



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

EXPTE. N.º.- 2026/28714W ASUNTO: INCLUSIÓN/DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 (ÁREA DE INTERVENCIÓN 2.1 “AVDA. DE DÍLAR DEL PEPRI ATM-2 “SANTA ADELA”), COMO ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA.

APROBACIÓN INCLUSIÓN/DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 (ÁREA DE INTERVENCIÓN 2.1 “AVDA. DE DÍLAR DEL PEPRI ATM-2 “SANTA ADELA”), COMO ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA.

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

Que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de septiembre de 2026, se acuerda la **APROBACIÓN INCLUSIÓN/DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 (ÁREA DE INTERVENCIÓN 2.1 “AVDA. DE DÍLAR DEL PEPRI ATM-2 “SANTA ADELA”), COMO ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA**, cuyo texto íntegro es el siguiente:

“Visto expediente núm. **2026/28714W** de Urbanismo relativo a la **solicitud de inclusión/delimitación de la unidad de ejecución 4 (Área de Intervención 2.1 “Avda. de Dílar del PEPRI ATM-2 “Santa Adela”), como área de regeneración y renovación urbana.**

ANTECEDENTES

I.- El Plan Especial Reforma Interior del Área de Transformación y Mejora ATM-2 «Santa Adela», se aprobó definitivamente el 21 de diciembre de 2004 (BOP núm. 102 de 1 de junio de 2005).

II.- Con posterioridad, el Ayuntamiento de Granada redactó de oficio una Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 27 de marzo de 2015 por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento (BOP núm. 156 de 17 de agosto de 2015).

Con las determinaciones de los citados instrumentos de ordenación urbanística, ya se han ejecutado tres de las unidades de ejecución que se realizan por sustitución (1.1, 1.2 y 1.3 del Área de Intervención “Santa Adela”) quedando pendientes de desarrollo las unidades de ejecución 2.1 y 2.2 (Área de Intervención “Avda. de Dílar”) que se acometerán también por sustitución, así como las unidades de ejecución denominadas Jarama y Cataluña que se desarrollarán mediante rehabilitación.

III.- En la actualidad se ha ultimado la UE-3 del Área de Intervención 1 “Santa Adela” del PERI ATM-2 “Santa Adela”. Dicha unidad se ha ejecutado al amparo de los planes de vivienda y suelo Estatales y Autonómicos, posibilitando la actuación de renovación urbana prevista en el planeamiento municipal.

IV.- A nivel Autonómico, en materia de regeneración y renovación urbana, la delimitación seguirá los presupuestos indicados en la Ley de Vivienda de Andalucía, en los términos que luego se dirán.

A los anteriores antecedentes le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, regula, en su art. 38, las Áreas para la regeneración y renovación urbana, todo ello *con el objetivo de invertir la degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito*, (...).

A tal efecto, continúa el mismo artículo, *los ayuntamientos podrán declarar áreas para la regeneración y renovación urbana a los efectos de fomentar, coordinar y desarrollar actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos*.

Para el caso de la actuación propuesta, el Ayuntamiento de Granada, ya cuenta con la delimitación aprobada en su ordenación urbanística, tal y como se ha indicado en los antecedentes I y II.

De igual modo, el área también quedó recogida y delimitada en el vigente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, aprobado por el Ayuntamiento mediante acuerdo núm. 354 de la Junta de Gobierno Local de 16 de marzo de 2012.

La situación excepcional generada tras la serie sísmica de agosto de 2026, demanda acelerar la programación de las actuaciones de sustitución previstas en el barrio del Zaidín, barrio que es el más afectado por las características constructivas de los edificios y su estado de conservación que han puesto de manifiesto la vulnerabilidad ante estos fenómenos sísmicos, episodios que presentan características de series/enjambres, que se repiten en el tiempo y que es previsible vuelvan a producirse a corto o medio plazo.

Segundo.- El apartado 2 del mismo artículo (38 de la Ley de Vivienda), establece una serie de factores que deberán tenerse en cuenta para que opere la delimitación. Son:

- a) *Poseer unos límites territoriales definidos de manera inequívoca, pudiendo ser continuos o discontinuos.*

Los límites están perfectamente definidos por la ordenación urbanística (antecedentes I y II) y por el PMVS.

- b) *Tener clasificación urbanística de suelo urbano conforme a la legislación urbanística en vigor.*

Así está clasificado por el vigente PGOU de Granada, al estar delimitada como área de Transformación y Mejora (ATM-2 "Santa Adela"). El propio PGOU indica:

Suelo Urbano en Transformación y Mejora. (ATM). Son aquellos ámbitos delimitados por el Plan General para llevar a cabo operaciones de transformación o mejora de los elementos de su estructura urbana, con conservación de su población, mediante operaciones de realojo transitorio. Su desarrollo se efectuará mediante Planes Especiales de Reforma Interior y/o de Mejora del Medio Urbano.

- c) *Tener uso predominante residencial.*

La unidad propuesta incluye 150 viviendas y 6 locales comerciales.

- d) *Contener una concentración predominante de viviendas que presenten graves deficiencias en sus condiciones de conservación, eficiencia energética y accesibilidad, y constituyan el domicilio habitual y permanente de población con menores recursos o en pobreza energética.*

La situación de los edificios incluidos en el Área delimitada es muy deficiente según informes periódicos de la Inspección de edificios, situación ésta que se agrava tras la serie sísmica de agosto de 2026. En relación al estado constructivo de los edificios localizados en el ámbito:

Edificios de planta rectangular con doble crujía organizados con dos viviendas simétricas por planta distribuidas alrededor de un núcleo de escaleras central de hasta cinco plantas. Los edificios se presentan exentos, unidos en sus extremos formando hélices o rectángulos, o simplemente alineados. La escasez de materiales y la rapidez con la que debía ejecutarse la obra social, en el contexto de la posguerra, motivó que el sistema empleado prescindiera de las estructuras porticadas modernas de hormigón armado.

Un análisis del parque edificado concluye:

1. Inadecuación del conjunto edificado a la normativa vigente en relación con las condiciones de habitabilidad existentes según la normativa que incide en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y eficiencia energética. Al tratarse de un edificio de los años 50, se construyó sin ninguna normativa sismorresistente (la primera apareció en 1963). Su tipología constructiva representa uno de los perfiles de mayor riesgo en la ingeniería sísmica española. El principal desafío de la estructura radica en la combinación de muros de carga paralelos muy masivos y pesados (40-50 cm) con forjados de hormigón in situ. En esa época, los forjados de hormigón a menudo se vertían directamente sobre los muros sin vigas de atado perimetrales (o con un atado muy deficiente), lo que genera una falta de monolitismo y el riesgo de que los forjados "deslicen" o empujen los muros hacia fuera ante el movimiento horizontal.

La cimentación carece de profundidad o losas sismorresistentes integrales, apoyándose directamente de forma corrida bajo los muros de carga lo que no favorece la respuesta en caso de sismo.

A la vista de lo expuesto podemos anticipar que la vulnerabilidad sísmica de estos edificios es alta. La vulnerabilidad sísmica de los edificios se mide comúnmente mediante la Escala Macrosísmica Europea (EMS-98), la cual clasifica las estructuras en seis clases (de la A a la F) según su resistencia y materiales, incluyendo en la clase A y B los edificios de mampostería, ladrillo o adobe sin reforzar.

Los edificios clasificados con letras A y B son los más frágiles y sufren graves daños con sismos moderados.

Si atendemos a las características del suelo sobre el que se asientan este grupo o conjunto edificatorio, se eleva drásticamente el nivel de riesgo real. Que las edificaciones estén situadas en el barrio del Zaidín (Granada) eleva drásticamente su nivel de riesgo real. La reciente serie sísmica (con intensos enjambres y sismos de magnitud hasta 4.8) ha puesto en evidencia que el Zaidín sufre un fenómeno geológico crítico: la amplificación sísmica por efecto de sitio. Catedráticos de geología explican que el Zaidín (cuyo nombre proviene de "saedín", brazo de agua) se asienta sobre la vega, un terreno compuesto por arcillas y sedimentos blandos de los ríos Genil y Monachil. Este suelo blando actúa como una "gelatina", multiplicando la energía de las ondas sísmicas en comparación con zonas de roca firme como el Albaicín.

Además, por si fuera poco, Granada cuenta con uno de los riesgos sísmicos más altos de toda España, asignándole los mapas de peligrosidad valores de aceleración máxima o básica que rondan los 0,23g a 0,24g según la NCSE-02 ($a_b = 0.23g$)).

A esto hay que añadir Otros factores que aumentan la vulnerabilidad:

- El Fenómeno de Fatiga Estructural (Efecto Enjambre)

Los enjambres sísmicos de Granada (cientos de sismos encadenados de magnitudes entre 3 y 4.8) generan un fenómeno muy peligroso en las fábricas de ladrillo: la fatiga acumulada. Cada réplica degrada microscópicamente el viejo mortero de arena y cal de los años 50.

Una estructura rígida de ladrillo no absorbe bien los movimientos repetitivos; tras decenas de microdaños, pierde su cohesión interna y su resistencia a cortante disminuye exponencialmente, dejándola vulnerable ante el próximo sismo moderado, sobre todo si las fábricas presentan fisuras y grietas. Se produce un proceso en el que la resistencia se va minorando tras cada sismo.

- Puntos Críticos que han sido detectados tras las inspecciones realizadas.

Al realizar la inspección, se priorizan de inmediato estos cuatro puntos: [1]

Efecto de Planta Baja Débil: Algunos edificios modificaron sus plantas bajas, eliminando tramos de muros de carga y sustituyéndolos por pilares aislados o vigas metálicas. En estos edificios el riesgo de colapso por "piso blando" ante un empuje horizontal se ha incrementado. Ausencia de Vigas de Atado (Zunchos): Al ser forjados de hormigón vertidos in situ en los años 50, en los que no se ejecutó un zuncho perimetral de hormigón armado. Si el hormigón se apoyó directamente sobre el ladrillo sin armadura de unión, el edificio carece de "efecto caja", provocando que los muros tiendan a abrirse hacia fuera (vuelco fuera del plano).

Efecto aplauso. El "Golpeteo" entre edificios adosados total o parcialmente en sus extremos al vibrar el suelo blando, se produce cuando éstos cuentan con una altura o rigidez distinta, chocando en la parte alta. Provocan daños por impacto en las medianeras, afectando cerramientos y estructura.

Estado del Hormigón In Situ: En los años 50 el control de calidad del hormigón era rudimentario. Es muy probable que sufra de baja resistencia o carbonatación, reduciendo la capacidad del forjado para actuar como un "diafragma rígido" que distribuya las fuerzas del sismo uniformemente a los muros.

2. El estado de conservación de los inmuebles, considerando su antigüedad y daños provocados por el sismo. Los expedientes tramitados en el Servicio de Conservación de Edificios permiten conocer el estado de conservación previo al sismo.

3. En caso de acometerse obras de reparación, la complejidad de las mismas, junto con su elevado coste darían como resultado mantener una situación deficiente, siendo desproporcionado el coste de las intervenciones a realizar para alcanzar condiciones de habitabilidad mínimas en una actuación de rehabilitación.

4. Si comparamos los módulos analizados, el coste financiero directo de una rehabilitación profunda es sumamente elevado en relación con el valor de obtener un edificio completamente nuevo. A la vista de los datos económicos y técnicos, procede actuar de forma inequívoca por sustitución (demolición y reconstrucción). Además, en el caso específico de Santa Adela en el Zaidín, existen factores estructurales y de gestión pública que inclinan la balanza definitivamente hacia la sustitución.

e) Necesidad de mejora de las condiciones sociales de la población.

El área delimitada está incluida en:

1. En la «ESTRATEGIA REGIONAL ANDALUZA PARA LA COHESIÓN E INCLUSIÓN SOCIAL. INTERVENCIÓN EN ZONAS DESFAVORECIDAS» (ERACIS), elaborado por la Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación de la Junta de Andalucía.

2. En el «PLAN LOCAL DE INCLUSIÓN EN ZONAS DESFAVORECIDAS» (PLIZD), redactado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión extraordinaria de 5 de noviembre de 2018, bajo el núm. de acuerdo 1170.

La zona/unidad de ejecución 4 (Área de Intervención 2.1 “Avda. de Dílar” del PERI ATM-2 “Santa Adela”), cumple con la totalidad de las determinaciones exigidas por la normativa autonómica de aplicación.

Tercero.- A nivel Estatal, la actuación también tiene cabida, tal y como se indica en la sección 1 del Capítulo III “Línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural” del Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

Cuarto.- La elaboración de los trabajos y documentos antes relacionados se realizarán por medios propios del Ayuntamiento, por personal municipal atendiendo a su especialización necesaria, al constituirse éste como promotor de la actuación.

Por todo lo expuesto, y de conformidad a las determinaciones previstas en la ordenación urbanística municipal, en el PMVS del Ayuntamiento de Granada, la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía y el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 y a propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, la Junta de Gobierno Local **acuerda:**

Primero: Aprobar inicialmente la delimitación de la unidad de ejecución 4 (Área de Intervención 2.1 “Avda. de Dílar” del PERI ATM-2 “Santa Adela”), como área de regeneración y renovación urbana al amparo del artículo 38 de la Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía y el Real Decreto 326/2026, de 22 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.

Segundo: Someter el presente acuerdo a información pública por el plazo de un mes y solicitar informe a la Consejería de vivienda de la Junta de Andalucía.

Tercero: Incluir en los presupuestos municipales las dotaciones necesarias a tal fin.

Cuarto: Que por los servicios municipales se inicien los trabajos conducentes a la formalización de esta solicitud, redactando los documentos necesarios que permitan solicitar el desarrollo y ejecución de la parte de la unidad de ejecución 4 (Área de Intervención 2.1 “Avda. de Dílar” del PERI ATM-2 “Santa Adela”) del PGOU de Granada.”

Lo que se hace público para general conocimiento, sometiéndose a INFORMACIÓN PÚBLICA POR PLAZO DE 20 días, contado a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia,

Prensa Local y Tablón de Anuncios del municipio, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR/15).

Durante dicho plazo se podrán formular las alegaciones que estimen pertinentes, encontrándose el expediente de manifiesto en la Subdirección de Gestión, situada en el Centro Cultural Gran Capitán -antiguo edificio de las Hermanitas de los Pobres-, C/ Gran Capitán nº 22.

El presente Edicto servirá de notificación para el/los propietarios y demás interesados directamente afectados, que sean desconocidos o se ignore el lugar de notificación, en virtud del art. 44 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En Granada, en la fecha abajo indicada.

Firmado por: El Concejal Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias.

Enrique M. Catalina Carmona