Sierra: Costos de Urbanización. Distribución por Agentes y Cuatrienio de Programación.

		VIARIO NUEVA CREACIÓN	VIARIO A REURBANIZAR	ESPACIOS LIBRES	TOTAL EUROS	INVERSIÓN PRIVADOS	INVERSIÓN MUNICIPAL	CUATRIENIO
4.01	Cortijo Argaz	48.304	109.190	69.310	226.804	204.124	22.680	Primero
4.06	Carretera de la Sierra	114.827	62.328	76.202	253.356	228.020	25.336	Segundo
	TOTAL DEL ÁREA DE REPARTO	163.131	171.518	145.511	480.160	432.144	48.016	

Resumen Costos de Urbanización distribuidos por Cuatrienios y Agentes inversores.

ÁREA DE REPARTO	PRIMER CUATRIENIO		SEGUNDO CUATRIENIO		TOTAL PRIVADOS	TOTAL MUNICIPAL	TOTAL EUROS
	PRIVADOS	MUNICIPAL	PRIVADOS	MUNICIPAL			
I. Norte	2.340.143	313.539	0	0	2.340.143	313.539	2.653.682
II. Chana	231.640	25.738	783.085	87.009	1.014.724	112.747	1.127.472
III. Bobadilla	1.532.209	170.245	0	0	1.532.209	170.245	1.702.454
IV. Defensa	1.290.904	143.434	1.290.904	143.434	2.581.808	286.868	2.868.676
V. Renfe	2.724.935	302.771	2.750.806	302.771	5.475.741	605.541	6.081.282
VI. Beiro-Ronda	1.458.215	162.024	272.146	33.113	1.730.360	195.137	1.925.497
VII. Genil	259.502	28.834	0	0	259.502	28.834	288.336
VIII. Fargue	711.522	79.058	0	0	711.522	79.058	790.580
IX. Sur	1.894.113	210.457	0	0	1.894.113	210.457	2.104.570
X. Carretera De la Sierra	204.705	22.745	228.670	25.408	433.375	48.153	481.528
TOTAL	12.647.887	1.458.844	5.325.611	591.735	17.973.498	2.050.578	20.024.077

Resumen Inversión Municipal por Cuatrienios.

Primer Cuatrienio	1.458.844
Segundo Cuatrienio	591.735
TOTAL	2.050.578

INTERVENCIONES EN SUELO URBANIZABLE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

SE GUIARÁN POR lo establecido en las Fichas Reguladoras de Planeamiento que se incorporan en las Normas Urbanísticas para el suelo urbanizable, donde se establecen las Condiciones de

desarrollo y gestión, con indicación del sistema de actuación público o privado, y la ejecución de la urbanización, con los objetivos generales marcados en el punto anterior y con los objetivos

particulares que se recogen en las Fichas a las cuales nos remitimos desde aquí para un estudio pormenorizado de cada sector de forma individualizado.

Costos de Urbanización Suelo Urbanizable Primer Cuatrienio

DENOMINACIÓN		COSTOS URBANIZACIÓN EUROS	DISTRIBUCIÓN POR AGENTES				
			TOTAL ÁMBITO DEL SECTOR		SISTEMAS GENERALES		
			PRIVADO	MUNICIPAL	PRIVADO	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL
PP-E2	La Azulejera	7.523.704	5.419.388	2.104.316	0	0	0
PP-I3	Carretera de Córdoba	1.439.905	1.295.914	143.991	0	0	0
PP-I4	Carretera de Córdoba II	1.391.567	1.252.410	139.157	0	0	0
PP-I5	Fatinafar I	4.760.508	4.284.456	476.052	0	0	0
PP-I6	Fatinafar II	2.230.345	2.007.308	223.036	0	0	0
PP-I7	Paraiso Industrial	3.086.846	2.778.166	308.680	0	0	0
PP-N3	Borde Norte	3.874.798	2.657.006	919.269	89.557	208.966	0
PP-N4	Extensión Norte	8.498.487	5.827.021	2.015.678	196.737	459.052	0
PP-O1	Ferrocarril Oeste I	2.911.493	1.933.931	627.401	105.049	245.113	0
PP-O2	Ferrocarril Oeste II	5.093.600	3.435.744	1.148.847	152.703	356.306	0
PP-O3	Ferrocarril Chana	4.060.188	2.673.745	853.285	159.947	373.210	0
PP-O4	Extensión Oeste	2.999.063	2.002.781	656.506	101.933	237.843	0
PP-S1	Carretera de Armilla	5.895.797	3.893.596	1.249.265	225.881	527.055	0
PP-S2	Campus de la Salud	15.045.131	0	3.535.221	0	0	11.509.911
PP-T1	Cerrillo Maracena	5.597.568	4.096.179	455.135	313.876	732.378	0
PP-T2	Ronda Sur	2.980.465	1.868.800	207.647	271.206	632.813	0
	TOTAL	77.389.466	45.426.445	15.063.487	1.616.887	3.772.737	11.509.911

Costos de Urbanización Suelo Urbanizable Segundo Cuatrienio

DENOMINACIÓN		COSTOS URBANIZACIÓN EUROS	DISTRIBUCIÓN POR AGENTES				
			TOTAL ÁMBITO DEL SECTOR		SISTEMAS GENERALES		
			PRIVADO	MUNICIPAL	PRIVADO	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL
PP-E1	Haza Grande	1.905.196	1.714.676	190.521	0	0	0
PP-E3	Fargue	1.971.500	1.774.347	197.153	0	0	0
PP-I1	Villavicencio I	2.659.916	2.393.926	265.990	0	0	0
PP-I2	Villavicencio II	3.928.632	3.535.769	392.863	0	0	0
PP-N1	Cartuja Norte	4.646.224	3.282.737	364.749	299.621	699.117	0
PP-N2	San Jerónimo	5.441.787	3.633.002	403.667	421.535	983.583	0
	TOTAL	20.553.256	16.334.457	1.814.943	721.157	1.682.699	0

Distribución por Agentes Inversores Suelo urbanizable Primer Cuatrienio

DENOMINACIÓN		COSTOS URBANIZACIÓN	DISTRIBUCIÓN POR AGENTES INVERSORES		
			PRIVADO	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL
PP-E2	La Azulejera	7.523.704	5.419.388	2.104.316	0
PP-I3	Carretera de Córdoba	1.439.905	1.295.914	143.991	0
PP-I4	Carretera de Córdoba II	1.391.567	1.252.410	139.157	0
PP-I5	Fatinafar I	4.760.508	4.284.456	476.052	0
PP-I6	Fatinafar II	2.230.345	2.007.308	223.036	0
PP-I7	Paraiso Industrial	3.086.846	2.778.166	308.680	0
PP-N3	Borde Norte	3.874.798	2.746.563	1.128.235	0
PP-N4	Extensión Norte	8.498.487	6.023.758	2.474.729	0
PP-O1	Ferrocarril Oeste I	2.911.493	2.038.979	872.514	0
PP-O2	Ferrocarril Oeste II	5.093.600	3.588.446	1.505.153	0
PP-O3	Ferrocarril Chana	4.060.188	2.833.692	1.226.495	0
PP-O4	Extensión Oeste	2.999.063	2.104.714	894.349	0
PP-S1	Carretera de Armilla	5.895.797	4.119.477	1.776.320	0
PP-S2	Campus de la Salud	15.045.131	0	3.535.221	11.509.911
PP-T1	Cerrillo Maracena	5.597.568	4.410.055	1.187.513	0
PP-T2	Ronda Sur	2.980.465	2.140.006	840.460	0
	TOTAL	77.389.466	47.043.332	18.836.224	11.509.911

Distribución por Agentes Inversores Suelo urbanizable Segundo Cuatrienio

DENOMINACIÓN		COSTOS URBANIZACIÓN	DISTRIBUCIÓN POR AGENTES INVERSORES		
			PRIVADO	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL
PP-E1	Haza Grande	1.905.196	1.714.676	190.521	0
PP-E3	Fargue	1.971.500	1.774.347	197.153	0
PP-I1	Villavicencio I	2.659.916	2.393.926	265.990	0
PP-I2	Villavicencio II	3.928.632	3.535.769	392.863	0
PP-N1	Cartuja Norte	4.646.224	3.582.358	1.063.866	0
PP-N2	San Jerónimo	5.441.787	4.054.538	1.387.250	0
	TOTAL	20.553.256	17.055.614	3.497.642	0

Resumen Costos Urbanización por Cuatrienio y agentes inversores

	COSTOS URBANIZACIÓN	DISTRIBUCIÓN POR AGENTES INVERSORES		
		PRIVADO	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL
Primer Cuatrienio	77.389.466	47.043.332	18.836.224	11.509.911
Segundo Cuatrienio	20.553.256	17.055.614	3.497.642	0
TOTAL	97.942.722	64.098.946	22.333.866	11.509.911

DEL ANÁLISIS de los datos que se aportan, y que a continuación se resumen, se estima un gasto total en inversiones municipales, en función de la Programación total realizada, de 84.334.009 euros.

El montante de inversiones municipales se concreta no sólo en el gasto de dichas inversiones, sino que desde la Ley 8/90, en la recuperación de las plusvalías de la acción urbanística.

Así el Plan General genera para el Patrimonio Municipal en las Areas de Reforma y en el crecimiento de nuevos suelos un aprovechamiento materializable total de 515.613 Uas, que se valoran en un total de 49.582.374 euros.

Arrojando un saldo resultante negativo de 34.751.635 euros.

Si analizamos las disponibilidades presupuestarias del Ayuntamiento, se recogen a continuación los presupuestos municipales de los últimos cuatro años, utilizando el presupuesto de ingresos y gastos iniciales de los que consideraremos una media ponderada para poder estimar las posibilidades presupuestarias de cara a la acción urbanística anual.

Presupuestos iniciales municipales en millones de pesetas:

1996: 16.142,53 (97.018.559 euros)

1997: 17.347,85 (104.262.678 euros)

1998: 17.347,85 (104.262.678 euros)

1999: 17.941,64 (107.831.428 euros)

Con lo que tenemos una media ponderada de 17.194,97 millones de pesetas (103.343.836 euros).

La disponibilidad presupuestaria anual según ley es de:

5% Patrimonio Municipal del Suelo: 51.671.915 euros.

5 % Dotaciones Otras Actuaciones: 51.671.915 euros.

Total anual disponible: 10.334.386 euros.

Total cuatrienal disponible: 41.337.547 euros.

Los saldos cuatrienales resultantes de la ejecución de las determinaciones del Plan irán contra el Presupuesto Municipal. Si se incluye la consignación media presupuestaria calculada, los saldos resultantes serían de 26.883.390 euros en el primer cuatrienio y 21.040.069 euros en el segundo cuatrienio.

Total Inversiones Municipales

	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TOTALEUROS
Areas de Reforma	1.458.844	591.735	2.050.578
Suelo no urbanizable	462.585	336.042	798.628
Suelo urbanizable	18.836.224	3.497.642	22.333.866
Sistemas Generales	21.664.659	20.507.252	42.171.912
Rehabilitación	3.819.432	3.819.432	7.638.864
Obtención suelo SG campus	9.340.162	0	9.340.162
TOTAL	55.581.906	28.752.103	84.334.009

Total Ingresos Municipales

	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TOTALEUROS
Areas de Reforma	8.212.326	5.622.011	13.834.337
Suelo urbanizable	32.915.423	2.832.613	35.748.036
TOTAL	41.127.749	8.454.625	49.582.374

Saldo Agente Municipal.

	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TOTALEUROS
	-14.454.157	-20.297.478	-34.751.635

Consignación media Presupuestaria.

	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TOTALEUROS
	41.337.547	41.337.547	82.675.094

Saldo Resultante.

	PRIMER CUATRIENIO	SEGUNDO CUATRIENIO	TOTALEUROS
	26.883.390	21.040.069	47.923.458

ÍNDICE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

SALUDA DEL ALCALDE	5
SALUDA DEL CONCEJAL	7
EQUIPO REDACTOR	9

MEMORIA

INTRODUCCIÓN	13
1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLAN	14
MARCO JURÍDICO.	14
CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN.	15
2 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA	17
A. EL TERRITORIO.	17
B. EVOLUCIÓN DEL ASENTAMIENTO.	26
C. LA CIUDAD PLANEADA.	37
3 ASPECTOS ECONÓMICOS Y SECTORIALES	50
A. LA COMARCA. BASES ECONÓMICAS.	50
B. PAPEL ECONÓMICO Y SOCIAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.	51
C. UNIVERSIDAD.	58
D. LA INDUSTRIA Y SU EMPLAZAMIENTO.	60
E. PROYECTO OLÍMPICO.	62
4 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO	65
A. CIUDAD Y TERRITORIO.	65
B. ESTRUCTURA GENERAL.	71
C. CRECIMIENTO DE LA CIUDAD.	76
D. EL CENTRO HISTÓRICO.	77
E. OPERACIONES DE REFORMA URBANA.	83
F. OPERACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA.	91
5 ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN	92
ANÁLISIS CUANTITATIVO POR DISTRITOS.	94

6 ASPECTOS LEGALES	102
MECANISMOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.	102
DESARROLLO DEL PLAN GENERAL Y PLAZOS DE GESTIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES PROGRAMADOS.	103
LEGISLACIÓN URBANÍSTICA ESTATAL Y AUTONÓMICA AL AMPARO DE LA CUAL SE EFECTÚA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.	104

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

PROGRAMA DE ACTUACIÓN	107
MARCO JURÍDICO.	107
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADO EN EL PLAN GENERAL.	107
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE PROGRAMACIÓN.	108
INTERVENCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	110
INTERVENCIONES EN SISTEMAS GENERALES	111
INTERVENCIONES EN SUELO URBANO	113
INTERVENCIONES EN SUELO URBANIZABLE	117
REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL PLAN GENERAL	119

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

INTRODUCCIÓN	123
CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.	123
EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.	123
INTERVENCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	124
INTERVENCIONES EN SISTEMAS GENERALES	125
INTERVENCIONES EN SUELO URBANO	128
INTERVENCIONES EN SUELO URBANIZABLE	133
VIABILIDAD ECONÓMICA. ANÁLISIS DE LOS COSTOS Y FINANCIACIÓN	133

© *Edita:* AYUNTAMIENTO DE GRANADA, Delegación de Planificación Urbanística y Obras Municipales.

Colaboran: JUNTA DE ANDALUCÍA. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES y UNIÓN EUROPEA.
A través de programas propios y Fondos Europeos. Acción Piloto. Artículo 10 FEDER.

Coordinación de la edición: Emilia García Martínez, Ricardo Hernández Soriano y Ricardo Bajo Molina.

Diseño: Valentín Albardíaz.

ISBN: 84-87713-30-0

Depósito Legal: GR-1.075/2001

Realización: Rafa Cantal y Mari Paz Sánchez.



*Esta Memoria, Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero del
Documento del Plan General de Ordenación Urbana de Granada,*
aprobado definitivamente mediante Resolución de la
Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía,
de 9 de febrero de 2001 (BOJA nº 27 de 6 de marzo de 2001),
se terminó de imprimir en Granada
el día 12 de julio de 2001.

