

CAPITULO 1 INTRODUCCIÓN

1.1. EL PLANEAMIENTO VIGENTE. ETAPAS, DESARROLLO Y ANTECEDENTES.

1.1.1. El P.G.O.U. de Granada. Sus Antecedentes.

El antecedente inmediato del P.G.O.U. de Granada es el Plan General de Ordenación de la comarca de Granada, que fue aprobado definitivamente el 27 de Enero de 1.973. Promovido a instancias del Ayuntamiento de Granada, su ámbito incluía la capital y 21 municipios de las proximidades.

Es el primer Plan realizado por iniciativa del Ayuntamiento, que venía a sustituir al Proyecto de Ordenación Urbana y Alineaciones de 1949, aprobado en 1.951 por el Ministerio de Gobernación de la época.

El Plan de 1973 nació con 17 años de retraso respecto a la entrada en vigor de la Ley de Régimen de Suelo de 1.956, que obligaba a su realización inmediata. Este retraso, y la incapacidad de las distintas Administraciones para su aplicación, significaron un distanciamiento entre el Plan y la realidad urbanística de los diversos núcleos, limitando en gran medida su efectividad.

La aprobación de la Reforma de la Ley del Suelo de Mayo de 1975 y el Texto Refundido de 1.976, tiene como consecuencia en Granada la firma de un convenio M.O.P.U. - Diputación Provincial en 1978, suscrito para formular el planeamiento provincial en función de la nueva Ley. El Ayuntamiento se adhirió al convenio para la Revisión y adaptación del Plan.

Los compromisos M.O.P.U. - Diputación se diluyeron en la ineficacia. Por otro lado, la entrada de los primeros Ayuntamientos democráticos en 1.979 reforzaron las ansias de mayor protagonismo municipal, por lo que el Ayuntamiento de la capital y los de otros municipios incluidos en el Plan Comarcal solicitaron modificar los supuestos de Revisión del Planeamiento.

La vía del Planeamiento General dirigido desde los propios municipios se abrió plenamente en la década de los 80.

En concreto, el P.G.O.U. del año 1985, vigente prácticamente durante veinte años, comenzó su inicio tras el acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 19 de Octubre de 1.979. Hitos en el desarrollo de los trabajos fueron:

- A) Documento de Criterios y Objetivos, aprobado en Pleno en Septiembre de 1.981.
- B) Avance del P.G.O.U., aprobado en Enero de 1.983 y expuesto al público de Marzo a Junio del mismo año.

- C) Aprobación Inicial Febrero del 1.984.
- D) Aprobación Provisional, Septiembre de 1.984.
- E) Aprobación Definitiva, el 24 de Enero de 1.985.

El desarrollo posterior del P.G.O.U. ha demostrado en buena parte la validez de sus planteamientos y su eficacia como instrumento de planeamiento moderno y puesto al día en las técnicas urbanísticas que contemplaba la Ley del Suelo de 1.976, aún cuando ha habido facetas mejorables que han debido modificarse en el transcurso del tiempo.

1.2. DESARROLLO DEL P.G.O.U. REVISIÓN DEL ANTERIOR PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y MODIFICACIONES PUNTUALES.

A lo largo del período de vigencia del P.G.O.U., el primer control de la marcha de su gestión fue el funcionamiento de las previsiones realizadas para el 1º Cuatrienio.

Además, normativamente era obligada la Revisión del Programa de Actuación, una vez transcurridos los primeros cuatro años de gestión del Plan.

Con cierto retraso respecto al fin del primer cuatrienio, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 16 de Marzo de 1.990, adoptó el acuerdo de Aprobación Inicial del Documento de Revisión del Programa de Actuación, Revisiones y Modificaciones Puntuales.

La Aprobación Provisional se produjo el 23 de Junio de 1.990 y después del informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de 27 de Febrero de 1.991, se remitió a La Consejería de Obras Públicas y Transportes el documento, corregido en diversos aspectos respecto al que sirvió para la Aprobación Inicial.

El Documento básicamente consistió en un análisis del grado de cumplimiento del Programa de Actuación, estudios sectoriales sobre concesión de licencias, tendencias socioeconómicas, evolución de la población y una serie de propuestas de Modificaciones Puntuales en temas concretos, que lo demandaban por haberse suscitado posteriormente a la redacción del Plan General o, por necesidad de simplificar y agilizar determinadas tramitaciones.

El 25 de Abril de 1.992 se produjo la resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, en base al análisis efectuado en la Comisión de Urbanismo de Andalucía (C.U.A.), el 9 de Abril de 1.992.

En la Resolución se aprobaron la mayoría de las modificaciones, quedando pendientes de subsanación otras y denegándose finalmente algunas, de carácter puntual. Para la uniformidad de la Documentación, se expuso la necesidad de elaborar un Texto Refundido, en el que se hicieran las subsanaciones requeridas y se hiciera un Texto único de Normativa y Ordenanzas Urbanísticas recogiendo

los textos originales y las Modificaciones habidas.

Se cumplimentó por los Servicios Técnicos Municipales la Resolución de la Consejería, realizándose el Texto Refundido, aprobado en Pleno de fecha 27 de Noviembre de 1.992, siendo remitido a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su dictamen final.

Finalmente, tras varias propuestas para revisar el PGOU, por Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de fecha 9 de febrero de 2001, se aprobó definitivamente, siendo publicado en el BOJA nº.- 105 de 10 de mayo de 2001.

El documento del cumplimiento de Resolución fue aprobado por el Pleno Municipal de 30/3/01 y Resolución de la Consejera de OO.PP. y Transportes de 21/12/01 (BOJA Nº 9 de 22/1/02).

Siendo publicada la Normativa del cumplimiento de Resolución y convalidación de la publicación en el B.O.P de 11/4/02.

Por otro lado, los Criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU-2001, la interpretación gráfica de la Ordenanza del Plan General relativa a la cota de referencia para medición de la altura de la edificación, y los criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general, publicado en B.O.P. nº 241 de 19/10/02; y la Modificación de los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU-2000, publicado en el B.O.P nº 79 de fecha 27/4/05.

Además, tras la preceptiva tramitación, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de septiembre de 2005, se aprobó definitivamente la Innovación-modificación del PGOU-2001 cuyo objetivo es la regulación del subsuelo de los nuevos espacios de dominio público; así como, la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las viviendas unifamiliares Casillas Bajas del Zaidín, dando cobertura a una demanda histórica de los vecinos de hacer compatibles los usos de vivienda unifamiliar en manzana cerrada con el uso de plurifamiliar en manzana (Unifamiliar en Manzana Cerrada (Casillas Bajas -CB), con las condiciones fundamentales de ordenación de la vivienda unifamiliar.

Posteriormente, el Pleno Municipal con fecha 25 de noviembre de 2005, aprobó con carácter definitivo la Innovación-modificación del PGOU-2001 cuyo objetivo es la ordenación del suelo dotacional público y zonas verdes de los Planes Parciales P-9 del PGOU-85 y P-S1 del PGOU-01, con el fin de albergar la futura edificación del Espacio Escénico, siendo publicado, junto con su normativa de aplicación, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 30 de 14 de febrero de 2006.

Como último documento de Innovación-modificación parcial que ha tenido el PGOU-2001, que ahora se adapta y revisa, y que fue aprobado por el Pleno Municipal el 31 de marzo de 2006, para compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios con uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparca-

miento en plurifamiliar manzana cerrada; y superficies de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en edificios con uso de vivienda, y que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 98 de fecha 25 de mayo de 2006.

1.3. MOTIVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN-REVISIÓN A LA LOUA.

Los elementos que motivan la adaptación-revisión del PGOU vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, vienen impuestos por la exigencia señalada en la citada Ley de su adaptación a su propio articulado, según se indica en sus Disposiciones Transitorias, así como la imposibilidad de aprobar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento general no se haya adaptado, al menos parcialmente, a la citada Ley en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor, es decir el pasado día 20 de enero de 2007, (Disp. Transitoria 2ª de la LOUA).

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, a través de Resolución de la Directora General de Urbanismo de 3 de diciembre de 2003, aprobó el Pliego de Prescripciones Técnicas del Plan General de Ordenación Urbanística de los Municipios de Relevancia Territorial en desarrollo de la Disp. Transitoria 2ª, párrafo tercero del apartado 2º, en el que se recoge pormenorizadamente la documentación exigible para proceder a la adaptación del PGOU a la Ley de Ordenación Urbanística.

Por otro lado, se ha solicitado por parte del Ayuntamiento de Granada, las correspondientes ayudas, mediante la suscripción del Convenio de colaboración con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para poder financiar todos los conceptos recogidos en el artículo 14 la Orden de 21 de marzo de 2006, por la que se regula la concesión de ayudas a las Entidades Locales para la financiación de actuaciones en materia de urbanismo, relativos a estudios para definir las políticas de suelo y vivienda, de tráfico, aparcamientos y transportes, así como del resto de los sistemas generales y, en su caso, para la difusión y participación.

El documento de Avance del PGOU que se adapta y revisa, fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de julio de 2005, publicado en los diarios "Ideal", "La Opinión" y "Granada Hoy" el día 10 de agosto de 2005, y Boletín Oficial de la Provincia nº 158, de 19 de agosto de 2005, anunciándose el periodo de información pública por plazo de dos meses al objeto de que se pudieran formular sugerencias, y en su caso otras alternativas de planeamiento, por corporaciones, asociaciones y particulares.

Debido al alto número de consultas efectuadas, y de exposición del documento en el edificio del "Rey Chico", durante los días del 5 de octubre al 5 de noviembre de 2005, se amplió el plazo de exposición pública del documento desde el 19 de octubre, hasta el día 7 de noviembre de 2005.

Habiéndose procedido a la redacción de los trabajos de elaboración del documento de Adaptación-Revisión, por el Equipo que forma la Oficina Técnica de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, del Organismo Autónomo de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales.

1.4. LA LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Con fecha 20 de Julio de 2007, se ha publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, cuyo objeto es establecer un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma.

Según su disposición final tercera, entrará en vigor en el plazo de seis meses desde su publicación en el BOJA es decir el día 20 de Enero de 2008.

Además la citada ley deroga la ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental, así como el Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2007, que señala que será de aplicación el citado Decreto hasta tanto se desarrolle reglamentariamente el procedimiento previsto para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento.

Por lo tanto, dado que la aprobación del presente estudio de impacto ambiental se debe de regir actualmente en vigor es decir la Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental y su normativa de Desarrollo y en concreto el Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, procediéndose a la redacción del siguiente documento:

La Ley 7/1994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, establece las medidas que dentro de la Comunidad Autónoma de Andalucía deberán de ser aplicadas en orden de conseguir los objetivos que se plantea la mencionada Ley: prevenir, minimizar, corregir o, en su caso, impedir los efectos que determinadas actuaciones públicas o privadas puedan tener sobre el medio ambiente y la calidad de vida. (Título I, Artº 1).

En el Artº 8 se articulan las medidas encaminadas a conseguir la prevención ambiental estableciéndose los distintos instrumentos a los que habrán de someterse las actuaciones estructurándose las mismas en tres Anexos:

- a)Evaluación de Impacto Ambiental, para las actuaciones incluidas en el Anexo primero.
- b)Informe ambiental, para las actuaciones incluidas en el Anexo segundo.
- c)Calificación ambiental, para las actuaciones incluidas en el Anexo tercero.

El Anexo primero de la citada Ley ambiental incluye como actuaciones, los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus Revisiones o Modificaciones. Por lo cual, y según se estipula en el Artº 11, la Adaptación-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, está sometida a la Evaluación de Impacto Ambiental.

Es voluntad del Ayuntamiento de Granada, redactar este Estudio de Impacto Ambiental sobre la Adaptación-Revisión que se realiza al vigente Plan General, de modo que las nuevas propuestas que emanen del planeamiento cumplan los requisitos y objetivos de la Ley 7/94.

El Capítulo II, de la Ley 7/1994, regula la Evaluación de Impacto Ambiental, en concreto su Artículo 15 remite el procedimiento a seguir y el contenido de los EIA al Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado con fecha 12 de Diciembre de 1.995 (BOJA 166/1995, de 28 de diciembre), y que se conoce como Decreto 292/1.995. Dicho Reglamento desarrolla todas las normas aplicables referidas a la Evaluación de Impacto Ambiental de la Ley, con la finalidad de que los Documentos de Evaluación de Impacto se conviertan en instrumentos adecuados que garanticen su efectividad.

El Artículo 12 del Reglamento 292/1.995 (Contenido del estudio de impacto ambiental de la planificación urbana), especifica el contenido de los EIA en los siguientes apartados:

- 1) Descripción esquemática de las determinaciones estructurales del planeamiento.
- 2) Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.
- 3) Identificación y valoración de impactos.
- 4) Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento.
- 5) Síntesis.

El Estudio de Impacto Ambiental que se presenta sobre la Revisión del Plan General de Granada, se estructura de acuerdo con el esquema descrito, ahora bien, es necesario aclarar, como igualmente se especifica en el punto nº 20 del Anexo del citado Reglamento, las siguientes consideraciones particulares:

a)Se entienden actuaciones sujetas al Reglamento, aquellas que en la Adaptación-Revisión del Plan General introduzcan elementos que afecten potencialmente al medio ambiente y que no se hubiesen puesto de manifiesto anteriormente en el Planeamiento vigente. Lo que ocurre con el Plan Parcial PP-E-3 "El Fargue" correspondiente al PGOU-2001, que ya obtuvo la Declaración de Impacto Ambiental y que no ha sido desarrollado por el correspondiente Plan Parcial, volviéndose a incluir en el nuevo PGOU como un nuevo sector de suelo urbanizable PR-4.1 "Fargue I", si bien, aumentando su ámbito, en la zona colindante con el PR-4.2 "Fargue II", que si se somete a la preceptiva declaración de

impacto ambiental.

b) Se consideran en el Reglamento elementos que afectan potencialmente al medio ambiente los referidos a: Clasificación de suelo, Sistemas Generales y Suelo No Urbanizable.

1.5. LA INCIDENCIA DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PLANEAMIENTO GENERAL.

La planificación territorial, según la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía -LOTA- (BOJA nº 8 de 22/1/94, y nº 54 de 23 de abril de 1994), se realiza a través de los siguientes instrumentos:

- a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- b) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

Mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, -POTA- y se adapta el mismo a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento Andaluz los días 25 y 26 de Octubre, publicándose en el BOJA nº 250 de 29/12/06.

Además, para el municipio de Granada y su Área Metropolitana, está en vigor el Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional de la Aglomeración Urbana de Granada -POTAUG-, aprobado mediante Decreto 244/1999, de 27 de diciembre (BOJA nº 28/3/2000), modificado por Resolución de 16/12/04, (BOJA nº 6 de 11/1/05).

En cuanto a la vinculación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía pueda tener directamente sobre el Planeamiento General de Ordenación Urbanística, implica la adaptación previa a los mismos, y en los plazos previstos en los mismos, de los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional, según se recoge artículo 22 de la LOTA, donde se señala que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía -POTA-, será vinculante para los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio (PIOT), que deberán ajustarse a sus determinaciones.

No obstante, el Plan General de Ordenación Urbanística que se revisa y adapta cumple como se vuelve a indicar en el Capítulo 3 del presente Estudio, las determinaciones recogidas en el artículo 45.4.a) del POTA, en cuanto a las previsiones de no admitir los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40 % del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30 % en ocho años. Remitiendo al POTAUG la redacción definitiva de los criterios específicos para

cada ámbito.

Las nuevas propuestas planteadas desde el nuevo documento del Plan General, pretende un desarrollo urbanístico eficiente que permita, en definitiva, adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales previstos de usos dotacionales, espacios libres, deportivo, infraestructuras y el transporte público.

El POTA recoge en su Programa de Actuación la Agenda 21 Local. El municipio de Granada cuenta con la Carta de la Tierra de la Agencia 21 Local, en el que se incluye el correspondiente Diagnóstico Ambiental, además del Plan de Acción Ambiental que se encuentra en su ejecución y adaptación de nuevos diagnósticos ambientales.

1.6. LA ADAPTACIÓN-REVISIÓN DEL PLAN GENERAL Y LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Antecedentes de las fases de Planeamiento vigente y Evaluación de Impacto Ambiental. El Avance del nuevo documento.

A continuación, se representan de forma esquemática los distintos hitos del procedimiento del Es.I.A. en su relación con las correspondientes fases de planeamiento general vigente:

- A) Fase de Planeamiento: Avance (Julio 1.994).
Fase del Es.I.A: Memoria Previa. Artº 15 R.292/95 (Enero 1.996).
Resultados Consultas Previas. Artº 17 R.292/95 (Abril 1.996).
- B) Fase de Planeamiento: Aprobación Inicial (Febrero 1.997).
No fue remitido el Es.I.A. realizado a la Consejería de Medio Ambiente.
- C) Fase de Planeamiento: Documento del Plan General con Modificaciones sustanciales respecto al de Aprobación Inicial. (Julio 1.998).
Fase del Es.I.A: Remisión del Es.I.A. modificado a la Delegación de Medio Ambiente junto con el Documento de Aprobación Inicial del Plan General y las Alegaciones presentadas con incidencia ambiental, Artº 34,35 y 36 del R.292/95. Fecha 20/11/1.998.

Petición al Ayuntamiento de documentación necesaria para completar el expediente, Artº 37.R.292/95. Fecha 22/12/98.

Se remite la citada Documentación el 26/2/99.

Se produce la Declaración Previa, Artº 36.R.292/95 en Abril de 1.999.

D) Fase de Planeamiento: Aprobación Provisional. 25 de Mayo de 1.999.
Fase del Es.I.A.: Declaración de Impacto Ambiental, Artº 40.R.292/95. Junio de 1.999. Declaración que se define como desfavorable con condicionados y una serie de actuaciones determinadas en la declaración efectuada como no convenientes.

El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística que se adapta y revisa, y que incorporaba un documento de Avance del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, fue aprobado mediante acuerdo del la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de julio de 2005, y sometido al trámite de información pública por plazo de dos meses (BOP nº 158 de fecha 19/8/05 y prensa local, ampliándose el plazo de exposición pública desde el día 19 de octubre de 2005, hasta el 7 de noviembre de 2005, al objeto de que se pudieran formular sugerencias, y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.

Del resultado de estos periodos de información pública se presentaron un total de 133 escritos de sugerencias, que han sido informadas y que se incorporan como Anexo a la Memoria del documento del PGOU.