



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

2026/3904F. 25750/2023. Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada. Aprobación.

2026/3904F. Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada. Aprobación.

DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU) DE NUEVA URBANIZACIÓN SOBRE EL SECTOR SUNS-2 DEL PGOU DE GRANADA. APROBACIÓN.

LA ALCALDESA PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, HACE SABER:

Que mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de febrero de 2026, se aprobó la Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada, cuyo tenor literal es el que sigue:

“Se presenta a Pleno expediente núm. 25750/2023 de Urbanismo relativo a la propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada.

En el expediente obra informe propuesta de la Dirección General de Urbanismo, de fecha 11 de febrero de 2026, en el que se hace constar:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha de registro de entrada en el registro telemático municipal de documentos de 17 de octubre de 2023, por D^a. Dolores Berrocal Vela, en representación de la Comisión gestora SUNS-2 GRANADA, presenta propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada.

Con fecha 13 de diciembre de 2023, se informa por los servicios técnicos que al comprobar el ámbito de la ATU de nueva urbanización que se quiere delimitar, se ha observado que el límite del término municipal grafiado en ella no coincide con el establecido en la cartografía oficial de la Junta de Andalucía, aunque sí coincide con el establecido en la cartografía del vigente PGOU. A tal efecto se realizan consultas a la Dirección General de Administración Local referidas a la necesidad de clarificar los límites perimetrales de los términos municipales de Huétor Vega y Granada y su reflejo en la cartografía oficial de la Junta de Andalucía.

La línea límite entre los términos de Granada y Huétor Vega fue definida mediante Acta de deslinde de fecha 5 de septiembre de 1893, y Acta adicional de 14 de octubre de 1999, por lo que se puede considerar que la línea es definitiva y que procede su replanteo, según lo señalado por los arts. 4 y 10 del Decreto 157/2016. Se consultó expresamente sobre la posibilidad de tramitar simultáneamente dicho procedimiento con el de la delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada.

La Dirección General de Administración Local contesta al Ayuntamiento de Granada con fecha 2 de julio de 2024, indicando que, a efectos de materializar una proyección urbanística, debe considerarse que la línea Granada - Huétor Vega es definitiva, de modo que, aunque aún no se encuentre replanteada, el respeto a las referencias cartográficas de la línea siempre será una garantía para evitar la invasión de un término municipal ajeno, señalando que ninguna norma impide la tramitación simultánea del procedimiento de replanteo con las actuaciones de carácter urbanístico.

A tal efecto se realizaron los trabajos técnicos necesarios para iniciar el expediente de deslinde y se solicitó a la Dirección General de Administración Local su inicio y tramitación simultánea con la delimitación de la ATU. El Boletín

Oficial de la Junta de Andalucía publica, el 22 de diciembre de 2025, publica el replanteo de la línea delimitadora entre los términos municipales de Granada y Huétor Vega y se establecen sus datos identificativos.

SEGUNDO. Con fecha 31 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada acordó:

“Primero: Admitir a trámite e iniciar procedimiento de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada.

Segundo: Someter el mencionado documento al trámite de información pública por plazo de UN MES, mediante publicación de anuncios en el Boletín oficial de la provincia, tablón de edictos de la sede electrónica, página web y portal de transparencia municipal; con audiencia a los interesados que procedan; y requerimiento de informes a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 45 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Tercero: Notificar este acto administrativo a los interesados y titulares de las parcelas colindantes al ámbito.”

TERCERO. El acuerdo de admisión a trámite se notificó a los interesados obrantes en el expediente, se publicó anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 24 de febrero de 2025, en la web municipal y portal de transparencia, se notificó a las Administraciones correspondientes y así mismo se solicitó informe a la Delegación de Fomento de la Junta de Andalucía.

Durante el plazo de alegaciones concedido se han presentado un total de 126 alegaciones, algunas de las cuales coinciden en cuanto a contenido y formato, se acompaña anexo de participación ciudadana donde se recogen detalladamente las mismas. Las cuestiones planteadas en las alegaciones son las siguientes:

1ª.- Alegación que se opone al proyecto de urbanización de este espacio y solicita que se mantenga en su estado actual. Se alega que estos terrenos son una de las pocas zonas de Vega que quedan en el término municipal de Granada. Justo en ellos se sitúa un tramo de la acequia del Albaricoque, una zona de humedal que fue recuperada por asociaciones ecologistas con la ayuda de muchos voluntarios y vecinos de la zona, se solicita que no se lleve a cabo este proyecto de urbanización, que se respete este paraje natural de gran valor ambiental y paisajístico y se preserve para las futuras generaciones, en lugar de legarles más cemento y una ciudad irrespirable.

2ª.- Los terrenos afectados están incluidos en el Área de Reserva ART-4 del PGOU-2001, que con la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA del 2009 pasa a ser clasificado como Suelo Urbanizable no Sectorizado, y que con la Innovación-Modificación del PGOU aprobada el 27 de abril de 2012 se denomina Suelo urbanizable no sectorizado SUNS-2 (expte. 11988/2011, BOP nº 130 de 9 de julio de 2012). En esta innovación se establecen las siguientes determinaciones:

- Incompatibilidad de uso industrial

- El aprovechamiento medio que se fijará en el Plan de Sectorización será como máximo el correspondiente al suelo urbanizable sectorizado del PGOU 2001, es decir, 0,408 (el PGOU de 2001 define para una superficie bruta de 148.269 m², una capacidad de viviendas estimada de 371).

- La integración con la ordenación estructural existente se hará mediante la interconexión con las vías de acceso y servicios urbanísticos.

- Las reservas en concepto de Sistemas Generales serán las indicadas en la adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, es decir, 10,67 m²/habitante.

La Disposición Transitoria segunda, apartado 2 del Reglamento General que desarrolla la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) señala que “los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley, la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística, debiendo respetar las condiciones para proceder a la sectorización que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, considerándose justificada su incorporación como actuación de transformación urbanística si se acredita su cumplimiento”. Parece claro que de acuerdo con esta disposición la delimitación debería respetar las condiciones establecidas en el PGOU de 2001 en cuanto a edificabilidad.

La propuesta de delimitación presentada por los propietarios de la parcela establece unos índices de edificabilidad global y de densidad mínimos de 0,42 m² t/m²s y 42 viviendas/Ha respectivamente y máximos de 0,67 m² t/m²s y 67 viviendas/Ha respectivamente. Por lo tanto, en la propuesta se está ajustando el valor mínimo de edificabilidad y densidad a un valor superior al que debería ser el valor medio máximo, elevando el valor máximo en 0,25 m²t/m²s y 25 viviendas/Ha respectivamente, incrementando la edificabilidad permitida de acuerdo con el PGOU de 2001 en más

del 50%. Como podría preverse, para el cálculo del número de viviendas a desarrollar se ha tomado el límite superior del intervalo, 0,67 y 67 viviendas/Ha, olvidando totalmente lo establecido en el PGOU de 2001.

El Subdirector de Planeamiento valida la propuesta de los propietarios en el expediente en los siguientes términos: “El documento presentado se ajusta al contenido señalado por los mencionados artículos, y establece unos índices de edificabilidad global y de densidad mínimos y máximos de entre 0,42 y 0,67 m²/m²s y entre 42 y 67 vivs/Ha, que se justifican en el documento presentado por adecuación a los criterios de sostenibilidad establecidos por la LISTA”.

Esta adecuación se fundamenta únicamente en la “oportunidad de generar un modelo de ciudad que huya de las tipologías extensivas que consuman el escaso suelo existente en el municipio...” y no tiene en cuenta, si no para oponerse, la tipología de las edificaciones situadas alrededor de la actuación. De hecho, pretende “promover la densificación urbana, mediante el uso de tipologías de mayor altura, diversas funcionalmente y bien comunicadas, que permite una mayor eficiencia en el uso del suelo y reduce la dispersión urbana”. En definitiva, lo que se pretende es únicamente incrementar la edificabilidad para llegar a la cifra de 1000 nuevas viviendas (998) que han sido debidamente publicitadas a la prensa como un primer paso del ayuntamiento para construir 1000 nuevas viviendas, antes de que esta propuesta haya sido informada, alegada y en su caso, aprobada. De las 371 viviendas previstas en el PGOU y que deberían ser limitantes de acuerdo con la DT segunda, apartado 2 del RGLISTA, se pasa a casi el triple, 998.

Para conseguir este propósito se define una tipología de vivienda plurifamiliar, preferentemente en bloque abierto, con ordenanzas tendentes a una ocupación de parcela que permita espacios libres en su interior. La tipología propuesta aumenta el impacto medioambiental, aumenta las necesidades de infraestructuras y aumenta de forma muy notable el tráfico con las únicas “ventajas” de aumentar la densidad de población y sobre todo disminuir el coste global de construcción, lo que redundará en el beneficio final para los promotores.

La ordenación propuesta con espacios libres interiores disminuye la superficie construible por lo que hay que conseguir edificabilidad a costa de la elevación de los edificios muy por encima de las alturas máximas permitidas en cualquiera de las promociones situadas en los alrededores de la actuación, no mayores de 3 alturas, a excepción de la residencia de mayores que se está construyendo en el borde este de la actuación, en el TM de Huétor Vega, que alcanza las 4 alturas. Se menciona en la propuesta de forma casi accidental que “las alturas y posición de la edificación se regularán prestando especial atención a la vista elevada que van a ofrecer al camino de Caicena, al de los Neveros y a los Barrios Altos de Huétor Vega” pero a continuación establece que “en todo caso, la altura máxima establecida por las ordenanzas será de seis plantas”; esta última afirmación, que creemos que sienta la base para que se ordenen y diseñen edificios de 6 plantas en toda la actuación para conseguir las 1000 viviendas, es totalmente incompatible y aberrante con la “especial atención a la vista elevada que van a ofrecer” a áreas linderas con tipología de construcciones unifamiliares que son las existentes alrededor de la actuación. El impacto visual que generaría esta tipología de construcciones sobre las edificaciones y espacios libres situados alrededor sería enorme con el consiguiente perjuicio para todos los afectados.

3ª.- La parcela objeto de la actuación está atravesada desde su borde sureste en diagonal hacia el borde noroeste por una acequia catalogada como histórica ya que se remonta su construcción a más allá del siglo X. Se trata de la acequia del Albaricoque. Esta acequia que comienza en Monachil, atraviesa el municipio de Huétor Vega y en la actualidad termina junto a los túneles del Serrallo. A pesar de encontrarse urbanizado su entorno, se considera una bolsa de biodiversidad.

En el año 2021/2022, se realizó una actuación sobre la acequia del Albaricoque, para evitar la desaparición de su tramo final y la protección de la biodiversidad asociada a la franja húmeda que genera. En la misma, se realizaron trabajos de poda en el plátano de sombra, los fresnos de gran porte y en el olivar colindante.

Dicha actuación formó parte de un Proyecto de Mejora del Patrimonio Natural seleccionado de una convocatoria de Medio Ambiente a nivel nacional en el año 2021 y que fue apoyado por el Ayuntamiento, la Diputación y la Universidad de Granada.

Entre las conclusiones obtenidas en esta actuación se pone de manifiesto que esta bolsa de biodiversidad contiene, como indica el inventario realizado de flora y fauna, la existencia de más de 40 especies de aves, entre ellas, algunas en peligro de extinción y ejemplares arbóreos de gran interés. Datos que se deben tener en cuenta antes de planificar cualquier actuación en la zona.

La zona es usada a diario por un gran número de personas que pueden disfrutar de una zona verde de gran tamaño y alto valor ecológico muy próxima a la aglomeración urbana.

La propuesta de delimitación, lejos de proteger la zona como un espacio verde, propone un vial sobre la acequia, con lo que aún en el supuesto de dejar la acequia expuesta, al eliminar todo el suelo y la vegetación de sus bordes, suprimiría toda su utilidad medioambiental.

Además, según la propuesta, el único árbol que merece mención, aunque se encuentra “falto de riego y de poda correctora” a pesar de las actuaciones de Salvemos La Vega – Vega Educa, es el plátano de sombra inscrito en el Catálogo de Árboles y Arboledas Singulares de Andalucía, mientras que el resto de árboles, Olea europea la mayoría, algunos con más de 100 años de antigüedad, se consideran “envejecidos, incultos y asilvestrados” y el resto de vegetación o es bravía, o invasora o un almendro, abocándolas a su destrucción. Se evidencia una falta de empatía con la vegetación existente y en consecuencia no se ha pensado adecuadamente en la conservación ni mucho menos en la sostenibilidad medioambiental, salvo para intentar cumplir con la legislación en cuanto a porcentajes de zonas verdes y libres.

4ª.- En la propuesta se critica la tipología de vivienda unifamiliar por generar un gran consumo de suelo de las zonas colindantes y justifica la tipología de bloque abierto por generar espacios libres, cesiones y servicios suficientes para mejorar la calidad de vida del distrito.

La gran diferencia entre vivienda plurifamiliar y unifamiliar es que esta última tiene menor densidad de población, menor impacto medioambiental, y genera menos tráfico y menos infraestructura. Además, es evidentemente que el coste de las obras en una vivienda plurifamiliar es manifiestamente menor por unidad residencial, con el consiguiente mayor beneficio en la venta de estas.

Ruego, por tanto, que vuelvan a revisar la tipología de vivienda más adecuada a la zona, entendiendo que estaría rodeada de viviendas unifamiliares.

5ª.- El PGOU de 2001 en el que se calificaba la actuación como área de reserva ART-4, definía una superficie de 148.269 m2 mientras que en la actual propuesta la superficie ha aumentado en 662,11 m2. Aunque ambas mediciones se suponen aproximadas, existe una clara discrepancia. Además, se observa que se ha considerado el talud de derrame de tierras del vial Camino de Caicena, perteneciente al proyecto de urbanización del PP-4, como una zona verde perteneciente a la actuación, así como la zona de servidumbre junto a la Ronda Sur (teóricamente de 50 m desde el borde del talud) de propiedad estatal, en la que se ha dispuesto un espacio libre (sistemas generales). La consecuencia de esto es que se aumenta la superficie de la parcela, y al situarse estas zonas en terrenos no pertenecientes a la actuación se reduce el porcentaje de zonas verdes en el interior de la actuación aumentando así la superficie edificable.

Que de acuerdo con la documentación que obra en el archivo de la Delegación de Urbanismo, relacionada con el proyecto de urbanización del PP 4, se desprende que el talud que se ejecutó por el cambio de rasante de la calle Camino de Caicena se encuentra dentro de este PP, no ejecutándose el acerado en el lateral sur del citado vial, por lo cual el límite recogido tanto en la planimetría como en la memoria de la actuación no es correcto.

Además, se justifica que los viales actuales, (Camino de Caicena y Carretera de Huétor) pueden asumir el tráfico rodado generado por la nueva población prevista (2395 habitantes) que residirá en las viviendas. La realidad es que la ejecución de varios proyectos urbanísticos tanto en la zona alta del Serrallo como en Huétor Vega, han traído un aumento considerable de tráfico rodado, que en horas punta alcanza el colapso y al que se tendrá que sumar el tráfico que genere el proyecto propuesto.

Así, y por todo lo expuesto, entiendo que la propuesta presentada no resolverá los problemas de esta zona, sino que los agravará y es por lo que solicito se tengan en consideración estas alegaciones para contribuir a la mejora del proyecto de actuación presentado.

6ª.- El punto tercero del acuerdo final del expediente acuerda de forma específica “notificar este acto administrativo a los interesados y titulares de las parcelas colindantes al ámbito”. Ya que el expediente de información pública del expediente se anuncia en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de edictos de la Sede Electrónica, en la página web y portal de transparencia municipal, se puede entender que esta notificación específica a los interesados y titulares de las parcelas colindantes al ámbito es una notificación más personalizada a los afectados. Las parcelas colindantes al ámbito son: al sur, las edificaciones pertenecientes al sector denominado Villa Argaz; al Este, las edificaciones pertenecientes al límite oeste de Huétor Vega; al Norte, las edificaciones situadas en el Camino de Caicena y toda la Ladera del Serrallo; y al Oeste, la Ronda Sur. Como propietario de vivienda situada en el Camino de Caicena no he recibido ninguna notificación del acto administrativo al que alude este punto tercero habiendo llegado a mí la información a través de la prensa.

7ª.- Se entiende que antes del inicio de cualquier proyecto se debería, a modo obligación, haber instado de:

- la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, sobre la evaluación del impacto sobre los olivos centenarios, que podrían ser considerados parte del patrimonio agrario y cultural, y que por ello podrían estar protegidos bajo la normativa de paisaje agrario protegido, existiendo, además, la seria sospecha que bajo la Casería de Santo Domingo nos hallemos sobre una villa romana, a poco que se excave en dicho emplazamiento.

De la misma manera a dicha Consejería, sobre la gestión de la acequia histórica, para saber si forma parte del sistema de riego tradicional protegido.

- a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, sobre la Protección del platanero catalogado y asegurarse de que cualquier proyecto urbanístico respete las leyes medioambientales, así como la supervisión del impacto ambiental del proyecto bajo la normativa de evaluación ambiental estratégica.

- a la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, conocer si la acequia histórica del Albaricoque podría estar registrada como BIC (bien de interés cultural) o patrimonio etnológico, lo que exigiría un estudio de impacto patrimonial y la aprobación de esta Consejería antes de cualquier intervención.

- a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), como organismo responsable de la gestión de recursos hídricos en la cuenca, deberá intervenir debido a la protección de la acequia histórica, que garantice la conservación y funcionalidad del sistema de riego, que podría ser considerado un patrimonio hidráulico, al margen de como veremos mas adelante no haya afectación al cauce o al régimen hidráulico, en este sentido la red de colectores que atraviesa la finca de sureste a noroeste, por toda la finca correspondientes a EDAR Sur de Granada. De la misma manera la CHG, en relación a la normativa sobre zonas de servidumbre y policía, debería asegurarse de que las posibles construcciones respeten la franja de protección mínima de la acequia.

8ª.- En relación con el talud, y donde se ubica el mismo, justo debajo del mismo se ha realizado recientemente una obra de suma importancia para Granada y el área metropolitana, no otra que la instalación del colector del EDAR SUR, que recoge las aguas de municipios como Monachil, Cájjar, Huétor Vega.

Dicho colector de carácter supramunicipal, al margen de estar absolutamente "hipotecado" por la zona de servidumbre legales que se deben establecer, tiene unas evidentes limitaciones, ya que no pueden permitir edificaciones permanentes, como viviendas, locales comerciales o muros; excavaciones profundas que puedan dañar el colector o dificultar su mantenimiento; que se realicen plantación de árboles grandes, ya que sus raíces pueden interferir con las tuberías; y por último, se prohíbe sobre ellos el almacenamiento de materiales pesados, que puede generar presión adicional sobre el suelo y dañar las infraestructuras; siendo en todo caso excepcional el hecho de obras temporales siempre que no afecten la estructura, e instalaciones superficiales, como jardines, que permitan acceso fácil en caso de mantenimiento.

En cualquier caso, se deberá recabar el informe previo sobre el proyecto de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, para que delimite perfectamente el recorrido del EDAR y su servidumbre.

De la misma manera, este particular ya es una absoluta limitación para la posibilidad de salida de la zona SUNS-2 al camino de Caicena, al margen de los propios derivados del aumento de densidad de tráfico que veremos más adelante.

9ª.- La Comunidad de Regantes de la Acequia Alta o del Albaricoque, que abarca los términos municipales de Monachil, Huétor Vega y Granada, se declaró legalmente constituida mediante resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha 2 de octubre de 1997 por la que también se acuerda aprobar como norma por la que ha de regirse la Comunidad de Regantes, las Ordenanzas y Reglamentos aprobados por la Junta General de usuarios de 26 de enero de 1995. (Se acompaña copia como DOCUMENTO Nº 1)

Esta resolución se limitó a legalizar al amparo de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985 la previa existencia de dicha Comunidad de Regantes desde tiempo inmemorial, cuyos orígenes se remontan a época nazarita, siendo reconocida su existencia y derechos a las aguas del Río Monachil en el famoso Apeo del Licenciado Loaysa, Juez de Comisión de S.M. el Rey Felipe II en el año de 1.572, según consta en los Archivos de la Real Chancillería de Granada, que dejamos designados a efectos probatorios.

La legalización del derecho a las aguas del Río Monachil al amparo de la vigente normativa de aguas, fue acreditada ante la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir mediante Acta de Notoriedad de fecha 12 de febrero de 1.991, otorgada por el Notario D. José Andújar Andújar con el nº 522 de su protocolo, en la que se declara la adquisición de dicho aprovechamiento por prescripción inmemorial pública, pacífica e ininterrumpida, a cuyo efecto se dejan citados los archivos de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en la que se afirma:

“por lo demás de la repetida toma, arranca la acequia que es subterránea mientras discurre por debajo de la calle.... al acabar ésa es descubierta, un poco más adelante es subterránea y así sigue sucesivamente, por conducciones que se dice datan incluso de las épocas romana y árabe”

En virtud a este acta de notoriedad, la Comunidad tiene reconocido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir el derecho al aprovechamiento de las aguas derivadas del Río Monachil hasta un caudal máximo de 45,53 l / s. para una superficie de 59,9109 Has., mediante resolución de inscripción por prescripción de fecha 21 de marzo de 1994 recaída en el expediente nº 2.548.

Por otra parte, en las Ordenanzas de la Comunidad, de las que se acompaña copia como DOCUMENTO Nº 2, que regulan la organización de la misma así como la explotación en régimen de autonomía interna de los bienes hidráulicos inherentes al aprovechamiento correspondiente, se establece en el artículo 2 que:

“Pertencen a la Comunidad en concepto de bienes, obras e instalaciones: 1) La Presa de la Comunidad...2) La toma de la Acequia Alta o del Albaricoque...3) La Acequia Alta o del Albaricoque...4) La Acequiollilla...5) Pertencen igualmente a la Comunidad los acueductos, sifones, partidores, caederos y demás obras destinadas al aprovechamiento y distribución de las aguas”

Y el artículo 26 de esta Ordenanzas se establece que: habrá de respetarse la franja de un metro y medio de anchura, propiedad de la Comunidad que existe a todo lo largo de los cauces.

Finalmente, el artículo 49 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, a la que se remite el artículo 563 del Código Civil como ley especial en la materia, según la cual:

“En toda acequia o acueducto el cauce, los cajeros y las márgenes serán considerados como parte integrante de la heredad o edificio a que vayan destinadas las aguas o en caso de evacuación, de los que procedieran”

10ª.- El tramo de Acequia del Albaricoque afectado por el SUNS-2 ha sido objeto recientemente, por su trascendencia ambiental e histórica, de un Acuerdo de Custodia entre esta Comunidad de Regantes y la Asociación Descubrir la Vega, de fecha 21 de mayo de 2024, cuya copia se adjunta como DOCUMENTO Nº 3, formalizado dentro de las disposiciones y términos que establece la Ley 42/ de 2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y Biodiversidad.

A la vista de las consideraciones contenidas en el referido Acuerdo de Custodia, estima esta Comunidad que la Acequia del Albaricoque debe de mantenerse en servicio para seguir suministrando agua a sus partícipes situados aguas debajo de la misma, e incluso para el mantenimiento de los espacios libres previstos en la Memoria de la Propuesta de Delimitación, pero también porque ello permitiría una vía o senda peatonal, segura, y muy llana y agradable (vía azul) entre Granada y Monachil, y con ella la conexión de la capital con uno de los lugares , lo que unido a sus valores históricos y ambientales justificaría el mantenimiento del inmemorial trazado de la Acequia y sus márgenes de andén.

No obstante, si ello no fuera posible, debe de mantenerse la funcionalidad de la Acequia, al menos restituyendo la misma en conducción subterránea bajo los viales públicos, como se suele hacer en toda actuación urbanística que afecta a una red de riego.

Esta restitución deberá respetar la sección y condiciones del resto de la Acequia, y se realizará previa autorización de esta Comunidad para prever el día y hora en que se procederá al mismo, a fin de no afectar a los riegos.

11.- Solicitud de participar en la ordenación y promoción de la ATU.

CONTESTACIÓN.

1ª.- Es objeto del presente expediente la delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada. El PGOU-01 de Granada actualmente vigente (BOP 10-5-01), cuya adaptación a la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se produjo por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 27 de febrero de 2.009, (BOP núm. 93, de 19 de mayo de 2.009), establece dentro de la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, cuatro “Áreas de Reserva de Terrenos” para su incorporación al PMS y destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social. Por tanto mantener el ámbito como protegido choca con la previsión de desarrollo del PGOU.

Esta alegación no es estimada.

2ª.- En contestación a ello se ha de recordar que los conceptos “edificabilidad” y “aprovechamiento medio” no son asimilables: la primera indica la potencialidad constructiva de un determinado suelo, y el segundo constituye un concepto de reparto, relacionado con el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

En la Propuesta de Delimitación de la A.T.U. sector SUNS-2 Granada se decía textualmente:

“Para establecer la horquilla de los parámetros de edificabilidad y densidad – que era lo exigido expresamente por el artículo 44.1.c) 1º del Reglamento General de la L.I.S.T.A., por cierto – se ha tomado como referencia este aprovechamiento; sin embargo, teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad de la LISTA y la naturaleza de este ámbito como una oportunidad de generar un modelo de ciudad que huya de las tipologías extensivas que consuman el escaso suelo existente en el municipio, se propone que el rango de la edificabilidad parta del cumplimiento de este aprovechamiento y contemple un posible aumento de éste, que permita desarrollar un modelo de ciudad sostenible. Así, se definen los rangos en:

Índice de edificabilidad global: 0,42-0,67 m²t/m²s.

Densidad global: 42-67 vvdas./Ha.”

No fija, por tanto, la Propuesta de Delimitación el aprovechamiento medio; extremo que resulta coherente no solo con la legislación vigente sino también con el momento de tramitación actual puesto que, ahondando en la diferencia conceptual entre los parámetros de “edificabilidad” y “aprovechamiento medio”, este último se calcula partiendo de una edificabilidad y de unos coeficientes de uso y localización en función de las tipologías, que, al ser la naturaleza de la Propuesta de Delimitación un paso previo en el que se establecen las directrices para el posterior desarrollo del suelo, y al no ser vinculante la propuesta orientativa de ordenación, se desconocen las superficies y coeficientes que se establecerán en función de los usos y las tipologías que se incorporen al posterior Plan Parcial. No obstante con fecha con fecha 16 de julio de 2025 se ha presentado nueva documentación, compuesta por Memoria y Planos, redactada por la arquitecto Dolores Berrocal Vela, en respuesta al contenido de las alegaciones así como al Informe emitido con fecha 12 de diciembre de 2024, por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en la que se especifica que no se superará el aprovechamiento medio correspondiente al suelo urbanizable sectorizado del PGOU 2001, es decir, 0,408. Esta alegación es estimada en cuanto al límite del aprovechamiento.

3ª.- El contenido de la Propuesta de Delimitación está perfectamente descrito en el artículo 44 del Reglamento General de la L.I.S.T.A., exigiéndose en dicho precepto, por lo que aquí nos atañe, el análisis del “ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83” – apartado 1. a) 2º –, y el establecimiento de las “bases para la ordenación y la ejecución de la actuación de transformación urbanística” – apartado 1, letras c) y d) –.

En cumplimiento de tales previsiones legales, y como respuesta a las numerosas alegaciones recibidas en el trámite de información pública, que defienden y demandan una puesta en valor de los elementos de especial importancia histórica, cultural y ambiental a través de las directrices de ordenación y su asimilación por los espacios libres del ámbito, en la Propuesta de Delimitación se ha incorporado una nueva propuesta de ordenación para la consecución de un posterior modelo de ordenación detallada, cuyas determinaciones se alinean con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, y con escrupuloso respeto al principio de sostenibilidad, que es, también, uno de los grandes objetivos de la L.I.S.T.A. La propuesta ha tenido en cuenta las Estrategias Urbanísticas que a tal fin incorpora la “Guía básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía”, publicada en el año 2024 por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, recogiendo las directrices para las determinaciones que deberán definirse de forma más precisa en el instrumento de ordenación detallada, que será el Plan Parcial.

Más concretamente, la Propuesta de Delimitación establece, como criterios para el posterior desarrollo de la A.T.U. de nueva urbanización:

1. En línea con lo establecido como Estrategia 3 de Desarrollo Sostenible, sobre los nuevos ensanches urbanos, y lo establecido por los artículos 79.2, 80, 81 y 82 del Reglamento:

-Promover la densificación urbana, mediante el uso de tipologías de mayor altura, diversas funcionalmente y bien comunicadas, que permite una mayor eficiencia en el uso del suelo y reduce la dispersión urbana.

-La generación de un modelo sostenible de ciudad, que revitaliza y mejora la calidad del distrito Genil donde se ubica; que completa el sistema de asentamientos de la aglomeración urbana de Granada contemplado por el P.O.T.A.U.G.; y ordena un ámbito clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado por el planeamiento vigente.

2. Según lo establecido en la Estrategia 4, de infraestructuras verdes y lo recogido en los artículos 79 y 80 del Reglamento:

-El establecimiento de un espacio libre que será el eje vertebrador del ámbito y que se ubicará en relación directa y acompañando el recorrido de la existente acequia del Albaricoque, cuyas dimensiones sean suficientemente generosas para dar servicio más allá de los límites de la Propuesta de Delimitación que se presenta, que contribuye a la calidad de vida de la población y proporciona lugares para actividades al aire libre.

-Transición a través de los espacios libres de los ámbitos edificados existentes en la colindancia, generando servicios que también funcionen de dentro del ámbito hacia fuera.

-Fomento del diseño de los espacios libres con pavimentos mayoritariamente permeables que puedan tener riego mediante una red de aguas grises, amén de una ordenación que permita la puesta en uso de la acequia existente, y la preferencia por una edificación rematada con cubiertas verdes.

Y 3. Conforme a la Estrategia 7 de promoción de movilidad no contaminante y fomento del transporte público:

-La generación de una red de movilidad sostenible, con especial atención a la red viaria ciclista, el refuerzo de los recorridos peatonales y la previsión de conexiones con el transporte público urbano, fomentando de este modo la práctica de ejercicio y la conectividad con otras áreas de la ciudad.

-La ubicación de espacios libres como elementos de transición con las principales vías perimetrales al ámbito, que actúan como aislamiento del ruido viario, mejorando el confort acústico de la zona mediante la incorporación de arbolado de especies autóctonas.

Será en el posterior Plan Parcial donde se habrán de incluir medidas concretas para la conservación y puesta en valor de aquéllos, recabando los Informes sectoriales que resulten preceptivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y en el artículo 11 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Esta alegación se estima parcialmente en cuanto a recoger una puesta en valor de los elementos de especial importancia histórica, cultural y ambiental a través de las directrices de ordenación y su asimilación por los espacios libres del ámbito.

4ª.- La tipología de edificación plurifamiliar – más compacta y que genera amplias zonas centrales de terreno permeable, ajustándose a lo establecido en los artículos 79 al 83 del Reglamento General de la L.I.S.T.A. en cuanto a los criterios de sostenibilidad, ha tenido en cuenta, como ya se ha dicho, las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad que incorpora la “Guía básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía”, implementando las directrices para las determinaciones que deberán definirse de forma más precisa en el instrumento de ordenación detallada, que será el Plan Parcial de Ordenación. Más concretamente, la Propuesta de Delimitación establece, como criterios para el posterior desarrollo de la Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización, en línea con lo establecido como Estrategia de Desarrollo Sostenible número 3 sobre los nuevos ensanches urbanos y lo establecido por el artículo 79.2, 80, 81 y 82:

- Promover la densificación urbana, mediante el uso de tipologías de mayor altura, diversas funcionalmente y bien comunicadas, que permite una mayor eficiencia en el uso del suelo y reduce la dispersión urbana.

- La generación de un modelo sostenible de ciudad, que revitaliza y mejora la calidad del distrito Genil donde se ubica; que completa el sistema de asentamientos de la aglomeración urbana de Granada contemplado por el POTAUG; y ordena un ámbito clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado por el planeamiento vigente”.

Esta alegación no es estimada.

5ª.- En lo que se refiere a la superficie real del ámbito, se ha mantenido la contemplada en el planeamiento vigente. Debe tenerse en cuenta que los instrumentos de planeamiento general, así como las Propuestas de Delimitación establecen, de forma aproximada, las medidas de los sectores clasificados, siendo sus posteriores instrumentos de desarrollo los que deben establecer de forma más precisa su superficie. En todo caso, se trata de una diferencia del orden de un 0,5% de desvío, al que se hace referencia, que es el resultado de los ajustes a cartografía más actualizada, y a distintos procedimientos que se han desarrollado desde el año 2001 que incluyen, en los últimos meses, el levantamiento preciso del deslinde intermunicipal entre Granada y Huétor-Vega.

Por lo que respecta a las incidencias sobre la movilidad, la Propuesta de Delimitación, recoge

“4.- CONDICIONES DE TRÁFICO Y TRANSPORTE EXISTENTE Y PREVISIBLES EN PUNTOS DE ACCESO A LA RED”

Y “5.- EVALUACIÓN DE LA RED. NIVELES DE SERVICIO Y ELEMENTOS DEL VIARIO”.

En línea con lo establecido en la “Guía básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía”, como Estrategia 3 de Desarrollo Sostenible, sobre los nuevos ensanches urbanos, y lo dispuesto por los artículos 79.2, 80, 81 y 82 del Reglamento, la Propuesta de Delimitación tiene como objetivo:

-Incentivar el uso mixto del suelo mediante la convivencia de usos, como viviendas, comercios y oficinas, para reducir la necesidad de largos desplazamientos y promover la diversidad funcional.

-El uso, como elementos estructurantes, de los espacios libres públicos, así como la red de movilidad sostenible que se integrará con la ciudad existente.

-La atención en el diseño y dimensionado del viario y los espacios libres a la accesibilidad universal.

-Y la suficiencia en el dimensionado de las infraestructuras básicas en función de las demandas y su integración con las redes generales del municipio.

Según lo establecido en la Estrategia 4 de la misma Guía, relativa a infraestructuras verdes, y lo recogido en los artículos 79 y 80 del Reglamento, se hace especial hincapié en la relación y conexión de los espacios libres con las redes de movilidad peatonal y ciclista, así como del transporte público propuesto.

Por su lado, la Estrategia 7, de promoción de movilidad no contaminante y fomento del transporte público, se traduce desde la Propuesta de Delimitación en la generación de una red de movilidad sostenible, con especial atención a la red viaria ciclista, el refuerzo de los recorridos peatonales y la previsión de conexiones con el transporte público urbano, fomentando de este modo la práctica de ejercicio y la conectividad con otras áreas de la ciudad.

Y, en cuanto a las redes de infraestructuras, que plantea la Estrategia 8, se fomenta la implementación de tecnologías inteligentes y, entre ellas, la gestión inteligente del tráfico.

Esta alegación se estima parcialmente en cuanto a la inclusión de los objetivos de desarrollo sostenible desde el punto de vista de la movilidad.

6ª.- En cuanto a la consideración de colindante, en los casos en los que el sector limita con algún vial público – lo que aquí ocurre en la mayoría de los vientos del sector SUNS-2 Granada –, es al titular de dicha vía a quien habrá de notificarse personalmente el Acuerdo municipal referido en concepto de colindante.

El Edicto sometiendo a información pública la *“Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU), de nueva urbanización en el ámbito del Sector SUNS-2 del P.G.O.U. de Granada”*, se ha publicado, tanto en el Tablón de Edictos como en la página web del Ayuntamiento de Granada, además de en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada nº 36 de fecha 24 de febrero de 2025, y a la vista de la alegación presentada se ha podido alegar en tiempo y forma. Esta alegación no es estimada.

7ª.- En cuanto a la necesidad de recabar informes sectoriales en este trámite, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, dispone en su artículo 40.2, referido a la “evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico”, se establece:

“Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.
- c) Los planes parciales de ordenación.
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía”.

Por su parte la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en cuyo artículo 29, referido a “instrumentos de ordenación y planes con incidencia patrimonial”, establece:

“1. Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico identificarán, en función de sus determinaciones y a la escala que corresponda, los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo. En el caso de planes urbanísticos, los elementos patrimoniales se integrarán en el catálogo urbanístico.

2. A tal fin, las entidades promotoras de su redacción solicitarán información a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico dentro del ámbito previsto. Ésta remitirá la información solicitada en el plazo de un mes, relacionando todos los bienes identificados y su grado de protección, los cuales deberán ser objeto de un tratamiento adecuado en el plan o programa correspondiente, pudiéndose aportar directrices para su formulación”.

La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, que, al describir en su artículo 11 las *“funciones de la Administración Andaluza del Agua”*, determina:

“Corresponde a la Consejería competente en materia de agua el ejercicio, directamente o, en su caso, a través de sus entidades instrumentales, de las funciones atribuidas a los organismos de cuenca por la legislación básica en materia de agua y que correspondan a la Comunidad Autónoma de Andalucía y, sin perjuicio de las que se asignen en su decreto de estructura orgánica, en particular:

7. En otras materias:

(...) b) *Informar los instrumentos de ordenación territorial con anterioridad a su aprobación y los de planeamiento urbanístico tras su aprobación inicial*".

De nuevo, será tras la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación cuando haya que solicitar el preceptivo informe de la Administración autonómica con competencia en materia de aguas.

Será en el Plan Parcial de Ordenación a tramitar ante el Ayuntamiento de Granada donde se habrán de solicitar los Informes sectoriales que resulten preceptivos. Se desestima esta alegación.

8ª.- En cuanto a las servidumbres impuestas por la instalación del colector del EDAR SUR en el borde del ámbito delimitado, y, precisamente en atención a ellas, se ha incorporado una franja de espacios libres a lo largo de su recorrido. La ubicación de esta infraestructura no supone impedimento para realizar conexiones con el Camino de Caicena, siempre que se tenga en cuenta la cota y posición de la canalización para su trazado. Se estima parcialmente esta alegación.

9ª.- Se toma nota de la titularidad de la acequia a los efectos procedentes en la gestión del sistema. Se acepta la alegación.

10ª.- En cuanto a la conservación del funcionamiento de la repetida Acequia y la preservación de sus valores históricos y ambientales, además de lo ya contestado con ocasión de la alegación correspondiente a la preocupación por la acequia, recordando que, en el modificado del plano de ordenación, el discurrir de la misma por el interior del sector SUNS-2 Granada se ha convertido en un elemento central del diseño urbanístico como corredor verde, asegurando su conservación como patrimonio común. Se acepta esta alegación.

11ª.- Se toma nota de la solicitud a los efectos procedentes en la gestión del sistema. Se acepta la alegación.

CUARTO.- Con fecha 23 de diciembre de 2024 se recibe informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el que se indica que, de acuerdo a la disposición transitoria segunda del RG-LISTA que determina que las ATU-NU sobre ámbitos ya clasificados como suelo urbanizable no sectorizado por el planeamiento general vigente deberán respetar las condiciones para proceder a su sectorización que hubiera establecido el planeamiento general, y que de acuerdo con el cuadro nº9 de la Adaptación Parcial del PGOU de Granada (ADP), el ámbito del SUNS-2 cuenta como "condiciones para proceder a su sectorización" con la limitación del aprovechamiento máximo del ámbito a 0,408 ua/m2s.

El apartado 3.1 de la Memoria del documento indica que para establecer la horquilla de los parámetros de edificabilidad y densidad se ha tomado como referencia este aprovechamiento máximo. Pero sin embargo, se propone que el rango de la edificabilidad parta del cumplimiento de este aprovechamiento y contemple un posible aumento del mismo, que permita desarrollar un modelo de ciudad compacta. Es decir, se propone que solo el valor mínimo de la edificabilidad propuesta permita el cumplimiento del aprovechamiento medio máximo de 0,408 ua/m2s, pero no lo cumpliría el valor máximo de la edificabilidad propuesta.

El citado informe desfavorable, indica que para justificar la necesidad de la incorporación del ámbito como ATU-NU se deberá acreditar el cumplimiento de la condición para proceder a su sectorización establecida por el planeamiento general vigente (aprovechamiento medio máximo de 0,408 ua/m2s), de conformidad con la D.T.2º.2 del RG-LISTA.

Conforme al artículo 25.5 de la LISTA y 45.1 del RG-LISTA, este informe es preceptivo y no vinculante, e indica que no será necesario remitir de nuevo a esta Delegación Territorial la propuesta para emisión de nuevo informe, siendo el Ayuntamiento competente para su aprobación.

QUINTO.- En atención a las alegaciones formuladas y el informe desfavorable de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, se ha presentado propuesta de delimitación adaptada con fecha 16 de julio de 2025, compuesta por Memoria y Planos, redactada por la arquitecta Dª Dolores Berrocal Vela, en la que se especifica que no se superará el aprovechamiento medio correspondiente al suelo urbanizable sectorizado del PGOU 2001, es decir, 0,408. Además, y como respuesta a las numerosas alegaciones recibidas en el trámite de información pública, que defienden y demandan una puesta en valor de los elementos de especial importancia histórica, cultural y ambiental a través de las directrices de ordenación y su asimilación por los espacios libres del ámbito, en la Propuesta de Delimitación se ha incorporado una nueva propuesta de ordenación para la consecución de un posterior modelo de ordenación detallada, cuyas determinaciones se alinean con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, y con escrupuloso respeto al principio de sostenibilidad, que es, también, uno de los grandes objetivos de la L.I.S.T.A. La propuesta ha tenido en cuenta las Estrategias Urbanísticas que a tal fin incorpora la "Guía básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía", publicada en el año 2024 por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, recogiendo las

directrices para las determinaciones que deberán definirse de forma más precisa en el instrumento de ordenación detallada, que será el Plan Parcial.

SEXTO.- Por los servicios técnicos se ha emitido informe de fecha 9 de febrero de 2026 con el siguiente contenido:

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de octubre de 2024 se admitió a trámite y se inició procedimiento de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada. Sometido a información pública, se han presentado una serie de alegaciones, que han sido objeto de informe por parte de la arquitecta redactora del documento técnico, presentado con fecha 10 de abril de 2025.

Por otra parte, con fecha 22 de diciembre de 2025 se ha emitido Orden del Consejero de Justicia, Administración Local y Función Pública de la Junta de Andalucía (BOJA nº 251 de 31 de diciembre de 2025) por la que se aprueba el replanteo de la línea delimitadora entre los términos municipales de Granada y de Huétor Vega, ambos en la provincia de Granada, y se establecen sus datos identificativos (expte. 12790/2025).

Con fecha 16 de julio de 2025 se ha presentado nueva documentación, compuesta por Memoria y Planos, redactada por la arquitecta Dolores Berrocal Vela, en respuesta al contenido de las alegaciones así como al Informe emitido con fecha 12 de diciembre de 2024. por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda; y con fecha 23 de diciembre de 2025 se ha presentado justificación de la suficiencia de las redes de servicios, según informes de las compañías suministradoras (EMASAGRA y EDistribución Redes Digitales S.L.)

El nuevo documento presentado tiene el contenido del art. 44 del RGLISTA. En concreto contiene los epígrafes siguientes:

• **DELIMITACIÓN:**

- *El ámbito tiene una superficie de 148.232 m².*

- *El documento contiene una propuesta de conexión redes de servicios (plano O.05), por lo que debe remitirse a las compañías suministradoras para que emitan informe antes de la aprobación.*

- *Contiene también una propuesta de movilidad (Anejo-Estudio de movilidad y tráfico y planos O.03 y O.04), por lo que debe remitirse asimismo a la Dirección General de Movilidad para su informe.*

- *Se recoge en el documento una reserva para vivienda protegida del 40 % de la edificabilidad residencial, en cumplimiento de lo señalado por el art. 20 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el TRLSRU.*

- *Reserva de dotaciones ajustada a lo señalado por los arts. 61 LISTA y 82 RGLISTA.*

• **BASES PARA EL DESARROLLO:**

- *Uso global residencial.*

- *Edificabilidad global entre 0,42 y 0,67 m²t/m²s. Se especifica que no se superará el aprovechamiento medio correspondiente al suelo urbanizable sectorizado del PGOU 2001, es decir, 0,408.*

- *Densidad global entre 42 y 67 vivs/Ha.*

- *Sistemas generales ajustados al estándar establecido por la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA de 10,67 m²s/hab (entre 15.942,89 y 25.432,70 m²s).*

- *Dotaciones locales (espacios libres y equipamientos básicos) según el estándar de 16 m²s/hab (entre 23.906,86 y 38.137,13 m²s. Entre 623 y 993 árboles, y entre 747 y 1.192 plazas de aparcamiento, de las que el 50 % serán públicas).*

• **BASES PARA LA EJECUCIÓN:**

--*Presupuesto de urbanización estimado en 16.382.422,10 €, Incluyendo otros gastos de gestión e impuestos, el presupuesto estimado asciende a 19.128.173,54 €.*

- *Se establece la modalidad de gestión privada, y el sistema de compensación, con un plazo de ejecución de 24 meses.*

El documento contiene también un anejo de participación ciudadana, que incluye el informe a las alegaciones presentadas. Incluye igualmente una propuesta de ordenación no vinculante, en el plano O.02.

Por lo tanto, no existiría inconveniente para la aprobación de la propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada, presentada con fecha 16 de julio de 2025, y documentación anexa presentada el 23 de diciembre de 2025.

En el Plan Parcial que se presente en su momento deberá incluirse un cuadro de superficies que justifique la viabilidad de la propuesta en cuanto a aprovechamientos y superficies. Asimismo, deberán obtenerse informes de las compañías suministradoras de Servicios y de la Dirección General de Movilidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Es objeto del presente expediente la delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada. Propuesta que realiza D^a. Dolores Berrocal Vela, en representación de la Comisión gestora SUNS-2 GRANADA de fecha 16 de julio de 2025, y documentación anexa presentada el 23 de diciembre de 2025.

La normativa territorial y urbanística aplicable es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RG-LISTA).

De acuerdo con la D.T.2ª de la LISTA, el planeamiento urbanístico vigente del municipio conserva su vigencia y ejecutividad. Los ámbitos clasificados por el planeamiento general vigente como suelo urbanizable no sectorizado requerirán, conforme a la D.T.2ª.2 del RG-LISTA, la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística, debiendo respetar las condiciones para proceder a su sectorización que hubiera establecido el mismo, considerándose justificada su incorporación como ATU si se acredita su cumplimiento. La ordenación detallada de la ATU se establecerá mediante un Plan Parcial de Ordenación, conforme a las reglas que se establecen en la citada disposición del RG-LISTA.

El objeto del presente documento es la propuesta de delimitación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización (en adelante ATU-NU), lo que incluye la propia propuesta de delimitación del ámbito, así como las bases de ordenación y ejecución que posibiliten el desarrollo de la actuación a través del instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente, el Plan Parcial de Ordenación.

El ámbito linda con el municipio colindante de Huétor Vega y, según se indica en el documento presentado, su deslinde se ha actualizado recientemente y se ha realizado el procedimiento de replanteo ante la Secretaría General de Administración Local, siendo éste el que se ha recogido en este documento. Establece el artículo 18.3 del RG-LISTA que los límites del término municipal serán los contenidos en la cartografía oficial de la Junta de Andalucía por lo que la aprobación definitiva de la delimitación debía esperar a la fijación definitiva que se realiza por la Orden del Consejero de Justicia, Administración Local y Función Pública de la Junta de Andalucía (BOJA nº 251 de 31 de diciembre de 2025) por la que se aprueba el replanteo de la línea delimitadora entre los términos municipales de Granada y de Huétor Vega.

El PGOU-01 de Granada actualmente vigente (BOP 10-5-01), cuya adaptación a la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se produjo por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 27 de febrero de 2.009, (BOP núm. 93, de 19 de mayo de 2.009), establece dentro de la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, cuatro "Áreas de Reserva de Terrenos" para su incorporación al PMS y destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

Conforme a la Disposición transitoria primera de la LISTA los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

2.- Dispone el artículo 24 de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística la realización de las actuaciones de nueva urbanización en los suelos clasificados como suelo rústico común.

El artículo 25 de la LISTA dispone que la propuesta de delimitación contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística y una estimación de los costes de urbanización y los plazos de ejecución con detalle suficiente que permita calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados.

3.- El procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación se desarrollará reglamentariamente conforme a las siguientes reglas:

El procedimiento se podrá iniciar de oficio o a solicitud de las personas propietarias. Se iniciará de oficio cuando así se haya acordado por la Administración Pública a iniciativa propia o en virtud de propuesta realizada por otra Administración o entidad pública adscrita o dependiente de esta, sin perjuicio del derecho de petición de cualquier persona física o jurídica.

El expediente se inició por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de octubre de 2024 y simultáneamente se inició procedimiento para clarificar los límites perimetrales de los términos municipales de Huétor Vega y Granada y su reflejo en la cartografía oficial de la Junta de Andalucía. Circunstancia ésta que condicionaba la aprobación definitiva de la delimitación.

La línea límite entre los términos de Granada y Huétor Vega fue definida mediante Acta de deslinde de fecha 5 de septiembre de 1893, y Acta adicional de 14 de octubre de 1999, por lo que se puede considerar que la línea es definitiva y que procede su replanteo, según lo señalado por los arts. 4 y 10 del Decreto 157/2016. Se consultó expresamente sobre la posibilidad de tramitar simultáneamente dicho procedimiento con el de la delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada. El expediente de deslinde se ha tramitado de manera simultánea con la delimitación de la ATU. El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, publica en fecha 22 de diciembre de 2025, el replanteo de la línea delimitadora entre los términos municipales de Granada y Huétor Vega y se establecen sus datos identificativos.

4.- Dispone el artículo 44 del Reglamento de la Lista que el contenido de la propuesta de delimitación será el siguiente:

a) Memoria en la que se describa la actuación y se analice:

1.º El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.

2.º El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

3.º Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística, que incluirán un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones:

1.º Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.

2.º Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.

3.º Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.

d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:

1.º Carácter público o privado de la iniciativa.

2.º Modalidad de gestión prevista.

3.º Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.

4.º Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.

5.- El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada.

La aprobación de la propuesta faculta a los propietarios, en el caso de iniciativa privada, o a los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se adjudique formalmente la participación privada conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título V, para presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada, que deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

5.- Tanto los arts. 8 y 9 del R. D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLRSRU), como el art. 9.1 de la LISTA y art. 9 del RGLISTA reconocen la iniciativa de las Administraciones públicas así como la intervención de la iniciativa privada en la ordenación urbanística. La LISTA, en art. 75.1, atribuye las competencias de tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones al municipio (salvo lo establecido en su apartado segundo, relacionado con el art. 121.2, regla e, del RGLISTA) y, en su art. 80, contempla el impulso de la aprobación de los instrumentos por la iniciativa privada (como hacen también los arts. 98 y 111 del RGLISTA).

La aprobación de la delimitación y su publicación, (art 45 RGLISTA, art. 70 ter, apartado segundo, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local, LBRL, y art. 18 de la Ordenanza Municipal de transparencia y buen gobierno), se notificará a los interesados cuyos derechos e intereses sean afectados por aquéllos, en los términos previstos en los arts. 40 y ss. de la LPACAP. Al efecto, el art. 4 de la LPACAP contiene el concepto de interesado.

El Pleno Municipal tiene atribuida la competencia para los acuerdos de aprobación que pongan fin a la tramitación municipal de planes y demás instrumentos de ordenación (art. 123.1.i de la LBRL y art. 16.1.i del ROM), previo dictamen de la Comisión Informativa Delegada que corresponda (art. 122.4 de la LBRL y arts. 46 y 55 del ROM).

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:

.....
Sometido a votación el expediente, se obtiene el siguiente resultado:

- 15 votos a favor emitidos por los/las 15 Concejales/Concejalas del Grupo Municipal del Partido Popular, Sres./Sras.: Dña. María Francisca Carazo Villalonga, D. Jorge Saavedra Requena, Dña. Ana Isabel Agudo Martínez, D. Enrique Manuel Catalina Carmona, D. Vito Rafael Episcopo Solís, Dña. María Rosario Pallares Rodríguez, D. Jorge Iglesias Puerta, Dña. Amparo Arrabal Martín, Dña. Ana Belén Sánchez Requena, D. Francisco José Almohalla Noguerol, Dña. Encarnación González Fernández, Dña. Carolina Amate Villanueva, D. Fernando Parra Moreno, Dña. Elisa Campoy Soler y D. Raúl Fernando Fernández Asensio.

- 12 abstenciones emitidas por los/las 10 Concejales/Concejalas del Grupo Municipal Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Cuenca Rodríguez, Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. Jacobo Calvo Ramos, Dña. María Raquel Ruz Peis, D. Eduardo José Castillo Jiménez, Dña. María Eva Fernández Romero, Dña. María de Leyva Campaña, D. Francisco Herrera Triguero, Dña. Nuria Gutiérrez Medina y D. Juan José Ibáñez Martínez y las 2 Concejales del Grupo Municipal VOX, Sras.: Dña. Beatriz Sánchez Agustino y Dña. Mónica del Carmen Rodríguez Gallego.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana, de fecha 16 de febrero de 2026, y de conformidad con lo establecido en los art. 25, disposición transitoria primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); arts. 44 y ss y disposiciones transitoria segunda del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA); y en ejercicio de las competencias atribuidas en el vigente art. 127.1.c) y d), en relación con el art. 123.1.j), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local (LBRL) y art. 18.1.c) y d), en relación con el art. 16.1.i), del Reglamento Orgánico Municipal (ROM, Boletín Oficial de la Provincia nº 185, de 29 de septiembre de 2014), el Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, de fecha 11 de febrero de 2026, formulada a la vista del informe propuesta de la Dirección General de Urbanismo, **acuerda** por mayoría (15 votos a favor y 12 abstenciones):

Primero: Aprobar la delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización sobre el Sector SUNS-2 del PGOU de Granada de fecha 16 de julio de 2025, y documentación anexa presentada el 23 de diciembre de 2025.

Segundo: Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón de edictos de la sede electrónica, página web y portal de transparencia municipal; con notificación a los interesados que procedan, conforme a lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 45 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre,

Reglamento general de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Tercero: Abrir el plazo para presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada, que deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación.

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, se expide la presente certificación, hecha la excepción establecida en el artículo 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de su aprobación definitiva en Granada a fecha de firma electrónica.

Por lo que una vez se ha procedido a su depósito en los correspondientes Registros de Instrumentos de Ordenación Urbanística (Reg. Autonómico nº.10877, y Reg. Mpal. nº 460), se hace público para general conocimiento, pudiendo consultar el documento en la dirección: <https://www.granada.org/inet/regiourb.nsf/registroinstrumentos>

Indicando que, contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Pleno Municipal; o bien directamente el Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sección de lo Contencioso-Administrativo de Tribunal de Instancia de Granada u otro órgano jurisdiccional que resulte competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el B.O.P.

En el caso de interponerse el Recurso de Reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el Recurso Contencioso Administrativo hasta la resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso o medio de impugnación que considere conveniente.

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Fdo.: Agustín Belda Busca

-firmado electrónicamente-