

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO: ALBAYZÍN Y SACROMONTE  
MEMORIA  
GRANADA JULIO 2005

**MEMORIA**

0. INTRODUCCIÓN Y RESUMEN
1. ÁMBITO Y RELACIÓN CON OTROS PLANES
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
3. ANÁLISIS CRÍTICO DE LA NORMATIVA VIGENTE
4. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DEL ALBAYZÍN-SACROMONTE
5. CRITERIOS Y PROPUESTAS NORMATIVAS DE ORDENACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
6. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

ANEXO: ESTUDIO DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN

**PLANOS REDUCIDOS A-3**

**PLANOS A-0 Y A-1**

**MEMORIA ANEXO RESUMEN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA AVANCE**

1. INTRODUCCIÓN
2. CRONOLOGÍA DEL PROCESO DE ELABORACIÓN Y DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL
3. ESCRITOS VARIOS DE SUGERENCIAS E INFORMES AL AVANCE

**NORMATIVA**

1. GENERALIDADES
2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN NO ESPECIALMENTE PROTEGIDA Y SOLARES
3. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDA
4. PROTECCIÓN DE LOS JARDINES Y DE LOS SITIOS HISTÓRICOS, Y DE LOS LUGARES Y ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOGRÁFICO
5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

ANEXO: DETERMINACIONES NORMATIVAS ADICIONALES

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

1. NATURALEZA DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
2. LA LIMITACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN
3. LA ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LAS INVERSIONES
4. LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS EN EL CASO DEL ALBAYZÍN
5. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

**MEMORIA DEL CATÁLOGO**

**INVENTARIOS DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS**

**DELIMITACIÓN DE SUBCONJUNTOS HISTÓRICOS**

**SUBCONJUNTOS**

1. BARRICHUELO
2. HOSPITAL REAL
3. CONVENTO DE LA MERCED
4. CUESTA DE ABARQUEROS
5. SAN ANDRÉS
6. CALLE ELVIRA
7. SAGRADO CORAZÓN
8. BAZÁN
9. ZENETE
10. REYES CATÓLICOS
11. CAMINO DE SAN ANTONIO
12. SAN LORENZO – MURALLA NAZARÍ
13. CARMEN DE LAS PALMAS
14. SAN CRISTÓBAL – MIRADOR
15. SAN CRISTÓBAL
16. MURALLA DE LA ALCAZABA
17. SANTA ISABEL LA REAL
18. OIDORES
19. SAN JOSÉ
20. REAL CHANCILLERÍA
21. PLAZA NUEVA
22. CARRETERA DE MURCIA
23. SAN BARTOLOMÉ
24. BAÑOS ÁRABES DEL AGUA
25. CENICEROS
26. SAN NICOLÁS
27. MARÍA LA MIEL
28. PLACETAS
29. SANTA CATALINA DE ZAFRA
30. PUENTE CABRERA
31. FAJALAUZA
32. SAN MIGUEL ALTO – MURALLA NAZARÍ

33. CONVENTO DE SAN GREGORIO
34. CRUZ DE PIEDRA
35. BLANQUEO NUEVO
36. SAN LUIS
37. MIRADOR
38. PLACETA DE LAS ESTRELLAS
39. CALLE DE LA VIEJA
40. PLACELAS DE LOS DOS CASTILLAS
41. DEL PINO
42. SAN SALVADOR
43. CALLE DEL CANDIL
44. HORNO DEL ORO
45. CRUZ DE LA RAUDA
46. VEREDA DE ENMEDIO
47. SAN MARTÍN
48. PLACERA DE LA ABADÍA
49. MONTES CLAROS
50. SAN AGUSTÍN
51. CASAS DEL CHAPIZ

**ESPACIOS LIBRES, PARQUES Y RECINTOS AJARDINADOS**

**BIENES INMUEBLES PATRIMONIO ETNOGRÁFICO**

**INVENTARIO DE INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS**

MEMORIA

0. INTRODUCCIÓN Y RESUMEN

1. RESUMEN DE LAS FASES DE REDACCIÓN DEL PLAN
2. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ALBAYZÍN Y SACROMONTE

1. ÁMBITO Y RELACIÓN CON OTROS PLANES

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1. INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA
2. POBLACIÓN
3. VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO
4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS
5. ACCESIBILIDAD
6. CONCLUSIONES

3. ANÁLISIS CRÍTICO DE LA NORMATIVA VIGENTE

A. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

1. TIPOS DE ACTUACIÓN, EJECUCIÓN POR LICENCIA Y ÁREAS DE INTERVENCIÓN
2. PROBLEMÁTICA DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN
3. OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN
4. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA Y SISTEMÁTICA
5. DETALLE DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN
6. ÁREAS DE EJECUCIÓN CON BASE EN LICENCIA DE EDIFICACIÓN

B. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

1. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CATÁLOGO EN EL PEPRI 1990
2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL PEPRI 1990
3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO EN EL PEPRI 1990
4. PROTECCIÓN DE LAS VISTAS, LOS JARDINES Y LOS SITIOS EN EL PEPRI 1990

4. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DEL ALBAYZÍN-SACROMONTE

1. METODOLOGÍA Y FUENTES
2. DIAGNÓSTICO Y VALORACIÓN
3. CONCLUSIONES

5. CRITERIOS Y PROPUESTAS NORMATIVAS DE ORDENACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

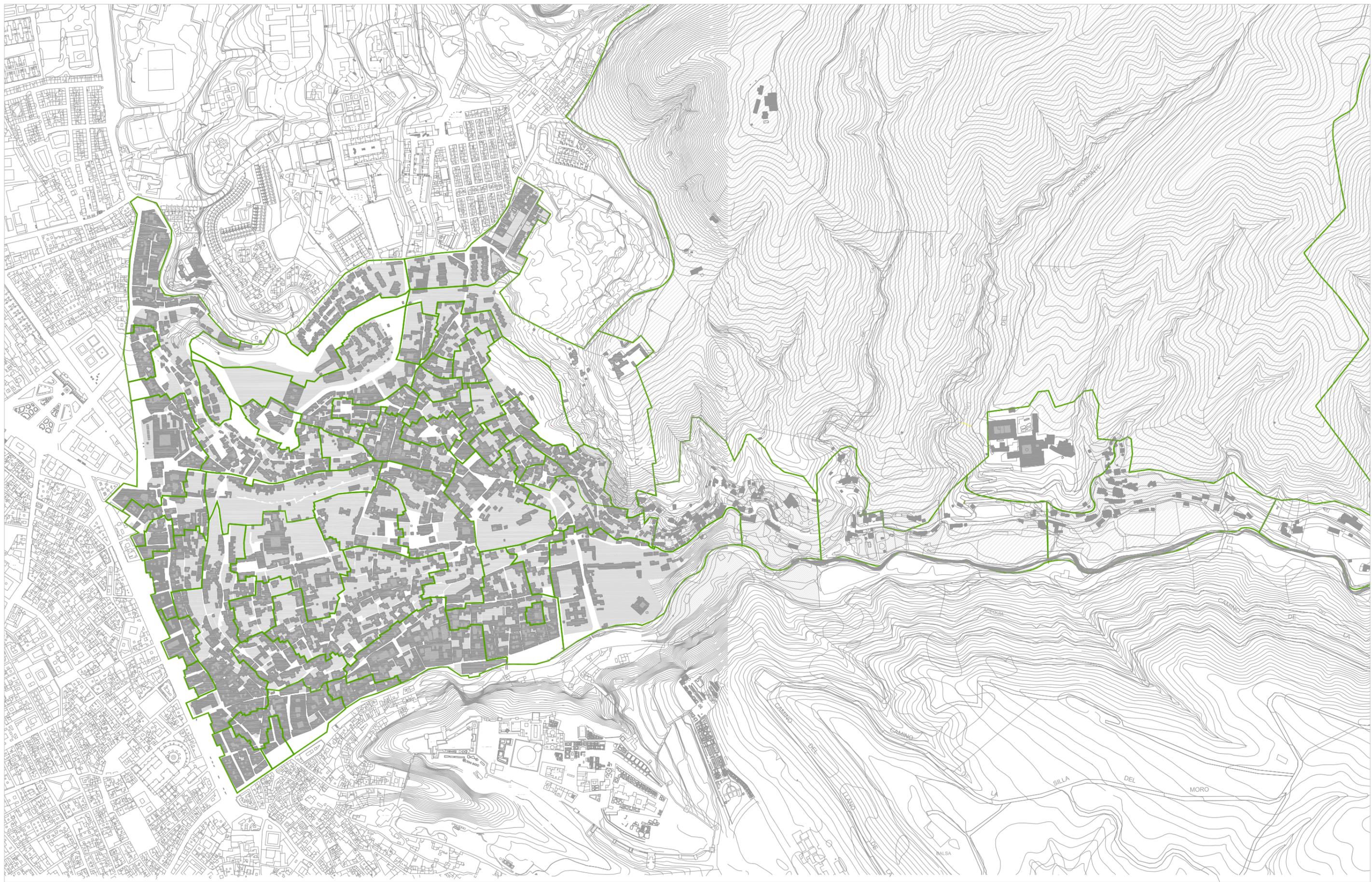
1. ASPECTOS GENERALES
2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN NO ESPECIALMENTE PROTEGIDA Y SOLARES
3. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDA
4. PROTECCIÓN DE LOS JARDINES Y DE LOS SITIOS HISTÓRICOS, Y DE LOS LUGARES Y ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO
5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

6. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

1. DIVISIÓN Y ZONIFICACIONES PREVIAS DEL ÁMBITO DEL ALBAYZÍN Y SACROMONTE
2. PROPUESTA DE DIVISIÓN EN SUBCONJUNTOS
3. ÁREAS DE INTERVENCIÓN CON ORIGEN EN EL PEPRI 1990 QUE SE INCORPORAN AL NUEVO PLAN GENERAL
4. NUEVAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN
5. CASAS-CUEVA Y CUEVAS EN ALBAYZÍN Y SACROMONTE

ANEXO: ESTUDIO DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



PLAN ESPECIAL ALBAYZIN Y SACROMONTE. GRANADA  
0.- INTRODUCCIÓN Y RESUMEN  
JULIO 2005

## CAPÍTULO 0: INTRODUCCIÓN Y RESUMEN

---

1. RESUMEN DE LAS FASES DE REDACCIÓN DEL PLAN	_____	002
2. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ALBAYZÍN Y SACROMONTE	_____	003
2.1 ÁMBITO Y RELACIÓN CON OTROS PLANES		
2.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA		
2.3 ANÁLISIS DE LA NORMATIVA VIGENTE		
2.4 PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN ESPECIAL		
A. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO		
B. INTERVENCIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN		
C. INTERVENCIÓN EN DESARROLLO DEL PLAN		

### 1. RESUMEN DE LAS FASES DE REDACCIÓN DEL PLAN

- Directrices, Criterios y Normas de Protección, Desarrollo y Mejora de los Planes Especiales de Albayzín y Sacromonte. Marzo 2003.
- Primer Avance. Junio 2003.
- Avance Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Albayzín y Sacromonte. Febrero 2004.
- Exposición Pública del Avance: Conferencias en Colegio de Arquitectos y Albayzín. Exposición en el Ayuntamiento. Marzo 2004.
- Reuniones técnicas en la Delegación de Cultura. Mayo a Septiembre 2004.
- Contestación a las sugerencias recibidas durante el periodo de la Exposición Pública. Septiembre 2004.
- Informes Arqueológico y de Catalogación de la Delegación de Cultura al Avance. Noviembre 2004.
- Documento de Aprobación Inicial del Plan Especial de Albayzín y Sacromonte. Febrero 2005.
- Informe del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio. Ayuntamiento de Granada. Requerimiento de nueva documentación. Mayo de 2005.
- Documento de aprobación Inicial. Revisión 1. Julio 2005

## 2. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ALBAYZÍN Y SACROMONTE

Los documentos que forman el Plan Especial son los siguientes:

- MEMORIA
- PLANOS
- NORMATIVA
- CATÁLOGO
- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El contenido conceptual de este documento de Aprobación Inicial es el siguiente:

### 2.1 ÁMBITO Y RELACIÓN CON OTROS PLANES

El Plan Especial se presenta como una propuesta única para los ámbitos Albayzín y Sacromonte, separados administrativamente pero funcional e históricamente continuos.

La relación con el Plan Especial 1990 es, en lo posible, de continuidad, sin renuncia sin embargo a introducir todos los cambios que técnicamente se ha considerado necesario proponer, y que han sido sometidos a debate durante la etapa de Avance.

En relación con el Plan General 2001, se parte de sus propuestas en cuanto a clasificación de suelo y desarrollo en planes, si bien se introducen modificaciones en cuanto al perímetro urbano en la ladera de San Miguel y Sacromonte, en paralelo a la Innovación del Plan General de 2005. También se proponen cambios para conseguir una mejor correspondencia entre calificación del suelo y asignación de aprovechamientos y la conservación del patrimonio existente.

### 2.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Se refiere a desarrollo socioeconómico, actividades productivas, empleo, población, vivienda, servicios, equipamientos, accesibilidad, estructura parcelaria, edificación, topología, etc.

Estos aspectos socioeconómicos y urbanos muestran entre otros aspectos, la evolución seguida desde la entrada en vigor del PEPRI vigente.

Se han utilizado las fuentes de información de la Administración más actuales y facilitadas por la misma: Padrón Municipal de habitantes, Padrón I.A.E., Padrón I.B.I.

### 2.3 ANÁLISIS DE LA NORMATIVA VIGENTE

Se presenta una revisión crítica y pormenorizada de la regulación y formas de intervención propuestas por el Plan Especial vigente, y las que resultan del cruce con las nuevas determinaciones del Plan General 2001. La valoración de la situación urbanística actual muestra ya criterios que están en la base de las propuestas del nuevo Plan Especial. Este análisis se extiende también a la identificación de categorías y valoración de los bienes, así como de la catalogación actual.

### 2.4 PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN ESPECIAL

#### A. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

- **Protección y Catalogación del Patrimonio Arquitectónico:**

Se ha realizada una actualización y renovación del Catálogo vigente. Por una parte de la definición del interés y valoración de los bienes, que es el aspecto esencial del Patrimonio existente, y del que se derivan

los niveles y medidas de protección correspondientes. Este enfoque se traduce en una nueva sistematización de las fichas individuales y de conjuntos sobre las que se vuelca la recogida de información e identificación fotográfica actualizadas *in situ*.

El tratamiento de toda esta información se realiza mediante una base de datos informatizada que permite su consulta y actualización en tiempo real.

- **Protección del Patrimonio Arqueológico:**

Se han señalado e inventariado todos los registros arqueológicos realizados desde la entrada en vigor del PEPRI y todos los hallazgos documentados. Se propone una nueva regulación completamente revisada de las intervenciones arqueológicas y de la zonificación y niveles de protección que, al igual que se ha hecho con la catalogación, ha sido objeto de múltiples comprobaciones con la Delegación de Cultura.

- **Protección del Patrimonio Etnográfico:**

El Plan Especial incorpora el conocimiento actual de la red hidráulica histórica y aljibes, otras infraestructuras, mobiliario urbano y jardines.

Se abre también con carácter específico un inventario de cuevas, estado físico y estrategias de actuación del hábitat troglodita del Sacromonte como parte del Patrimonio Etnológico.

#### B. INTERVENCIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN

A partir de los análisis y valoración de la situación física actual y de la normativa vigente, se ha desarrollado una nueva normativa urbanística que hace operativas las propuestas y criterios enunciados con gran detalle en el documento de Avance, así como las observaciones recibidas durante la exposición pública, y especialmente las recibidas por

parte del Ayuntamiento, Delegación de Cultura y Escuela de Estudios Árabes (C.S.I.C.).

El documento de Normativa es un nuevo texto completo que regula la intervención sobre la edificación en Albayzín y Sacromonte, diferenciando básicamente entre la edificación Especialmente Protegida y No Especialmente Protegida, si bien es cierto que en esta propuesta todo el conjunto urbano y edificado está sometido a protección y también las áreas naturales incluidas dentro de estos planes.

Así, las condiciones generales de las obras, las condiciones relativas a la parcelación, la atribución y cálculo de la edificabilidad de las parcelas, las tipologías y usos de la edificación, etc., se definen para la totalidad del ámbito, con criterios comunes tanto para las parcelas con edificación Especialmente Protegida como No Protegida, puesto que se entiende que la protección del trazado y la parcelación, la protección de la escala y volumetría de la edificación existente, la protección de los espacios libres y jardines privados, las tipologías de edificación, etc., son elementos a preservar en la totalidad de este ámbito.

La definición de los distintos tipos de obras autorizables, en relación con los niveles de valoración y grados de protección de los distintos tipos de bienes, completa la regulación de la intervención individualizada sobre la edificación.

### C. INTERVENCIÓN EN DESARROLLO DEL PLAN

- **Áreas de Intervención:**

Con el Plan Especial se revisa y reduce de manera drástica el número de Áreas de Intervención propuestas por el PEPRI 1990, que globalmente daban lugar a una transformación muy extensa del Albayzín contraria a la conservación.

Se incorporan algunas actuaciones teniendo en cuenta su grado de ejecución, y también se

incorporan o revisan otras para integrarlas en las nuevas Áreas de Actuación que se proponen con el presente Plan.

Estas Áreas de Actuación inciden principalmente sobre el tratamiento de los espacios públicos y recogen también propuestas previas del Plan General, tales como la recuperación del Cauce del Darro, la regeneración de la ladera de San Miguel o del parque rural de las laderas del Sacromonte.

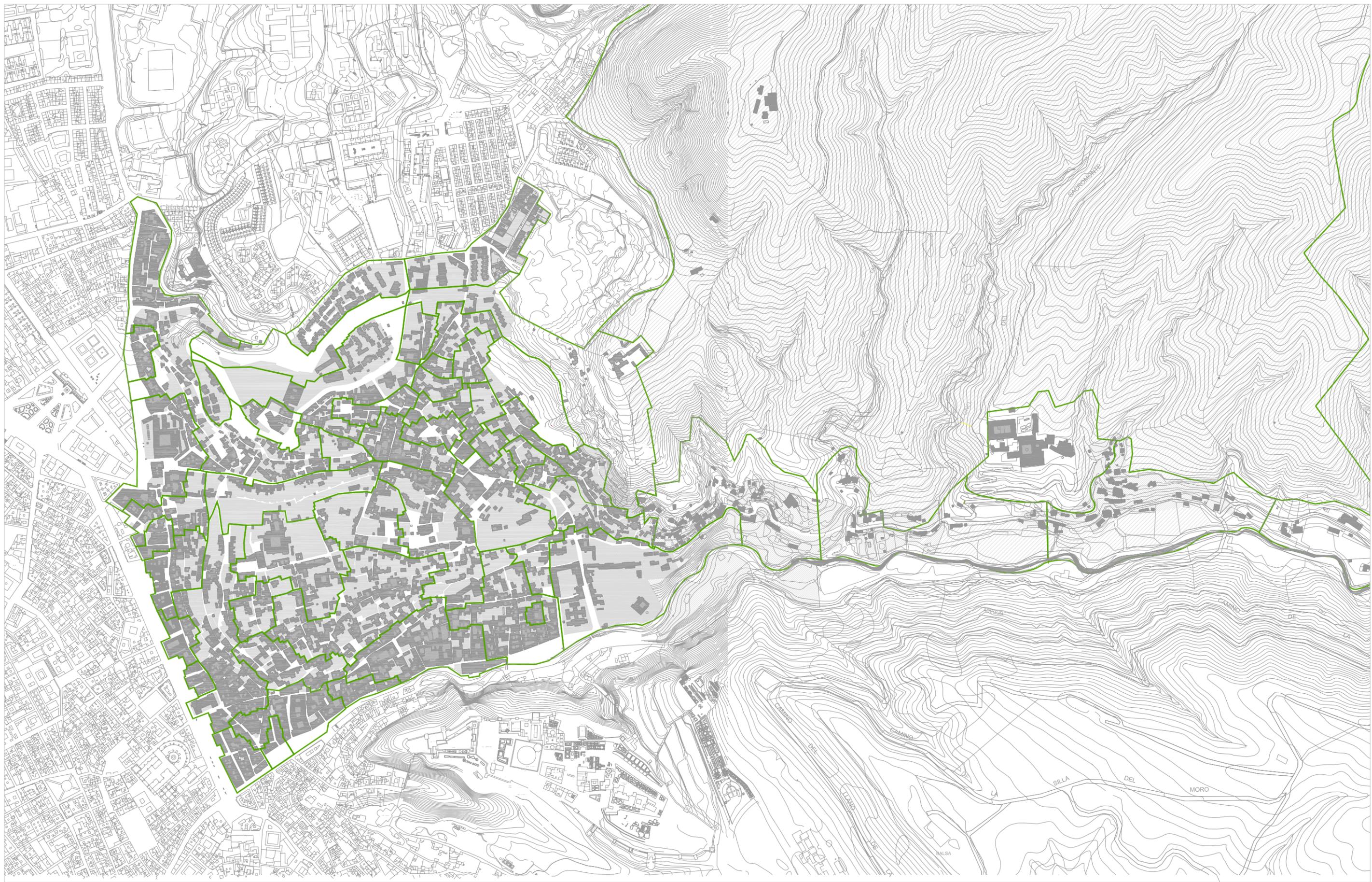
Las propuestas de intervención refuerzan otras iniciativas de distintos Organismos Públicos y Sociedades Mixtas que inciden sobre Albayzín y Sacromonte, y han de ser un elemento generador de nuevas iniciativas de interés público y social, así como para la conservación y mejora del patrimonio.

- **Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero:**

La ejecución de todos los Planes de Urbanismo está sometida a la limitación de recursos de inversión de la Administración responsable de su formulación y ejecución. La posibilidad de ampliar la capacidad inversora es siempre limitada. Sin embargo, los Planes de Protección y Recuperación del Patrimonio, como es el caso del presente Plan Especial, pueden ampliar su capacidad inversora recurriendo a Instituciones de carácter externo que disponen de programas de ayuda específicos para la intervención en ciudades históricas, ya sea para apoyar las medidas de protección del patrimonio o para desarrollar programas de recuperación y mejora urbana. Las ciudades que han sido favorecidas por la declaración de interés, especialmente cuando éste alcanza el nivel de Patrimonio de la Humanidad, tienen la oportunidad de acceder a recursos externos de carácter extraordinarios, aunque también sean limitados y siempre que se justifique, mediante planes y proyectos, su necesidad y oportunidad.

Se trata pues de utilizar el propio Plan como medio para solicitar recursos externos. Granada y concretamente el Albayzín, ya tiene experiencia en este sentido.

Para dicha negociación, la práctica demuestra que la presencia de Planes bien redactados y de proyectos de inversión alternativos y de distinta índole, es un instrumento poderosísimo, frecuentemente más que la simple y real existencia de problemas, carencias y necesidades, y los recursos limitados que el Ayuntamiento puede asignar a su resolución.



PLAN ESPECIAL ALBAYZIN Y SACROMONTE. GRANADA  
1.- AMBITO Y RELACION CON OTROS PLANES  
JULIO 2005

## CAPÍTULO 1: ÁMBITO Y RELACIÓN CON OTROS PLANES

## CAPÍTULO 1: ÁMBITO Y RELACIÓN CON OTROS PLANES

El Plan Especial tiene como ámbito de aplicación los Sectores Albayzín y Sacromonte del Conjunto Histórico de Granada. Este conjunto está integrado además por el Sector Alhambra-Generalife y el Sector Centro. La delimitación del Plan Especial se reduce en su extremo noreste con respecto a la delimitación propuesta en el PGOU 2001 del municipio de Granada, para ceñirse al ámbito del Conjunto Histórico.

La justificación de la inclusión de estos dos sectores, Albayzín y Sacromonte, en un sólo Plan Especial se basa en que, aun cuando se mantenga la separación administrativa, ambos forman un continuo histórica y urbanísticamente. La presentación como dos planes separados obligaría a mantener tantos elementos comunes que se ha desechado, teniendo en cuenta que la opción de unificación de los Planes Especiales es contractual y administrativamente viable, y las opiniones formuladas o recibidas durante el periodo de redacción siempre han considerado posible la tramitación de un solo Plan.

La delimitación del ámbito de los Planes Albayzín y Sacromonte, por parte del PGOU, sigue la delimitación del PEPRI Albayzín de 1990, que es previo a las delimitaciones de los Sectores Albayzín y Sacromonte como parte del Conjunto Histórico de Granada. Con el Avance del Plan Especial se propuso limitar el ámbito del Plan Especial a estos Sectores, dado que las manzanas en discusión al sur del Camino Viejo del Fargue carecen de interés. A petición del Ayuntamiento, en esta versión del documento de Aprobación Inicial se eliminan dichas manzanas y antes, en la necesaria innovación del Plan General, que como a continuación se indica, ha de elaborarse para dar cabida al presente Plan Especial.

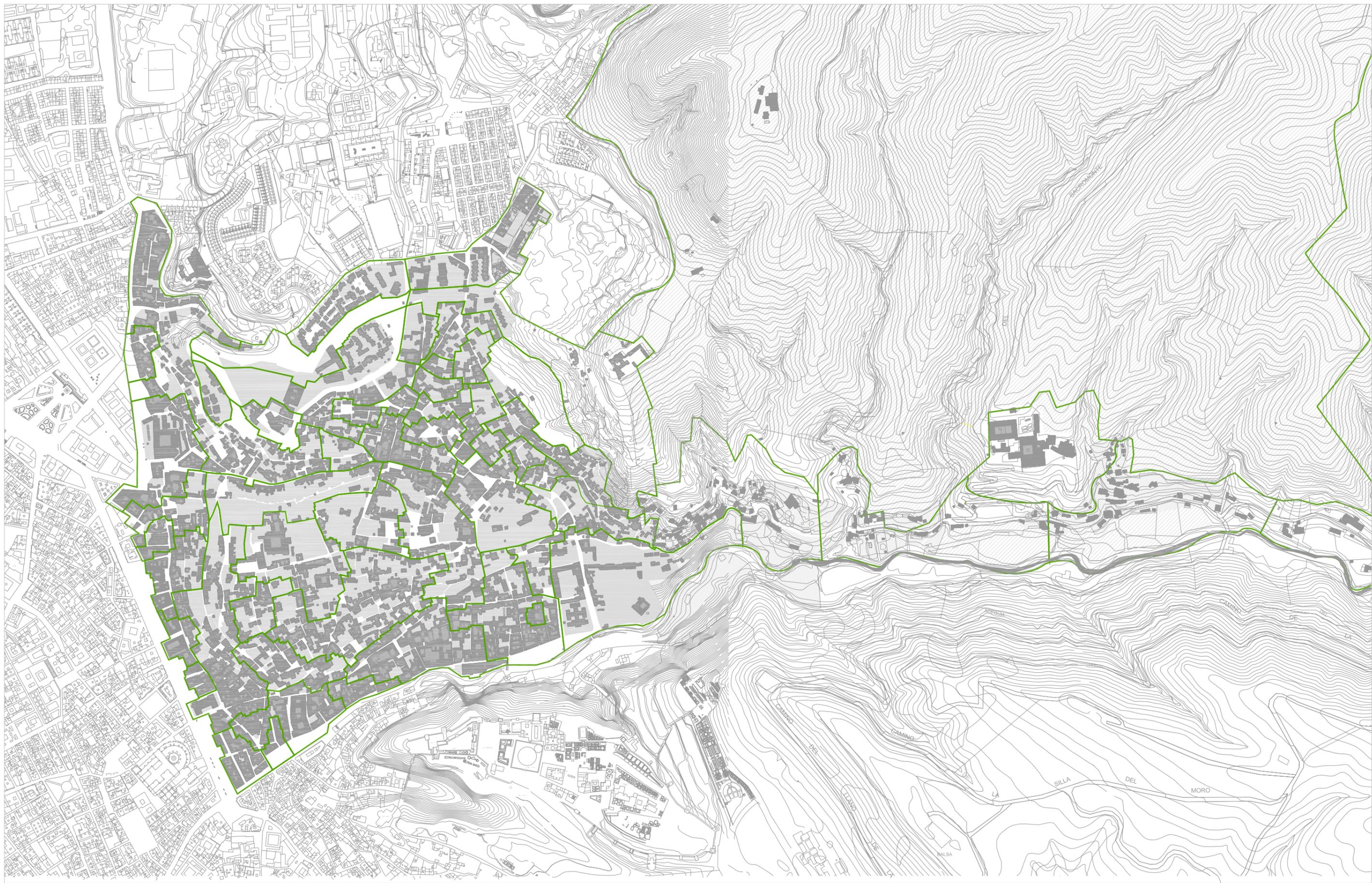
En el Plan Especial se establecen las condiciones para su desarrollo en planes y proyectos, bien sean los ya previstos desde este momento, o los que puedan surgir de acuerdo con los objetivos, condiciones y normativa que el Plan establece.

En efecto, además de la mención ya hecha a la clasificación del suelo, y a la delimitación, la necesidad de modificación del PGOU es debida a la asignación de aprovechamiento urbanístico individualizado parcela a parcela del presente Plan Especial, que ha merecido una ratificación prácticamente máxima en la etapa de Avance, es incompatible con la definición de Áreas de Reparto del vigente PGOU.

Las agrupaciones de edificación delimitadas en Sacromonte y la zona urbana del Albayzín son su práctica totalidad Urbano Consolidado, de acuerdo con la L.O.U.A. 7/2002. Se regula a todos los efectos mediante las condiciones de edificación que en el Plan Especial se establecen y, previamente, mediante la innovación del PGOU y su adaptación a la LOUA se suprimen en este ámbito al menos el régimen de áreas de reparto y aprovechamiento tipo, que por otra parte ya estaban en conflicto en la forma en que estaban establecidos con las determinaciones del PEPRI 1990.

Finalmente, las propuestas de intervención del Plan Especial recogen e integran otros planes especiales o actuaciones enunciadas en el PGOU y que afectan a esos ámbitos, siendo por tanto en estos casos la relación de continuidad y coincidencia de objetivos.

En lo que se refiere a la relación del presente Plan Especial con el PEPRI 1990, en el Capítulo 3 se presenta estudio y justificación extensa de cómo partiendo de una idea de continuidad y respeto en todo lo posible, resulta obligado introducir modificaciones que no niegan, sin embargo, la gran aportación que el plan heredado ha supuesto tanto en cuanto a los objetivos enunciados, como en cuanto al detalle de componentes tales como la catalogación y protección, inventarios, definiciones tipológicas, etc.



PLAN ESPECIAL ALBAYZIN Y SACROMONTE. GRANADA  
2.- RESUMEN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA  
JULIO 2005

## CAPÍTULO 2: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

---

1. INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA	002	6. PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN	025
1.1 INTRODUCCIÓN			
1.2 METODOLOGÍA Y FUENTES			
2. POBLACIÓN	004	7. TOPOGRAFÍA	026
2.1 EVOLUCIÓN 1986–2003			
2.2 ESTRUCTURA EDAD–SEXO			
2.3 ORIGEN Y ANTIGÜEDAD			
2.4 NIVEL DE INSTRUCCIÓN			
2.5 ACTIVIDAD – OCUPACIÓN / PARO			
3. VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO	014	8. CONCLUSIONES	027
3.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL		8.1 POBLACIÓN	
3.2 EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		8.2 VIVIENDA EQUIPAMIENTO	
		8.3 ACTIVIDAD ECONÓMICA	
		8.4 ACCESIBILIDAD	
		8.5 PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN	
		8.4 TOPOGRAFÍA	
4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	019		
4.1 DISTRIBUCIÓN CUANTITATIVA			
4.2 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL			
5. ACCESIBILIDAD	024		

### 1. INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

#### 1.1 INTRODUCCIÓN

La información y toma de datos se ha organizado en relación con el objeto y contenido del trabajo REVISIÓN DE PEPRI ALBAYZÍN Y SACROMONTE. Supone asumir e incorporar toda la extensa documentación contenida en el PEPRI vigente, que podemos considerar como invariante y circunscribir los trabajos a los aspectos evolutivos que aparecen en el territorio; sin perjuicio de la Revisión detallada de sus contenidos normativos y denominaciones.

Contiene esencialmente informaciones de carácter socioeconómico y urbano que han evolucionado desde la entrada en vigor del PEPRI vigente y que establecen en cierta medida acierto o desviación sobre los objetivos y estrategias de mejora y rehabilitación del mismo. Se han utilizado las fuentes de la Administración más actuales y facilitadas por la misma: Padrón Municipal de Habitantes, Padrón I.A.E., Padrón I.B.I., a fecha de Marzo de 2003.

Con estos estudios de carácter sectorial se pretende poner de manifiesto cuál es la situación del barrio en el año 2003, y analizar cuál ha sido su evolución en los 13 años que han transcurrido desde la aprobación del PEPRI actualmente en vigor, en aspectos como población, actividad económica, accesibilidad, etc.

Después del estudio por áreas se han elaborado unas conclusiones sectoriales y un diagnóstico general.

#### 1.2 METODOLOGÍA Y FUENTES

**POBLACIÓN.** El análisis de la población se ha realizado utilizando como fuente básica de información los datos del Padrón Municipal de Habitantes del Ayuntamiento de Granada, obtenidos a fecha de marzo del año 2003. Otras fuentes secundarias de información han sido diferentes estudios realizados sobre el barrio, entre los que destacan los realizados por varios servicios del propio Ayuntamiento de Granada (especialmente Servicios Sociales), y otros de la Fundación Albayzín, de carácter sociológico.

Como punto de partida indispensable se ha utilizado la Memoria informativa del PEPRI actualmente vigente; para poder estudiar cuál ha sido la evolución del barrio desde el año 1990 hasta la actualidad.

El estudio se ha confeccionado conjugando diferentes ópticas y escalas: la evolución del barrio en su conjunto desde 1990 hasta la actualidad, poniéndolo en relación con el resto de la ciudad, y la evolución interna del barrio, así como su situación actual (características de la población: edad y sexo, nivel educativo, volumen de población extranjera, etc.).

**ACTIVIDAD ECONÓMICA.** El estudio de la actividad económica en el Albayzín se ha realizado tomando como fuente básica de información los datos proporcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Granada referentes al Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) a fecha de marzo de 2003. El análisis se ha basado en un estudio de la distribución de los establecimientos según ramas de actividad económica tanto empresarial como profesional, a nivel global (columen relativo de establecimientos por actividad); y por zonas en el barrio, identificando áreas dentro del mismo con características similares.

**ACCESIBILIDAD.** El estudio de la accesibilidad en el barrio se ha realizado fundamentalmente mediante trabajo de campo. Se han recogido por un lado, las líneas de transporte público del barrio, y por otro lado, se han caracterizado los niveles de accesibilidad de las calles de Albayzín y Sacromonte, basándose en un criterio de acceso mediante vehículo y, en cuanto a peatonalidad, vías con y sin barreras arquitectónicas (que son principalmente escaleras).

El estudio se ha plasmado en una cartografía resumen en la que se recogen los siguientes parámetros:

- Vías de tráfico rodado
- Vías accesibles al vehículo
- Vías peatonales
- Vías peatonales con barreras arquitectónicas,

Incluyéndose también las líneas de transporte urbano que acceden al Albayzín.

**ACTIVIDAD – OCUPACIÓN / PARO.** No disponemos de datos para el barrio del Albayzín referentes a relación con la actividad, ocupación y paro, ya que esta información ya no está incluida en el Padrón Municipal de Habitantes. Las principales fuentes de información para este apartado son el Censo de Población y Viviendas, realizado en el año 2001 pero para el cual no hay todavía disponibles datos a nivel intraurbano, y el Instituto Nacional de Empleo, que agrupa la información en Oficinas de Empleo, de tal manera que los datos del barrio del Albayzín están incluidos en la Oficina Centro.

Es por ello que los datos que analizaremos a continuación proceden de un estudio realizado por el Instituto Municipal de Formación y Empleo, “Caracterización Socioeconómica del Albayzín” (1999) que ofrece algunos datos al respecto de ocupación y desempleo para el barrio.

**PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN.** La cartografía 2002 elaborada para estos planes a escala 1.500, con volcado del Catastral sobre ella, aun siendo más precisa que el Catastral de 1998 en cuanto a las delimitaciones de manzanas y forma de la edificación, no distingue sin embargo de forma sistemática los volúmenes de la edificación. En consecuencia, el análisis de las características de la parcelación y edificación se realiza en base a la cartografía Catastral 1998. La validez de estos ejercicios que tienen por finalidad atender a las características de la edificación y parcelación, no se ve afectada por tratarse de una cartografía que presenta como es lógico algunas variaciones con respecto a la situación actual.

En el caso de Sacromonte se ha omitido el catastral, dada su falta de correspondencia muy acusada con la cartografía de 2002 que en este ámbito no incluye un volcado del catastral. Además, el catastral de 1998 no incluye una parte de las agrupaciones de edificación de Sacromonte.

**TOPOGRAFÍA.** A partir de la cartografía 2002, que únicamente ofrece un mapa de puntos en las áreas edificadas, se ha realizado un ejercicio de simulación de curvas de nivel enlazando a través de las manzanas las curvas de nivel obtenidas por interpolación en la sección de las calles.

## 2. POBLACIÓN

Para elaborar el diagnóstico de la población del área objeto de estudio, es imprescindible abordarlo desde varios puntos de vista.

Por un lado, conocer cuál ha sido su evolución y sus características, a nivel interno, durante los últimos diez años, y más concretamente, desde que se realizó el Plan Especial del Albayzín actualmente vigente (año 1987). Para ello hemos contado con una fuente básica, el Padrón Municipal de Habitantes, así como los datos del PEPRI 1987. Además de ello, es fundamental enmarcar dicha evolución en la dinámica poblacional que ha ido siguiendo la propia ciudad de Granada y su Área Metropolitana.

Por otro lado, analizaremos los datos actuales a la luz del Padrón Municipal de Habitantes y de otras fuentes de información, principalmente estudios realizados por el propio Ayuntamiento de Granada.

Es preciso tener en cuenta una serie de factores que condicionarán el análisis de los datos disponibles, principalmente derivados de la delimitación espacial del Albayzín.

El ámbito del PEPRI se ha delimitado según distritos y secciones censales, aunque desciende también al nivel de manzana censal. Actualmente, incluiría las siguientes unidades censales:

- Distrito 1 Sección 1 Manzanas 1 y 2
- Distrito 3 Sección 1 Manzana 8
- Distrito 3 Sección 2 Manzanas 6, 7, 8 y 9
- Distrito 4 Sección 2 Manzanas 11 a 20, 22 a 24, 26 a 30
- Distrito 4 Sección 3 Manzanas 1 a 21
- Distrito 4 Sección 4 Manzanas 2 a 7, 10 a 20
- Distrito 5 Sección 1

- Distrito 5 Sección 2
- Distrito 7 Sección 1 Manzanas 1 a 15, 17 a 22
- Distrito 8 Sección 1
- Distrito 8 Sección 2
- Distrito 8 Sección 3
- Distrito 8 Sección 4 Manzanas 13 a 34 y 60 a 80

El PEPRI 1.987 utilizó como fuente de los datos poblacionales el Padrón Municipal de Habitantes por secciones censales completas. Ello implica que excluyó las manzanas de los distritos 1 y 3 e incluyó completas las secciones 2, 3 y 4 del distrito 4 y la sección 1 del distrito 7.

Por tanto, tomaremos la población del Albayzín utilizando dos áreas espaciales distintas, aunque muy similares:

Para analizar la evolución de la población desde el PEPRI 1987 hasta la actualidad utilizaremos el área delimitada por el PEPRI 87, tomando por tanto secciones censales completas (incluyendo la sección 4 del Distrito 8, que engloba al Sacromonte, aunque sólo hasta la manzana 34).

Para analizar la estructura de la población en la actualidad, utilizaremos el área tal y como se define en el nuevo Plan Especial, tomando por tanto manzanas sueltas de los distritos 1, 3 y 7. En cualquier caso, las diferencias poblacionales en la actualidad utilizando ambas áreas no son muy elevadas: 9.640 habitantes según el PEPRI actual (datos de marzo de 2003) y 9.929 según el PEPRI 87 (por tanto una diferencia de 289 personas), teniendo en cuenta que el Sacromonte está englobado en el Distrito 8 sección 4 (que en la fecha del PEPRI era el distrito 8 sección 5).

Otra dimensión a introducir en el estudio de la población es la escala de trabajo: es preciso en este sentido analizar la población en varios ámbitos espaciales: en una primera fase: Albayzín y ciudad de Granada. Del análisis de la población y su dinámica en el barrio se pueden deducir áreas homogéneas en cuanto a su comportamiento

demográfico, es decir, utilizando una escala mayor (a nivel intraurbano).

Por tanto, el esquema de estudio de la población será el siguiente:

- Evolución de la población en el periodo 1.986 (fecha del Plan Albayzín)-2003. Población de hecho y distribución dentro del Albayzín
- Sex ratio y estructura por edad y sexo
- Lugar de nacimiento
- Estructura de los hogares (tamaño, edad y sex ratio cabezas de familia)
- Nivel educativo
- Actividad, ocupación y paro (estos datos están condicionados al nivel de desagregación que nos ofrezca el Instituto Nacional de Empleo, salvo que haya datos pormenorizados en organismos municipales).

### 2.1 EVOLUCIÓN 1986-2003

La población de la ciudad de Granada en 1981 era de 246.642 habitantes, en 1991 de 255.212; y en el año 2.002, según las últimas cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística, de 240.522 habitantes, habiendo perdido por tanto en 20 años un total de 6.120 habitantes (un 2,42 % de la población inicial) (ver tabla).

Se ha realizado una comparación con la población total provincial, y con la del Área Metropolitana, especialmente significativa puesto que es aquí donde se está produciendo el trasvase de habitantes procedentes de la ciudad central, es decir, Granada.

El ritmo de crecimiento poblacional ha ido experimentando altibajos según las etapas.

Mientras que entre 1970 y 1981 la ciudad de Granada experimentó un crecimiento muy importante (aumenta la población en un 32%), el Área Metropolitana, si exceptuamos Granada, solamente crece un 12%. Sin embargo, en el periodo 1981 - 1991 se produce un cambio en la tendencia, ya que la ciudad de Granada crece solamente un 3,5%, mientras que el Área Metropolitana, sin Granada, experimenta un crecimiento de un 22,7% de su población.

Esta tendencia decreciente de la ciudad se agudiza, cambiando radicalmente de signo, en el periodo 1991-2001, ya que se produce una pérdida de población en el municipio central, de nada menos que 14.551 personas (un 5,7%), mientras que la Aglomeración Urbana (sin Granada) crece en casi 60.000 personas, duplicando prácticamente su población en este decenio.

**TABLA Nº 1**

Evolución de la población de Granada y Área Metropolitana

	1970	1981	1991	2001
GRANADA	186.160	246.642	255.212	240.661
Aglomeración Urbana	294.068	367.650	403.704	448.705
A.U. (sin Granada)	107.908	121.008	148.492	208.044
TOTAL PROVINCIA	716.319	758.618	790.515	821.660

Fuente: Padrones Municipales de Habitantes y Censo de Población.

Si atendemos a la población que reside actualmente en el Albayzín, disponemos de los datos correspondientes a marzo de 2003, según el Padrón Municipal de Habitantes. En este momento, y con la delimitación del área del Plan Especial de Protección y Reforma Interior, en el barrio hay 9.640 habitantes, es decir, un 4 % de la población de la ciudad de Granada<sup>(1)</sup>, mientras que en 1.991 tenía 10.448 (un 4,3 %) y, en 1.986, con datos del Plan Especial Albayzín, 11.798 habitantes (un 4,6 %). Por tanto, el peso poblacional del barrio con respecto al total de la ciudad continúa descendiendo, aunque a un menor ritmo.

<sup>1</sup> Los datos de Granada son del Padrón del año 2.002.

**TABLA Nº 2**

Población de Granada y del Albayzín

	1986	1991	2002	Valores absolutos	% pérdida de población (86-01)
GRANADA	256.073	255.212	240.522	-15.551	-6,1 %
Albayzín	11.798	10.458	9.640	-2.158	-18,3 %
% Albayzín	4,6 %	4,1 %	4,0 %		

Fuente: Padrones Municipales de Habitantes, Censo de Población

\* La población del Albayzín es del año 2.003

Dentro del Albayzín, el PEPRI de 1.987 analizaba cuál había sido la evolución por grandes áreas. La división utilizada era en secciones censales, a las cuales nominaba para que su localización fuera más fácil.

Resultaba destacable cómo en el periodo entre 1981 y 1986 el Albayzín creció en población (en 1.400 personas). Este crecimiento fue selectivo por áreas: crecieron sobre todo Cármenes-Alcazaba y El Salvador San Luis, y decrecieron San Ildefonso, Zenete, San Pedro-Algibe de Trillo y San Miguel Alto.

DISTRITO	SECCIÓN	NOMBRE	1981	1986	2000	2003	DIFERENCIA ABSOLUTA	% CRECIMIENTO 86-2003	TCAM 1981-86*	TCAM 1986-03*	% SOBRE TOTAL ALBAYZÍN		
											1986	2000	2003
4	2	Plaza Nueva	878	1.262	1.007	1005	-257	-20,4%	8,75%	-1,45%	10,7%	10,6%	10,1%
4	3	San Pedro	768	1.010	870	886	-124	-12,3%	6,30%	-0,88%	8,6%	9,1%	8,9%
4	4	San Pedro-Algibe de Trillo	949	703	524	577	-126	-17,9%	-5,18%	-1,28%	6,0%	5,5%	5,8%
5	1	Cuesta de Marañas	669	1.014	744	782	-232	-22,9%	10,31%	-1,63%	8,6%	7,8%	7,9%
5	2	Cármenes-Alcazaba	514	1.214	922	979	-235	-19,4%	27,24%	-1,38%	10,3%	9,7%	9,9%
7	1	Zenete	1.940	1.552	1.095	1121	-431	-27,8%	-4,00%	-1,98%	13,2%	11,5%	11,3%
8	1	San Ildefonso	1.259	993	848	821	-172	-17,3%	-4,23%	-1,24%	8,4%	8,9%	8,3%
8	2	Calle del Agua	1.337	1.400	1.170	1226	-174	-12,4%	0,94%	-0,89%	11,9%	12,3%	12,3%
8	3	El Salvador-San Luis	752	1.431	1.172	1267	-164	-11,5%	18,06%	-0,82%	12,1%	12,3%	12,8%
8	4	San Miguel Alto	1.294	1.219	1.157	1265	46	3,8%	-1,16%	0,27%	10,3%	12,2%	12,7%
TOTAL			10.360	11.798	9.509	9.929	-1.869	-15,8%	2,78%	-1,13%	100,0%	100,0%	100,0%

<sup>2</sup> A fecha de 15 de marzo 2.003.

En el periodo entre 1986 y 2003 decrecen todas las zonas, exceptuando San Miguel Alto, destacando como las de pérdida más intensa (más de un 20 % de población) Zenete, la zona de Cuesta Marañas, Plaza Nueva, Cármenes-Alcazaba y San Pedro-Algibe de Trillo. Por tanto, en el periodo desde 1.981 vienen perdiendo población de manera continua Zenete, San Pedro-Algibe de Trillo y San Ildefonso, y cambiaron su signo el resto de las zonas.

Por lo que se refiere al área de San Miguel Alto, se trata de una zona en continuo cambio. En la actualidad<sup>(2)</sup> está conformada por 80 manzanas censales, repartidas de la siguiente manera:

- Manzanas 1 a 12 y 40 a 59: El Fargue
- Manzanas 13 a 25: Albayzín
- Manzanas 26 a 34: Sacromonte
- Manzanas 60 a 80: Cármenes de San Miguel (dentro del ámbito del PEPRI).

Por tanto, la población actual de Albayzín y Sacromonte en lo que respecta al distrito 8 sección 4 sería de 1.265 habitantes, siendo la única zona que ha crecido con respecto al año 1.986, y una de las principales responsables de la suavización en el decrecimiento poblacional que se ha producido en este periodo.

En cuanto a la participación de cada barrio en el total de población, en 1.986 el barrio más poblado era Zenete (13,2 % de la población), seguido de El Salvador (12 %), Plaza Nueva, Cármenes-Alcazaba y San Miguel Alto (con un 10 %). En el año 2003 la situación varía, ya que el más poblado es El Salvador-San Luis (12,8 %), seguido de San Miguel Alto y de Calle del Agua.

Las zonas menos pobladas eran San Pedro-Algibe de Trillo y San Ildefonso, y en el año 2003 continúa de igual manera, junto con Cuesta de Marañas, habiendo bajado su participación en el total casi todas las zonas, salvo las tres más pobladas.

DISTRITO	SECCION	NOMBRE	% sobre total Albayzín	
			1986	2003
4	2	Plaza Nueva	10,7%	10,1%
4	3	San Pedro	8,6%	8,9%
4	4	S. Pedro-Algibe de Trillo	6,0%	5,8%
5	1	Cuesta Marañas	8,6%	7,9%
5	2	Cármenes-Alcazaba	10,3%	9,9%
7	1	Zenete	13,2%	11,3%
8	1	San Ildefonso	8,4%	8,3%
8	2	Calle del Agua	11,9%	12,3%
8	3	El Salvador-San Luis	12,1%	12,8%
8	4	San Miguel Alto	10,3%	12,7%
TOTAL			100,0%	100,0%

En cuanto a los datos de indicadores demográficos (edad y sexo), en 1987 el 17 % de la población del Albayzín tenía más de 65 años, porcentaje que ha pasado al 20,4% en el año 2003. También es muy significativa la reducción de la población infantil (menor de 15 años), pasando desde un 19 % hasta un 10,8 % en la actualidad. Estas cifras son más

llamativas aún si las situamos en el contexto de la ciudad de Granada.

	ALBAYZÍN			GRANADA		
	1970	1986	2003	1970	1986	2.000
0-14	30,3	19,0	10,8	30,7	24,1	13,3
15-64	59,3	63,7	68,6	60,9	65,1	69,0
65 Y MÁS	10,4	17,3	20,7	8,4	10,8	17,7

Por sexos, la población masculina supone un 48,5 %, frente a un 51,5 % de la femenina.

DISTRITO	SECCION	NOMBRE	2000	varones	mujeres	SEX RATIO
4	2	Plaza Nueva	1.005	466	539	86,5%
4	3	San Pedro	886	419	467	89,7%
4	4	San Pedro-Algibe de Trillo	577	291	286	101,7%
5	1		782	384	398	96,5%
5	2	Cármenes-Alcazaba	979	486	493	98,6%
7	1	Zenete	1.121	517	604	85,6%
8	1	San Ildefonso	821	404	417	96,9%
8	2	Calle del Agua	1.226	587	639	91,9%
8	3	El Salvador-San Luis	1.267	608	659	92,3%
8	4	San Miguel Alto	1.265	651	614	106,0%
TOTAL			9.929	4.813	5.116	94,1%

Por grupos de edad y sexo, es muy importante destacar cómo el envejecimiento en el Albayzín es marcadamente femenino, ya que un 24,4% de las mujeres son mayores de 65 años, mientras que tan sólo alcanzan esa edad un 16,2% de los varones. Inversamente, la población femenina menor de 15 años es menor en proporción que la masculina (9,9% frente a un 12%). En cualquier caso, la tendencia al envejecimiento es continua desde los años 70, habiéndose multiplicado por dos la tasa de población mayor de 65 años desde 1.970, y, sobre todo, habiéndose reducido en casi 20 puntos porcentuales la población menor de 15 años.

	VARONES	MUJERES	VARONES (%)	MUJERES (%)
0-14	566	508	11,8%	9,9%
15-64	3.469	3.360	72,1%	65,7%
65 Y MÁS	778	1.248	16,2%	24,4%
TOTAL	4.813	5.116	100,0%	100,0%

Para cada sección censal, en el PEPRI del año 1990 se analizaban los principales indicadores demográficos, que se actualizan en el siguiente cuadro. Lo más significativo es probablemente la enorme disminución de la población infantil, especialmente escasa en distritos como el 4-2 (Plaza Nueva) y 5-1 (que hemos denominado Cuesta Marañas), que, de un 21 % de población menor de 15 años en 1987, ha pasado en el año 2.003 a un 8,6%. De igual manera, el distrito de San Miguel Alto ha pasado de un 25% en 1.987 a un 12,3% en el año 2003. En cualquier caso, la disminución de la población infantil está generalizada en todo el barrio (un 10,8 % en conjunto), destacando por debajo de este porcentaje las zonas de Plaza Nueva, San Pedro-Algibe de Trillo; la sección 5-1 (Cuesta Marañas) y Zenete. Por el contrario, superan el valor medio del Albayzín la zona de San Pedro, Cármenes-Alcazaba, San Ildefonso, Calle del Agua y San Miguel Alto. En demografía, se admite que una población está envejecida cuando la población joven es inferior al 20%. Cuando los mayores de 65 años superan el 20%, la población se considera claramente envejecida.

El análisis del grupo de población de mayores de 65 años matiza y completa la caracterización de las zonas del barrio del Albayzín que venimos haciendo. Así, a un valor medio de envejecimiento ya de por sí elevado (20%, mientras que la ciudad de Granada tiene un 17,7% y la aglomeración urbana 13,9 %<sup>3</sup>), hay zonas del barrio que se encuentran aún más envejecidas: Plaza Nueva (casi un 30 % de población mayor de 65 años), Zenete (25%), El Salvador-San Luis y Calle del Agua. El resto de las zonas oscilan entre un 18-19%, que sigue siendo una elevada tasa de envejecimiento, mientras que destaca la zona de San Miguel Alto con únicamente un 13% de población anciana. Ello probablemente esté muy relacionado con las nuevas construcciones residenciales de esa zona (Cármenes de San Miguel).

<sup>3</sup> Los datos de la Aglomeración Urbana de Granada son del año 1.998.

DISTRITO	SECCION	NOMBRE	0-14 años			15-64 años			65 y + años		
			70	87	03	70	87	03	70	87	03
4	2	Plaza Nueva	21	13	8,6	61	60	62,7	18	27	28,8
4	3	San Pedro	29	17	11,3	59	64	69,6	12	19	19,1
4	4	S. Pedro – Algibe de Trillo	29	13	9,5	55	68	72,4	16	19	18,0
5	1	Cuesta Marañas	25	24	8,1	63	58	74,9	12	18	17,0
5	2	Cármenes – Alcazaba	30	21	12,3	61	64	70,9	9	15	16,9
7	1	Zenete	32	15	9,5	57	65	64,8	11	20	25,8
7	24	Zenete	28	17		61	66		11	17	
8	1	San Ildefonso	30	20	13,3	60	63	67,5	10	17	19,2
8	2	Calle del Agua	36	21	11,7	55	66	67,5	9	13	20,8
8	3	El Salvador – San Luis	29	19	10,7	62	66	65,7	9	15	23,6
8	4	San Miguel Alto	29	25	12,3	62	63	74,6	9	12	13,0

De manera sintética, el PEPRI del año 1.990 realizaba una “tipología de poblaciones” dentro del Albayzín, agrupándola en cuatro tipos diferentes:

**POBLACIÓN JOVEN**, aquella con una proporción de jóvenes mayor a la media del barrio y una población anciana menor a la media. En este caso situaba a cuatro zonas en el año 1.987. De éstas, se mantienen tres (5-2, Cármenes-Alcazaba; 8-1, San Ildefonso; 8-4 (San Miguel Alto). Aunque todas siguen siendo jóvenes con respecto a la media del barrio, no obstante todas han perdido población y también han envejecido, aumentando su población vieja y disminuyendo significativamente la joven). Resulta muy llamativa la inclusión en esta clase de la zona 4-3, San Pedro, que en 1.987 se encontraba categorizada como población envejecida. Una serie de aspectos nos pueden poner sobre la pista: aunque con respecto a 1.987 ha perdido población, es de las que menos lo han hecho (sólo superada por San Miguel), y en los últimos años (desde 1.996) ha aumentado incluso su población. La edad media de sus habitantes es también una de las más bajas del Albayzín (40,7). Todo ello indica que probablemente ha recibido población joven en los últimos años, aunque no pueda compensar la pérdida global de habitantes. Ello debe estar también correlacionado con la actividad de rehabilitación y/o obra nueva llevada a cabo en esta zona.

**POBLACIÓN ADULTA**, aquella que tiene una proporción de jóvenes inferior a la media, pero también una proporción de ancianos inferior a la media. En esta situación están las secciones 4-4 (San Pedro- Algibe de Trillo) y 5-1 (Cuesta de Marañas). La primera estaba catalogada como envejecida y la segunda como dependiente. En el caso de San Pedro, se ha producido casi un “estancamiento” de la población anciana desde 1.987, pasando por tanto a ser inferior a la media. En esta zona ha crecido también la población en los últimos años, coincidiendo también con las manzanas de población más joven. En cuanto a la Cuesta de Marañas, ha disminuido drásticamente su proporción de población joven, aunque la población anciana no ha sufrido apenas variaciones, aumentando hasta casi un 75 % del total la población adulta. Aquellas zonas que eran adultas en 1.987 han pasado a ser ancianas (Zenete) o bien dependientes (El Salvador-San Luis), aunque en este último caso prácticamente es un barrio envejecido, ya que la población joven es similar a la media del barrio.

**POBLACIÓN DEPENDIENTE**, aquella que tiene una proporción de jóvenes y de ancianos mayor que la media. En este caso están Calle del Agua y El Salvador-San Luis. La primera estaba anteriormente catalogada como joven, mientras que la segunda era adulta, aunque se puede clasificar también como envejecida. La que era dependiente en 1.987 (Cuesta de Marañas) ha pasado a ser adulta (pierde población joven pero aumenta muy poco su población anciana, frente a la media del barrio).

**POBLACIÓN ENVEJECIDA**, aquella que tiene una proporción de jóvenes menor a la media del barrio y población anciana mayor de la media. En este caso encontramos a las zonas de Plaza Nueva y Zenete, que ya lo estaban en 1.987, mientras que ya se ha comentado con anterioridad la situación de la zona de San Pedro-Algibe de Trillo, que ha pasado a ser población adulta (al aumentar su proporción de viejos menos que la media del barrio) e incluso joven (San Pedro), al probablemente incorporarse población más joven.

## TIPOLOGÍA DE POBLACIONES

ENVEJECIDA		DEPENDIENTE	
1987	2000	1987	2000
4-2	4-2	5-1	8-2
4-3	7-1		8-3
4-4			
7-1			
ADULTA		JOVEN	
1987	2000	1987	2000
7-2	4-4	5-2	4-3
8-3	5-1	8-1	5-2
		8-2	8-1
		8-5	8-4 (8-5 anterior)

## 2.2 ESTRUCTURA EDAD – SEXO

El Albayzín ha sido delimitado atendiendo a los límites marcados por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior (que abarca los siguientes distritos y secciones), y al que hay que añadir la población del Sacromonte.

A partir de este epígrafe, analizaremos la población del PEPRI actual, por tanto incluiremos en el análisis la población del Sacromonte.

DISTRITO	SECCION
1	1
3	1
3	2
4	2
4	3
4	4
5	1
5	2
7	1
8	1
8	2
8	3
8	4

La población total (9.640, excluyendo Sacromonte hasta la confluencia con la Cerca de Don Gonzalo, con 292 habitantes) se reparte en 245 manzanas, oscilando entre menos de 10 habitantes (37 manzanas), habiendo 14 que tienen más de 100 habitantes,

entre las que se encuentran no sólo manzanas de gran dimensión (área de Cuesta de Alhacaba), sino también las nuevas zonas de expansión del barrio (Cármenes de la Muralla, Cármenes de San Miguel, o área de Callejón de la Alberzana).

DISTRITO	SECCION	TOTAL	% SOBRE TOTAL
1	1	98	1,0%
3	1	5	0,1%
3	2	332	3,3%
4	2	771	7,8%
4	3	843	8,5%
4	4	518	5,2%
5	1	782	7,9%
5	2	979	9,9%
7	1	1.025	10,3%
8	1	821	8,3%
8	2	1.226	12,3%
8	3	1.267	12,8%
8	4	1.265	12,7%
TOTAL		9.932	100,0%

El Sacromonte, de las manzanas 26 a 34 tiene 292 habitantes. Si incluimos las manzanas 23, 24 y 25, tendría 491 habitantes. La zona de Cármenes de San Miguel tiene 339 habitantes, teniendo por tanto en total, 830 habitantes.

Por grupos de edad y sexo, y por secciones censales, es llamativo destacar cómo la sección 1 del distrito 1 y la sección 4 del distrito 2 tienen unas tasas de envejecimiento de la población que superan el 35 %. Es especialmente significativo en el segundo caso, ya que se trata de casi 800 habitantes, el 8 % de la población del Albayzín.

La "sex ratio" o relación de masculinidad se define como el número de varones por cada 100 mujeres<sup>4</sup>. En 1991, para Granada capital, la sex ratio era de 89,9 varones por cada 100 mujeres, mientras que en el año 2.001 es de 87,1.

Es un valor bajo, si lo comparamos con la andaluza (96,9 y 96,1) y con la española (95,9). Se ha mantenido desde los años 50, con algunos puntos más bajos en los años 60 (85 varones por cada 100 mujeres), debido probablemente a la fuerte emigración masculina de este periodo.

DISTRITO	SECCION	TOTAL	<15	15-64	65 y más	%<15	%15-64	% 65 y +
1	1	98	11	52	35	11,2%	53,1%	35,7%
3	1	5	0	5	0	0,0%	100%	0,0%
3	2	332	30	233	69	9,0%	70,2%	20,8%
4	2	771	53	466	252	6,9%	60,4%	32,7%
4	3	843	97	586	160	11,5%	69,5%	19,0%
4	4	518	53	373	92	10,2%	72,0%	17,8%
5	1	782	63	586	133	8,1%	74,9%	17,0%
5	2	979	120	694	165	12,3%	70,9%	16,9%
7	1	1.025	97	658	270	9,5%	64,2%	26,3%
8	1	821	109	554	158	13,3%	67,5%	19,2%
8	2	1.226	144	827	255	11,7%	67,5%	20,8%
8	3	1.267	135	833	299	10,7%	65,7%	23,6%
8	4	1.265	156	944	165	12,3%	74,6%	13,0%
TOTAL		9.932	1.068	6.811	2.053	10,8%	68,6%	20,7%

<sup>4</sup> La proporción por sexos de los nacimientos es de 105-106 niños por cada 100 niñas. Sin embargo, la sobremortalidad masculina a todas las edades provoca el reequilibrio de los efectivos poblacionales que, normalmente, se produce en torno a los 40 años (TAPINOS, G. (1.988) Elementos de Demografía. Ed. Espasa Universidad, Madrid). A partir de esta edad, los efectivos femeninos tienden a ser más numerosos que los masculinos.

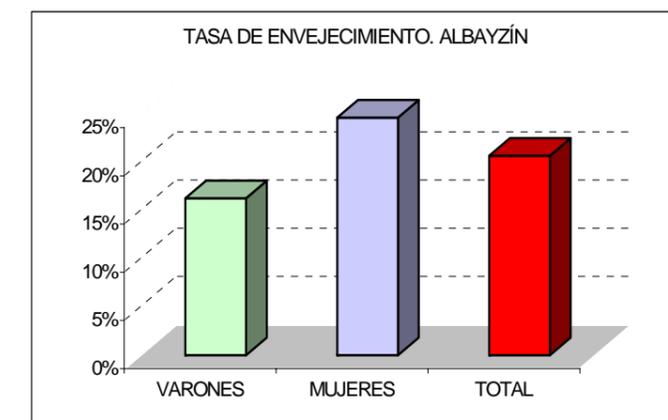
En los últimos años, la tendencia continúa hacia la disminución relativa del número de varones.

En Granada capital, la "sex ratio" no solamente es menor que en Andalucía y España, sino que el equilibrio entre los sexos, que normalmente se produce alrededor de los 40 años, en Granada capital ocurre entre los 20 y 24 años. Se llega al caso de que, en el grupo de población de mayores de 85 años, en la ciudad de Granada hay 36,8 varones por cada 100 mujeres.

Puesto que la proporción entre varones y mujeres va disminuyendo a medida que aumenta la edad, la sex ratio es también un indicador del proceso de envejecimiento que sufre un ámbito, aunque hay que matizarlo con la consideración del aporte inmigratorio, que, en la ciudad de Granada, es claramente femenino.

En el Albayzín, la sex ratio es de 93,8 hombres por cada 100 mujeres, mientras que, recordemos, en el conjunto de la ciudad es de 87,1. Resulta un dato significativo, puesto que en los conjuntos históricos y áreas envejecidas, la predominancia femenina es clara. Incluso es mayor el volumen de varones que de mujeres en los tramos de edad entre 20 y 34 años, produciéndose el cambio de signo a partir de los 45 años.

Entre la población anciana (mayor de 70 años), se cumple la sobremortalidad masculina, habiendo 57 varones por cada 100 mujeres.



EDAD	V	M	SEX RATIO
0-4	128	125	102,4%
5-9	191	175	109,1%
10-14	242	207	116,9%
15-19	247	251	98,4%
20-24	371	340	109,1%
25-29	516	446	115,7%
30-34	525	451	116,4%
35-39	463	458	101,1%
40-44	392	377	104,0%
45-49	316	315	100,3%
50-54	223	257	86,8%
55-59	237	239	99,2%
60-64	171	216	79,2%
65-69	215	268	80,2%
70 Y MÁS	571	999	57,2%
	4.808	5.124	93,8%

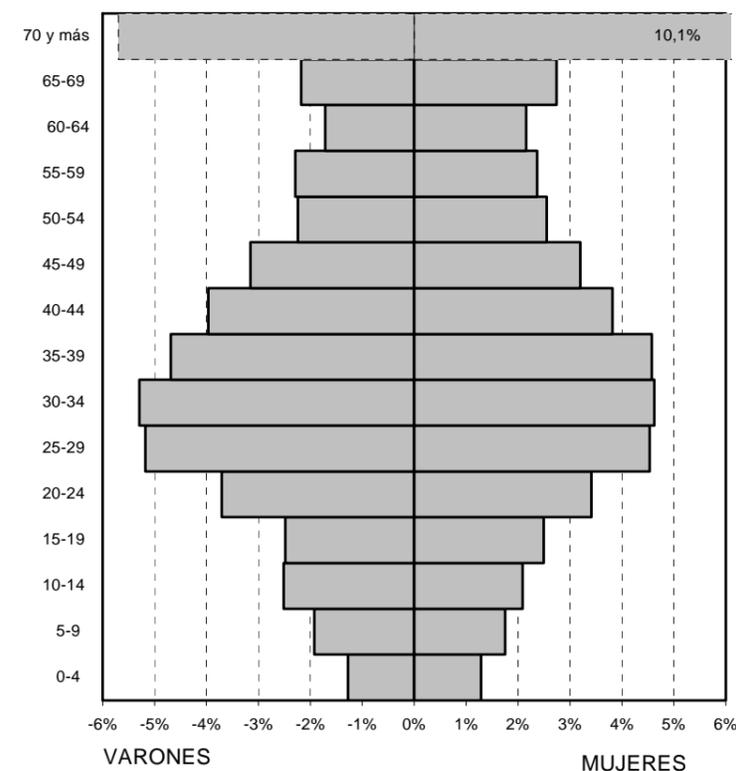
Puesto que estos resultados resultan llamativos, dado el envejecimiento de la población del Albayzín, analizaremos estos datos a nivel de sección censal. Resulta cómo las zonas más envejecidas son las que tienen una sex ratio más baja, es decir, tienen mayor porcentaje de mujeres. Es el caso de la Sección 1 del distrito 1, la sección 4 del distrito 2 (área de Plaza Nueva) y la Sección 1 del distrito 7 (Zenete). Paralelamente, las zonas más jóvenes son también las que tienen una sex ratio más elevada, es el caso de la sección 4 del distrito 8 (Sacromonte).

DISTRITO	SECCION	M	V	SEX RATIO	% 65 y más
1	1	58	40	69,0%	35,7%
3	1	-	5	0,0%	0,0%
3	2	172	160	93,0%	20,8%
4	2	422	349	82,7%	32,7%
4	3	440	403	91,6%	19,0%
4	4	261	257	98,5%	17,8%
5	1	398	384	96,5%	17,0%
5	2	493	486	98,6%	16,9%
7	1	551	474	86,0%	26,3%
8	1	417	404	96,9%	19,2%
8	2	639	587	91,9%	20,8%
8	3	659	608	92,3%	23,6%
8	4	614	651	106,0%	13,0%
		5.124	4.808	93,8%	20,7%

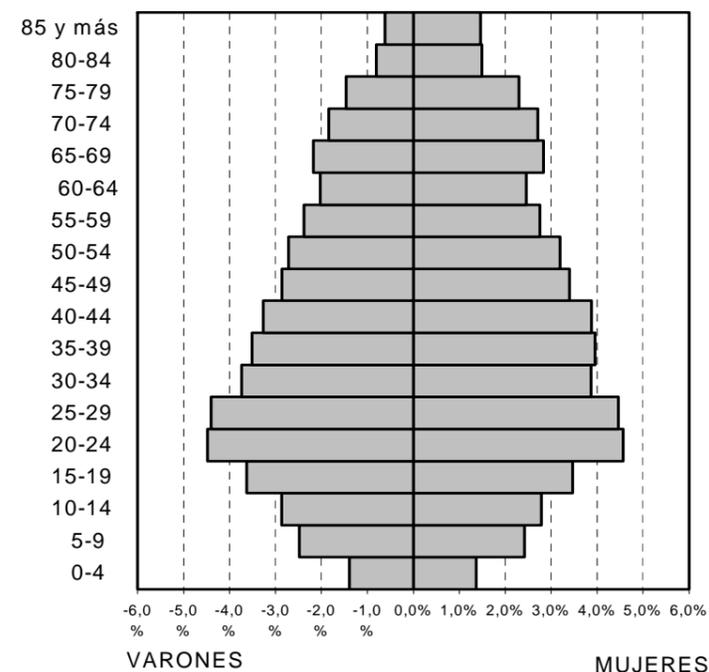
La pirámide de población del Albayzín en el año 2003 es significativa. Podemos destacar la escasez de población infantil (menor de 10 años), y la inversión de la pirámide hasta el tramo de edad de 25-29 años. Este tramo, hasta los 34 años, es significativo porque suponen un volumen de población importante con respecto al total del barrio. Probablemente se trata de población "alóctona", es decir, que ha venido a vivir al barrio, entre otros, estudiantes, trabajadores y también probablemente parejas jóvenes. Empieza a disminuir a partir de los 40 años, puede que relacionado con el aumento en el tamaño de los hogares (parejas con hijos) que se desplazan hacia otras zonas de la ciudad o del Área Metropolitana. Ello explicaría la ausencia de niños a pesar de haber un volumen de población joven bastante significativo.

A partir de los 45 años hay un importante estrechamiento hasta los 65. Es probable que esta ausencia de población en estos tramos se deba al momento de fuerte emigración del barrio que se produjo en las décadas de los 70 y 80. Sin embargo, la población mayor se quedó, puesto que a partir de los 65 años el volumen de habitantes es muy importante, especialmente de mujeres, suponiendo las mujeres mayores de 65 años el 13 % de la población total del Albayzín.

ALBAYZÍN AÑO 2.003



GRANADA 2.000



### 2.3 ORIGEN Y ANTIGÜEDAD

Hay que reseñar cómo los dos últimos son conceptos relacionados pero no similares. En primer lugar, porque analizando el lugar de nacimiento se puede discriminar la procedencia detallada de los habitantes del Albayzín, a nivel de municipio de nacimiento, mientras que con la nacionalidad tan sólo se puede distinguir entre españoles y extranjeros.

En segundo lugar, no es directamente identificable población nacida en el extranjero con población de nacionalidad no española, ya que muchos residentes nacidos en el extranjero se nacionalizan españoles. Por ello, analizaremos ambas variables, enmarcándolas también en la ciudad de Granada. Para ésta utilizaremos los datos recientemente publicados del Avance del Censo de Población y Viviendas del año 2001.

Por último, la fecha de alta indica la fecha en la cual un habitante se da de alta en ese domicilio, y nos acerca al tiempo de residencia de la población y al nivel de movilidad de la misma.

En primer lugar analizaremos la fecha de alta. Los datos del Padrón proceden del año 1996, con lo cual no hay fechas de alta anteriores a ésta, y no podemos saber la fecha original de alta. Aún así, encontramos como un 28% de la población del Albayzín ha venido a vivir al mismo con posterioridad al año 1996.

Si lo analizamos por Distritos y secciones, las zonas inferiores a la media (es decir, aquellas en que hay un mayor porcentaje de población llegada después de 1996 que en la media del barrio) son las de Cuesta de Marañas, San Miguel Alto, Zenete y San Pedro, mientras que las que tienen valores más altos son, sobre todo, San Ildefonso, El Salvador-San Luis, Calle del Agua y la zona de Elvira y Real de Cartuja.

DISTRITO	SECCION	ZONA	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	TOTAL	POB. ANT. 97
1	1	Gran Vía	78	2	4	5	3		1	5	98	79,6%
3	1	La Merced	0				2	1	1	1	5	0,0%
3	2	Real de Cartuja	263	5	21	5	5	13	19	1	332	79,2%
4	2	Plaza Nueva	566	18	21	33	33	40	51	9	771	73,4%
4	3	San Pedro	584	29	31	39	38	43	66	13	843	69,3%
4	4	San Pedro- Algibe de Trillo	349	11	34	18	23	27	52	4	518	67,4%
5	1	Cuesta de Marañas	477	27	33	57	59	43	71	15	782	61,0%
5	2	Cármenes-Alcazaba	699	18	27	36	50	49	78	22	979	71,4%
7	1	Zenete	706	29	38	33	50	54	103	12	1.025	68,9%
8	1	San Ildefonso	661	18	26	18	32	32	33	1	821	80,5%
8	2	Calle del Agua	927	37	38	41	40	40	83	20	1.226	75,6%
8	3	El Salvador-San Luis	991	15	36	39	41	53	83	9	1.267	78,2%
8	4	San Miguel Alto	850	40	66	44	82	69	104	10	1.265	67,2%
TOTAL			7.151	249	375	368	458	464	745	122	9.932	72,0%

Es significativo también cómo la población femenina lleva más tiempo viviendo en el barrio que la masculina (un 74% frente a un 70%). Esto estaca en zonas como Cuesta Marañas, Cármenes-Alcazaba o Algibe de Trillo.

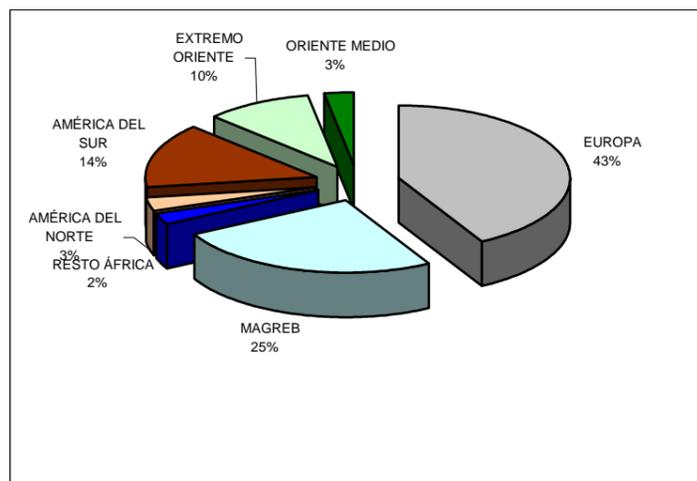
DISTRITO	SECCION	M	V
1	1	81,0%	77,5%
3	1		-
3	2	79,1%	79,4%
4	2	76,5%	69,6%
4	3	74,1%	64,0%
4	4	70,9%	63,8%
5	1	65,8%	56,0%
5	2	74,8%	67,9%
7	1	67,5%	70,5%
8	1	82,5%	78,5%
8	2	77,2%	73,9%
8	3	78,6%	77,8%
8	4	67,3%	67,1%
		73,9%	69,9%

Se ha analizado también tanto la nacionalidad como el lugar de nacimiento. En cuanto a la nacionalidad, el 91,4% de la población del Albayzín es española, frente a un 8,6% de extranjeros, cifra que contrasta con la de la ciudad de Granada, que es de 1,9% para el año 2001.

En cuanto a la procedencia, la mayoría son europeos (el 43%), destacando los alemanes, británicos e italianos, seguido de magrebíes. Si lo comparamos con la ciudad de Granada existe cierta similitud puesto que los procedentes de Marruecos suponen el 24% del total de extranjeros, habiendo también un mayor volumen relativo de franceses, británicos y, sobre todo, alemanes (un 9% del total de extranjeros), mientras que hay muchos menos sudamericanos que en el resto de la ciudad.

Por sexos, mientras que en el total del Albayzín hay un 48,4% de varones y un 51,6% de mujeres, entre la población extranjera los porcentajes varían, ya que hay un 58,6% de varones y tan sólo un 41,4% de mujeres.

## POBLACIÓN EXTRANJERA RESIDENTE EN EL ALBAYZÍN AÑO 2003



Por distritos y secciones, hay que destacar cómo la población extranjera se concentra especialmente en la sección 1 del distrito 5, es decir, Cuesta de Marañas y calles adyacentes. Esta zona cuenta con un volumen de población extranjera muy significativo, ya que supone el 18 % del total de población. Le siguen áreas adyacentes, como Zenete (7-1), o Cármenes-Alcazaba (5-2), que tienen ambas en torno a 10 % de población extranjera. La zona de Zenete es la que cuenta con mayor número de extranjeros en valores absolutos.

También las dos secciones que tienen fachada a la Carrera del Darro (4-3 y 4-4) tienen un porcentaje superior al 10 % de población extranjera. Por el contrario, las zonas como El Salvador-San Luis o Calle del Agua son de las que tienen menos población extranjera, por debajo de la media del barrio.

Es significativa también la composición por nacionalidades. Mientras que en las zonas como Cármenes-Alcazaba o San Pedro, con más de un 10% de residentes de nacionalidad extranjera, predominan los alemanes y en general europeos, en la zona de San Ildefonso, Zenete o Cuesta de Marañas la población es predominantemente marroquí y, en el caso de Cuesta Marañas, también paquistaní.

DISTRITO	SECCION	BARRIO	TOTAL	EXTRJ	%
1	1	Gran Vía	98	3	3,1%
3	2	Real de Cartuja	332	21	6,3%
4	2	Plaza Nueva	771	81	10,5%
4	3	San Pedro	843	94	11,2%
4	4	S. Pedro – Aljibe de Trillo	518	55	10,6%
5	1	Cuesta de Marañas	782	141	18,0%
5	2	Cármenes – Alcazaba	979	99	10,1%
7	1	Zenete	1.025	109	10,6%
8	1	San Ildefonso	821	65	7,9%
8	2	Calle del Agua	1.226	61	5,0%
8	3	El Salvador – San Luis	1.267	55	4,3%
8	4	San Miguel Alto	1265	69	5,5%
TOTAL			9.932	853	8,6%

Además, hay 232 nacionalizados españoles pero nacidos en el extranjero.

Por último, es importante destacar varios datos en cuanto a la población extranjera. En primer lugar, son más jóvenes: su promedio de edad es de 34,7 años, frente a 42,4 años de los españoles y 42 años del total de población del Albayzín. En segundo lugar, el porcentaje de mujeres en el Albayzín es de un 52,4 % , y la tasa de envejecimiento de la población, de un 20,7%. Entre la población extranjera, las mujeres tan sólo suponen el 40,3% del total, mientras que su tasa de envejecimiento es tan sólo de un 1,8 %.

En cuanto al lugar de nacimiento, el 69 % de los residentes en el barrio son nacidos en la provincia de Granada (frente a un 77,4 % de población residente en la ciudad que nació en la provincia), y el 56,2 % nacida en la misma capital, frente a un 58 % en el conjunto de la ciudad de Granada. Por tanto, de todo ello podemos deducir que la composición poblacional del barrio está cambiando, ya que a los habitantes tradicionales se les está sumando población nacida fuera de la provincia, incluyendo un importante volumen de extranjeros.

DISTRITO	SECCION	TOTAL	NACIDOS EN LA PROVINCIA	NACIDOS EN LA CAPITAL
1	1	98	71,4%	53,1%
3	1	5	0,0%	0,0%
3	2	332	73,2%	60,5%
4	2	771	65,1%	50,2%
4	3	843	64,5%	49,7%
4	4	518	60,4%	46,7%
5	1	782	55,9%	41,3%
5	2	979	66,1%	53,8%
7	1	1.025	62,2%	43,3%
8	1	821	74,7%	57,6%
8	2	1.226	75,1%	64,4%
8	3	1.267	81,2%	73,7%
8	4	1265	72,0%	62,8%
		9.932	69,2%	56,2%

## 2.4 NIVEL DE INSTRUCCIÓN

En el PEPRI 1990, se indicaba cómo en el año 1970, algo más del 15 % de los habitantes del Albayzín mayores de 15 años eran analfabetos, porcentaje muy superior al de la ciudad de Granada, que era de un 9%.

Los datos del Padrón de 1986, actualizados a febrero de 1987, reflejaban los siguientes datos:

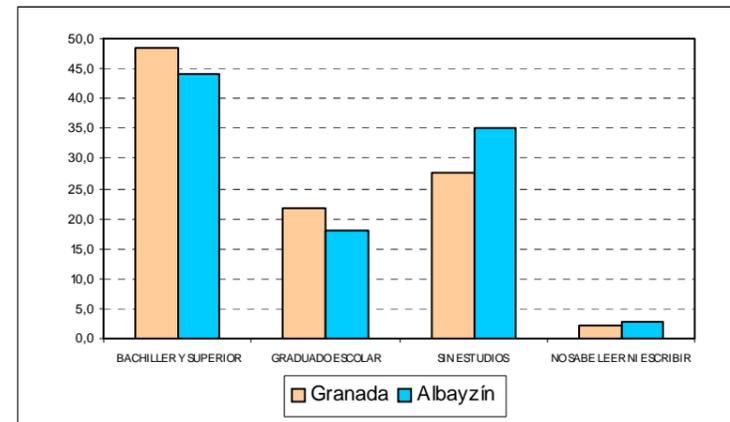
NIVEL DE INSTRUCCIÓN	ALBAYZÍN	%	GRANADA %
No sabe leer o escribir o tiene dificultades	1.160	12,1	6,3
Primaria incompleta	3.418	35,8	30,0
EGB 1º Ciclo	1.072	11,2	12,7
EGB 2º Ciclo	1.765	18,5	22,0
FP	127	1,3	1,4
Bachiller Superior, BUP o COU	1.030	10,8	14,7
Grado medio	415	4,3	6,1
Titulados superiores	567	5,9	6,9

El porcentaje de población analfabeta supera a la de la ciudad de Granada, y lo mismo ocurre con la población sin estudios (primaria incompleta). Entre ambos colectivos (que se pueden considerar como “analfabetos funcionales” se incluía el 48% de la población del Albayzín, mientras que sólo se puede ubicar en esta situación a un 36,3% de la población de Granada). Tal y como se indica en el PEPRI, se trata de una tasa elevada pero muy relacionada con la alta tasa de envejecimiento de la población, así como la baja sex ratio. Ciertamente, el analfabetismo se centra en la población anciana y en la femenina, no sólo en el Albayzín, sino que se trata de un fenómeno generalizado. Al haber mayor proporción de esta población en el barrio, el analfabetismo es mayor. De hecho, en 1986 el 71% de los “analfabetos funcionales” del barrio tenían más de 50 años; y frente a un 24,1% de varones en esta situación, había un 53,1% de mujeres.

En la actualidad, con datos del Padrón de habitantes (para el Albayzín-año 2003), y del Censo de Población del año 2.001 (para Granada), la situación ha cambiado, aunque no sustancialmente. Ahora, el volumen de analfabetos es sólo del 2,8%, pero la población sin estudios sigue siendo elevada (35,1%), suponiendo entre ambos un 37,9% de la población del Albayzín, mientras que en Granada se ha reducido hasta un 29,8%). Es decir, el barrio sigue teniendo niveles de instrucción inferiores al conjunto de la ciudad de Granada.

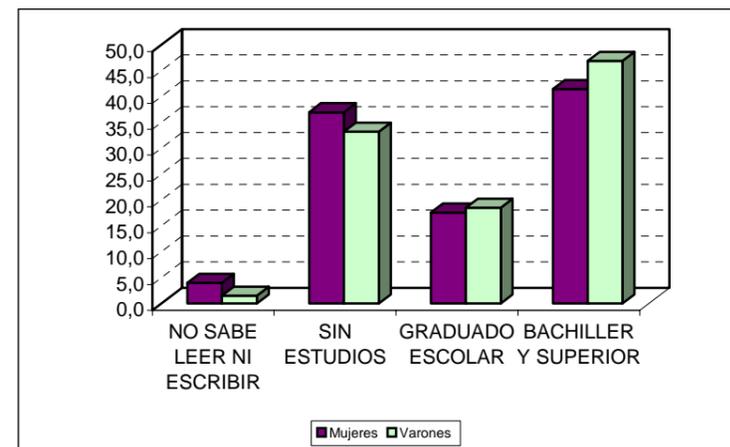
#### NIVEL DE INSTRUCCIÓN GRANADA Y ALBAYZÍN

	Albayzín 2003	Granada 2001
NO SABE LEER NI ESCRIBIR	2,8%	2,3%
INFERIOR GRAD. ESC. SIN ESTUDIOS	35,1%	27,5%
GRADUADO ESCOLAR	18,0%	21,6%
BACHILLER / FP / ESTUD. SUPERIORES	44,1%	48,6%



Un fenómeno generalizado es también la feminización del analfabetismo. Es decir, la población femenina tiene históricamente niveles de estudios más bajos que la masculina. Ello ocurre principalmente entre población madura y sobre todo anciana, y se deja sentir en el barrio del Albayzín, ya que el volumen de mujeres analfabetas casi multiplica por tres al de varones, e, inversamente, el porcentaje de población con titulación media o superior es superior entre los varones.

#### NIVEL DE INSTRUCCIÓN ALBAYZÍN 2.003



Realizando la comparativa hasta la actualidad, por distritos y secciones censales, se puede ver cómo las zonas que eran más “analfabetas” dentro del barrio eran la Cuesta de Marañas y San Ildefonso, con valores alrededor del 20% en 1970 e incluso superiores en 1987 en el caso de Cuesta de

Marañas (un 24%). En la actualidad, los valores son muy inferiores, pero perviven ambas zonas, junto con el Salvador-San Luis, como reductos de analfabetismo en el barrio, frente a zonas como Plaza Nueva o San Pedro, con muy poca población analfabeta. También es significativo el nivel de población sin estudios, ya que en áreas como Calle del Agua hay escaso analfabetismo y sin embargo hay un volumen de población sin estudios elevado, lo mismo que ocurre en la zona de Sacromonte.

DISTRITO	SECCION	BARRIO	ANALFABETOS			SIN ESTUDIOS	
			1970	1987	2003	1987	2003
4	2	Plaza Nueva	10	5	0,3	30,5	29,5
4	3	San Pedro	12	7	0,7	54,2	33,1
4	4	San Pedro – Algibe de Trillo	13	17	2,8	47	29,6
5	1	Cuesta de Marañas	21	24	5,2	51,2	30,9
5	2	Cármenes – Alcazaba	13	21	2,1	41,9	35,3
7	1	Zenete	9	15 / 4	1,6	40,4 / 38,1	32,0
8	1	San Ildefonso	19	10	6,2	69,7	38,5
8	2	Calle del Agua	12	9	1,5	54,5	38,5
8	3	El Salvador – San Luis	12	8	4,7	45,3	38,6
8	4	San Miguel Alto	19	19	1,5	55,3	39,1

En cuanto a la población con estudios superiores, destacan con valores superiores a la media del barrio e incluso a la ciudad zonas como Plaza Nueva, San Pedro y Zenete, mientras que los valores más bajos se encuentran en San Ildefonso, Calle del Agua y San Luis.

DISTRITO	SECCION	NO SABE LEER NI ESCRIBIR	INFERIOR GRAD. ESC. SIN ESTUDIOS	GRADUADO ESCOLAR O EQUIVALENTE	B. U. P., FP2, TÍTULOS SUPERIORES
1	1		26,7%	5,8%	67,4%
4	2	0,3%	29,5%	13,5%	56,7%
7	1	1,6%	32,0%	12,7%	53,7%
4	3	0,7%	33,1%	15,8%	50,5%
4	4	2,8%	29,6%	19,2%	48,4%
5	1	5,2%	30,9%	18,4%	45,6%
5	2	2,1%	35,3%	17,9%	44,6%
8	4	1,5%	39,1%	18,0%	41,4%
8	2	1,5%	38,5%	21,5%	38,5%
3	2	8,0%	37,7%	16,3%	38,0%
8	1	6,2%	38,5%	17,7%	37,6%
8	3	4,7%	38,6%	24,0%	32,6%
TOTAL		2,8%	35,1%	18,0%	44,1%

## 2.5 ACTIVIDAD – OCUPACIÓN / PARO

No disponemos de datos para el barrio del Albayzín referentes a relación con la actividad, ocupación y paro, ya que esta información ya no está incluida en el Padrón Municipal de Habitantes. Las principales fuentes de información para este apartado son el Censo de Población y Viviendas, realizado en el año 2.001 pero para el cual no hay todavía disponibles datos a nivel intraurbano, y el Instituto Nacional de Empleo, que agrupa la información en Oficinas de Empleo, de tal manera que los datos del barrio del Albayzín están incluidos en la Oficina Centro.

Es por ello que los datos que analizaremos a continuación proceden de un estudio realizado por el Instituto Municipal de Formación y Empleo, "Caracterización Socioeconómica del Albayzín" (1999) que ofrece algunos datos al respecto de ocupación y desempleo para el barrio.

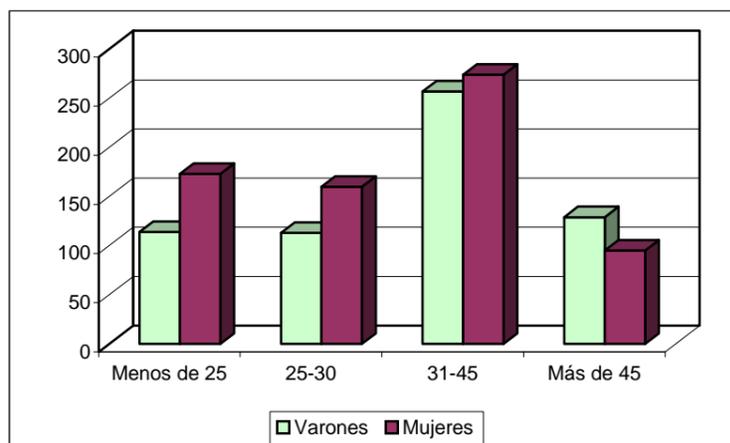
	Albayzín	Granada
Tasa de actividad	43,9 %	37,9 %
Tasa de paro	37,9 %	24,1%
Tasa de ocupación	62,1 %	75,7 %
Tasa de eventualidad laboral	63,6 %	43,2 %
Tasas de actividad femenina	34,4 %	26,2 %
Tasa de actividad femenina	81,8 %	67,6 %

Fuente: Ayuntamiento de Granada. Área de Bienestar Social (1.998) Estudio de Necesidades Sociales de la Unidad Familiar.

Aunque la tasa de actividad del barrio es superior a la de la ciudad de Granada, la tasa de paro es muy superior y por tanto la ocupación es inferior. Es llamativa la mayor tasa de actividad y ocupación femenina, mientras que un aspecto negativo es la mayor eventualidad laboral.

En cuanto a las principales características de los desempleados, hay un mayor peso de las mujeres, sobre todo jóvenes. Predominan también los que tienen estudios primarios y secundarios, muy relacionado con la pirámide de edad del barrio.

DEMANDANTES DE EMPLEO POR EDAD Y SEXO. ALBAYZÍN 2.000



En cuanto a las ocupaciones más demandadas, están muy en consonancia con las características de la actividad económica del barrio, por tanto se concentran en el sector servicios, especialmente las actividades relacionadas con el turismo y la administración pública, seguido de la construcción. En general, la mayor parte de las ocupaciones más demandadas no precisan titulación media ni superior.

### 3. VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO

Este apartado procede básicamente de la información del Catastro de Urbana, del que se ha obtenido los datos sobre número y superficie de viviendas, así como régimen de propiedad y usos no residenciales.

Se ha contemplado y cartografiado la **tipología edificatoria**, entendiendo ésta únicamente como el número de viviendas por parcela catastral. Relacionando población con vivienda, se ha elaborado una relación de número de habitantes por vivienda, partiendo de los datos del Padrón municipal de habitantes a nivel de manzana censal y del número de viviendas según el Catastro de Urbana, y cartografiando el resultado tomando como valor central la media de habitantes por vivienda principal de la ciudad de Granada, según datos del Avance del Censo de Población y viviendas del año 2001.

En tercer lugar, se ha considerado el porcentaje de uso residencial de las edificaciones, de tal manera que se pueda obtener un diagnóstico sobre cuál es el volumen de viviendas/edificios que tienen carácter residencial pero que han sufrido un proceso de terciarización, además de cuál es el volumen de edificación sin uso residencial existente en el Albayzín, siempre basándonos en datos catastrales y completándolos/matizándolos con el trabajo de campo

#### 3.1 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

En el ámbito del PEPRI Albayzín se incluyen un total de 237 manzanas y 2.960 parcelas catastrales. Si le añadimos las que no tenemos datos suponen 8 más y las que no tenemos cartografía (correspondientes al Distrito 8 Sección 4), 17 más. En total, 262 manzanas y 2.933 parcelas.

De éstas 245 manzanas, hay que señalar que 16 tienen uso exclusivo no residencial y otra más es un solar. Se ha recogido en el plano nº 3, atendiendo a la relación de Equipamientos, uso terciario y uso institucional.

	MANZANAS	PARCELAS	MANZANAS CENSALES	POB.	Nº VIV
Cartografía y datos	237	2.690			
Cartografía sin datos	8	53			
TOTAL CARTOGRAFÍA	245	2.743		9.362	4.037
Sin cartografía con datos	17	190	8-4-29,30, 32, 33, 34	231	±79
			8-4-60 a 80 (Cármenes de San Miguel)	339	±121
TOTAL	262	2.933		9.932	

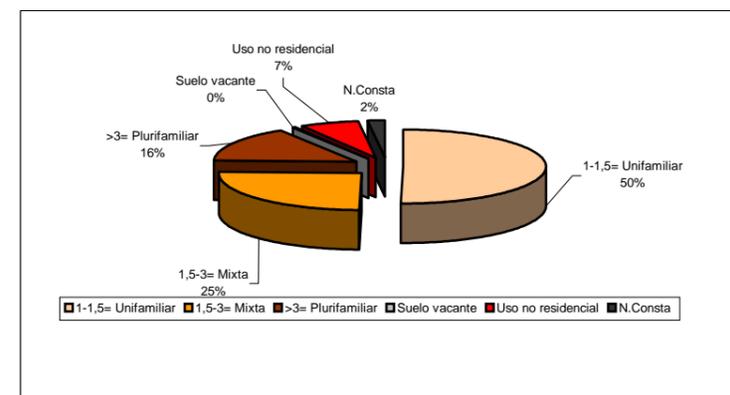
El número de viviendas de estas 245 parcelas es de 4.037. Esta cifra procede de la información catastral, aquellas cuyo destino es el de vivienda en propiedad o en alquiler. Se ha depurado esta cifra intentando solventar el problema de los edificios que no tienen división horizontal de la propiedad, es decir, edificios que a efectos tributarios contabilizan como una única vivienda, pero que en realidad constan de varias<sup>(5)</sup>.

DISTRITO-SECCIÓN MANZANA	POBLACIÓN
8-4-29, 30, 32, 33 y 34 (Sacromonte)	231
8-4-60 a 80 (Cármenes San Miguel)	339
Total Albayzín y Sacromonte	9.932
TOTAL CON DATOS VIVIENDA	9.362

Analizando la que se ha denominado "Densidad de Vivienda" (relación entre el número de viviendas y número de parcelas de uso residencial) se ha realizado el plano nº 1, tramado con la siguiente leyenda:

<sup>5</sup> La depuración ha consistido en consultar en el Catastro las parcelas con uso de vivienda en régimen de alquiler (todas) y en régimen de propiedad (no todas) que tenían más de 250 m<sup>2</sup> de superficie. Se ha recogido en la columna de Excel viviendas corregidas. Además se ha realizado otra depuración más: las parcelas que aparecían con más de una vivienda y que son en realidad unifamiliares de varias plantas (Cármenes) se les ha contabilizado como una sola vivienda (en los casos en que se ha detectado). Además, en parcelas con División Horizontal de la Propiedad, se ha descartado aquellos registros con menos de 10 m<sup>2</sup>, que corresponden a trasteros.

MANZANAS	
1-1,5 = Unifamiliar	123
1,5-3 = Mixta	62
>3 = Plurifamiliar	38
Suelo vacante	1
Uso no residencial	16
No consta	5
TOTAL	245



Existen según Catastro, además de 16 manzanas completas de uso no residencial, 196 solares (suelo vacante), aunque sólo 1 es una manzana completa. De la tipología que se ha confeccionado anteriormente, el uso predominante unifamiliar alcanzaría a 123 manzanas, el mixto a 62 y el plurifamiliar a 38, denotándose por tanto una clara tipología de vivienda unifamiliar en el barrio.

En primer lugar hay que destacar, con carácter previo, la distribución de las manzanas de uso no residencial en el barrio. Se trata de las siguientes:

- Gobierno Militar (Acera de San Ildefonso)
- Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Plaza Nueva)
- Banco de España (Gran Vía)
- Edificio Santa Lucía de la Universidad de Granada
- Iglesia del Corpus Christi (Elvira)
- Hogar San José (Placeta del Almirante)

- Centro Santa Inés del Instituto Municipal de Formación y Empleo (Plaza de la Concepción)
- Convento Santa Catalina de Siena y Centro de Estudios Históricos de Granada
- Iglesia de San Juan de los Reyes y Escuela Hogar Madre Teresa (San Juan de los Reyes)
- Carmen de la Victoria de la Universidad de Granada (Cuesta del Chapiz)
- Colegio Seminario del Ave María (Cuesta del Chapiz)
- Escuela Hogar “Bermúdez de Castro” (Cuesta del Chapiz)
- Iglesia de San Nicolás (Mirador San Nicolás)
- Centro de día “San Agustín” (Placeta del Abad)
- Centro de Actividades Comunitarias del Albayzín (Plaza Aliatar)
- Colegio de Cristo Rey (San Gregorio Alto)

Si analizamos el plano, podemos observar cómo las manzanas que tienen entre 1 y 1,5 viviendas por parcela se distribuyen prácticamente por todo el barrio, salvo las zonas de Elvira-Gran Vía y Carrera de Darro. En general, existe un claro predominio de esta tipología en la parte alta del Albayzín (Sección 8-2, la que hemos denominado Calle del Agua, que es la zona también con una población bastante envejecida y feminizada. Recordemos también que es una de las áreas del barrio con menor porcentaje de población “alóctona”. A esta zona se le suma también gran parte de la Sección 8-3, “El Salvador-San Luis”. Esta parte del barrio, salvo algunas manzanas de pequeño tamaño con uso residencial más intensivo (debido en gran parte a que tienen un menor número de parcelas) es de claro predominio de vivienda unifamiliar. Se trata de una zona muy similar en sus características poblacionales a la de la calle del Agua: envejecimiento; alto porcentaje de población con largo tiempo de residencia en la misma vivienda y mayoritariamente nacida en la capital y presumiblemente en el propio barrio; nivel de estudios bajo (son las dos secciones del barrio con menor porcentaje de población con titulación media y universitaria). Sin embargo,

también son de las que más población aportan al conjunto del barrio, suponiendo entre ambas casi 2.500 habitantes.

En estas dos secciones las áreas con más densidad residencial son, por un lado, las manzanas que se ubican en la Cuesta Alhacaba (una de los principales ejes de comunicación del barrio y especialmente de acceso a la zona alta), así como en Plaza Larga y calle Panaderos. Además, en algunas manzanas de la Cuesta del Chapiz y de la calle Pagés y San Luis.

La sección 5-2 “Cármenes-Alcazaba” tiene, aunque parezca llamativo, una preponderancia de vivienda de carácter mixto. Efectivamente a pesar de la importante presencia de cármenes en esta área, el predominio de esta tipología se debe a la coexistencia en manzanas de gran tamaño de cármenes<sup>6</sup> y vivienda plurifamiliar. También a lo largo de otro de los ejes de acceso al barrio (calle San José) hay mayor presencia de edificios plurifamiliares, sobre todo en la parte más cercana a San Juan de los Reyes y Plaza Nueva. Esta sección también supera los 1.000 habitantes, siendo más joven que las anteriores (17% frente a un 20,4% de media de envejecimiento del barrio), con mayor porcentaje de “aloctonía”, ya que apenas la mitad de la población nació en la capital granadina, y tiene un 10% residentes de nacionalidad extranjera, entre los que predominan los alemanes, y contando con un nivel de estudios similar al del conjunto del barrio (44% de población con titulación media o universitaria).

La sección 3-2, ubicada en la parte noroeste del barrio, en la calle Real de Cartuja, está compuesta por tan sólo cuatro manzanas de gran tamaño donde predomina el carácter mixto de la edificación, salvo en una de ellas. Es una zona muy externa al barrio, con apenas 332 habitantes, que se sitúa en los indicadores medios del barrio en cuanto a envejecimiento de la población, nivel de estudios y volumen de población extranjera.

La sección contigua, 8-1, que abarca el barrio de San Ildefonso, tiene unos valores muy diferentes según zonas. En

<sup>6</sup> No sólo cármenes, también la Fundación Hogar San José, en el antiguo Hospital de la Tiña, o el Monasterio de Santa Isabel la Real.

las áreas más externas al barrio, que tienen fachada a las calles principales (Acera de San Ildefonso o Cuesta de la Alhacaba) predominan los edificios de varias viviendas, mientras que en el interior del barrio e incluso en la fachada a la Cuesta de San Antonio, predomina la vivienda mayoritariamente unifamiliar. Hay una excepción que en realidad no es tal, se trata de la Urbanización Carmen de las Palmas. Son viviendas unifamiliares de reciente construcción pero que pertenecen a una única parcela catastral, de ahí que aparezcan en el plano con un valor tan elevado. Algo similar ocurre en la Urbanización Cármenes de la Alberzana y también en los Cármenes de San Miguel (aunque en este caso también hay edificios de varias viviendas), aunque no en los Cármenes de la Muralla.

Este barrio, que cuenta con unos 820 habitantes, tiene un volumen de población anciana ligeramente inferior a la media del Albayzín. También es el que tiene mayor porcentaje de población residente desde más largo tiempo en el mismo, aunque un porcentaje importante de la misma procede de la provincia de Granada. Junto a ello convive un volumen relativamente elevado de población extranjera (7,9 %), predominantemente marroquí. Todos estos indicadores apuntan hacia una zona poblacionalmente de carácter mixto.

En la sección 5-1, Cuesta Marañas, conviven manzanas de carácter principalmente unifamiliar, en las zonas más cercanas al área de Cármenes-Alcazaba (San Miguel Bajo- Cruz de Quirós), con una mayor densidad de viviendas a medida que nos acercamos a la zona de calle Elvira y Calderería Nueva, exceptuando las manzanas que se ubican en la Cuesta de San Gregorio, es decir, las áreas que constituyen ejes importantes de comunicación del barrio.

Es una sección que tiene una población “joven” con respecto a la media del barrio. Esta juventud se debe probablemente en gran medida al aporte inmigratorio, ya que el 40% de sus habitantes residen en el barrio desde hace menos de 6 años, especialmente los varones. Es también la zona del barrio con mayor porcentaje de población extranjera (un 18%), principalmente marroquí (28%) y pakistaní (18%). Por último,

su nivel de estudios es ligeramente superior a la media del barrio.

La sección contigua a ésta, 7-1, "Zenete", que abarca hasta la Gran Vía, es también relativamente heterogénea. Todas las fachadas a Gran Vía, Plaza del Triunfo y calle Elvira son manzanas con uso plurifamiliar, casi sin excepción, mientras que en la zona interior del barrio predominan las manzanas de carácter unifamiliar. La población de esta zona es heterogénea, ya que es una de las más envejecidas del barrio (26 % de mayores de 65 años), casi el 70 % llevan más de 6 años viviendo en el barrio, y a la vez tienen un volumen de población extranjera alto (el 10%), predominantemente marroquí (45%). Tienen un nivel de estudios alto con respecto al barrio y un porcentaje bajo de residentes nacidos en la capital (43%).

La zona de Plaza Nueva, sección 4-2, combina el uso plurifamiliar en la parte más cercana a Gran Vía y calle Elvira, con un mayor predominio de uso mixto en Carrera de Darro, que continúa en las secciones siguiente (4-4 y 4-3, San Pedro). En éstas, en el área de Carrera de Darro predomina el uso mixto o plurifamiliar, mientras que a medida que avanzamos hacia el interior del barrio hay un dominio casi exclusivo del unifamiliar, incluso a lo largo de San Juan de los Reyes. Hay una excepción, que es la manzana donde se ubican tanto el Palacio de los Córdoba como Colegio del Ave María y la Escuela de Estudios Árabes. Aquí, excepción hecha de estos edificios singulares, predomina la vivienda de carácter plurifamiliar.

La población de la zona de Plaza Nueva es la más envejecida de todas (nada menos que un 32 % de mayores de 65 años), siendo las otras dos son más jóvenes que la media del barrio. También la zona de Plaza Nueva es la que tiene mayor volumen de población residente en la misma desde hace más tiempo, compartiendo las tres alrededor de un 10-11 % de población extranjera. Mientras que en Plaza Nueva y en la sección contigua hay mayor porcentaje de población africana y asiática, en la zona de San Pedro más cercana a la Cuesta

del Chapiz predomina la población europea, sobre todo francesa.

Por último, Plaza Nueva tiene el nivel de estudios más elevado de todo el ámbito, aunque las otras dos también superan la media del barrio.

La última zona analizada es la sección 8-4, que incluiría al Sacromonte. En esta zona predomina la vivienda unifamiliar y también de carácter mixto, especialmente en la zona de Cuesta del Chapiz y Peso de la Harina. Además de ello, en la zona de los Cármenes de San Miguel (no cartografiados) convive la vivienda unifamiliar con edificios de dos o tres plantas plurifamiliares.

La población es muy heterogénea. Destaca su extremada juventud con respecto al conjunto del barrio (13% mayor de 65 años) y su nivel de estudios inferior a la media del barrio.

#### DENSIDAD DE POBLACIÓN

Si tenemos en cuenta que la población del Albayzín a fecha de marzo de 2003 (correspondiente con las manzanas de las que tenemos datos de vivienda) es de 9.362 habitantes, la media de habitantes por vivienda es de 2,3. Sin embargo, esta cifra está "enmascarada" por la presencia en al menos 15 manzanas en el barrio de Residencias Colectivas. Se trata tanto de Residencias de Ancianos (San Juan de Dios) como Escuelas Hogar (Bermúdez de Castro, Hogar Infantilgar Infanor Ntra Sra del Pilar, Escuela Hogar Madre Teresa, Escuela Hogar Inmaculada Niña, Escuela Hogar La Presentación) y Conventos y Residencias religiosas (San Bernardo, Santa Isabel la Real, Monasterio de la Concepción, Monasterio de Santa Catalina de Siena "Zafra", Convento Santo Tomás de Villanueva, Jesuitas, Colegio Cristo Rey, Colegio Seminario del Ave María).

En estos casos no cabe hablar de viviendas, incluso tampoco se incluye en el catastro como uso residencial, sino religioso; pero sin embargo sí hay población empadronada. Por tanto, la media de habitantes por vivienda tiene este sesgo.

A este respecto se ha confeccionado el plano nº 2, plasmando la densidad de población, tomada como la relación entre volumen de población y nº de viviendas por manzana, utilizando como valor medio el de la ciudad de Granada. Lo primero que hay que destacar es que prácticamente todo el barrio, salvo algunas excepciones, tiene una densidad inferior a la de la ciudad de Granada. Aquellas zonas que comparten la media de Granada son escasas, destacando la Urbanización de los Cármenes de la Muralla (y también los Cármenes de San Miguel), y algunas manzanas sueltas en la zona de calle Pagés y Cuesta del Chapiz. Apenas 13 manzanas superan de media los 3,9 habitantes por vivienda, y se trata de manzanas muy significativas, que probablemente esconden una realidad diferente, ya que muchas de ellas son las ya mencionadas en las que existen residencias colectivas (Santa Isabel La Real, Asilo Ntra Sra. Del Pilar, Residencia de Ancianos San Juan de los Reyes, Monasterio de la Concepción). El resto de las manzanas que superan la media aparecen concentradas en torno a la calle San Luis, en el Albayzín Alto, y algunas en la parte central del barrio o en Carrera de Darro.

La mayor parte del Albayzín, por tanto, tiene un número de habitantes por vivienda inferior a 2,9. De hecho, la mayor parte tiene un número inferior a 1,9, es decir, se trata de viviendas unipersonales.

Las que tienen un valor intermedio (entre 1,9 y 2,9 hab/vivienda) se ubican en la zona alta del barrio (secciones 8-2 y 8-3), calle San Luis, Panaderos, pero sobre todo en las nuevas áreas residenciales en la periferia del barrio (Carretera de Murcia), en la parte central del barrio (zona de Cármenes-Alcazaba), o en la zona de Cuesta Marañas y parte final de San Juan de los Reyes.

El predominio de vivienda unipersonal se acentúa en la zona de la Cuesta de la Alhacaba, sobre todo en la parte de San Ildefonso, en gran parte del Zenete, toda la calle Elvira sin excepción, Plaza Nueva y parte alta de San Pedro (Aljibe de Trillo y zonas cercanas).

Por último, en el plano nº 3 se analiza el porcentaje de uso residencial de las manzanas, es decir, el volumen relativo de parcelas residenciales sobre el total de parcelas. Podemos apuntar que hay 85 manzanas (es decir, el 35 %), que tienen un uso exclusivo residencial, entendiendo por tal el que no tiene ni siquiera uso de locales comerciales en planta baja, teniendo en cuenta también que no se incluyen aquí ni siquiera los que tienen solares.

### 3.2 EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Por otro lado, se recogen los usos en parcela no residenciales:

#### RELIGIOSO:

- Abadía del Sacromonte
- Iglesia del Sagrado Corazón y Residencia de Jesuitas (Gran Vía)
- Iglesia del Corpus Christi (Elvira)
- Iglesia de San Ildefonso
- Iglesia de San Juan de los Reyes
- Iglesia de San José
- Iglesia de San Gregorio
- Iglesia de San Pedro
- Iglesia de San Cristóbal
- Iglesia del Salvador
- Iglesia de San Bartolomé
- Iglesia de San Luis
- Convento Santa Catalina de Siena (Zafra)
- Convento de la Concepción
- Convento de San Bernardo
- Convento de las Tomasas
- Monasterio de Santa Isabel la Real

#### UNIVERSITARIO:

- Carmen de la Victoria (Cuesta del Chapiz)
- Centro Cultural Universitario "Casa de Porras" (Placeta de Porras)
- Centro de Estudios Árabes (Cuesta del Chapiz)
- Centro Institucional Vicerrectorado de Estudiantes Universidad de Granada (C/ S. Ildefonso)
- Edificio Santa Lucía (Santa Lucía, 2)
- Escuela Universitaria de Profesorado "La Inmaculada" (C. Murcia, s/n)

#### ENSEÑANZA NO UNIVERSITARIA:

- Escuela Infantil "Arlequín" (Carretera de Murcia, s/n)
- Guardería "La Cometa" (Carretera de Murcia, s/n)
- Colegio Público Gómez Moreno (Plaza de San Nicolás, 7)
- Colegio Público Inmaculada Triunfo (Plaza de la Libertad, 7)
- Colegio Divino Maestro (c/ Cruz de Piedra, 2)
- C.P. Ave María Casa Madre (Cuesta del Chapiz, 18)
- C.P. Ave María San Cristóbal (Carretera de Murcia, s/n)
- Escuela Hogar Divina Infantita (Cuesta de Santa Inés, 5)
- Colegio Cristo Rey (C/ S. Gregorio Alto, 5)
- I.B. Albayzín (Camino de San Antonio, s/n)
- Centro Municipal de Educación de Adultos Albayzín (Plaza Aliatar)
- Centro Municipal de Educación de Adultos Inmaculada Triunfo (Plaza de la Libertad, 7)

#### TERCIARIO: OFICINAS Y OTROS

- Telefónica (C/ Reyes Católicos)
- Banco de Granada (Gran Vía)
- Garaje Florida, en Cetti Meriem, 4

#### TERCIARIO: ALOJAMIENTOS Y OCIO

- Hotel Triunfo (Plaza del Triunfo)
- Hotel Plaza Nueva
- Hotel Inglaterra (Cetti-Meriem)
- Hotel Anacapri (C/Joaquín Costa)
- Hotel Casa Morisca (Cuesta de la Victoria)
- Hotel Palacio de Santa Inés (Cuesta de Santa Inés)
- Hotel Carmen de Santa Inés (Placeta Porras)
- Hotel Casa del Capitel Nazarí (Cuesta de Aceituneros)
- Apartamentos turísticos "Carmen Albaida" (Cuesta del Chapiz)
- Apartamentos turísticos "Carmen de San Nicolás" (Plaza de San Nicolás)
- Apartamentos turísticos "Casa Horno de Vidrio" (Horno de Vidrio)
- Hostal Atenas (C/ Gran Vía, 38)
- Cine y Discoteca Granada 10 (Cárcel Baja)
- Hotel Cedrán (C/ Cedrán)
- Hostal , en Joaquín Costa
- Álvaro de Bazán (Pensión)

#### ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:

- Gobierno Militar (Acera de San Ildefonso)
- Banco de España (Gran Vía)
- Subdelegación del Gobierno en Andalucía (Gran Vía, 50)
- Delegación Provincial de la Consejería de Gobernación (Gran Vía)
- Delegación Provincial de la Consejería de Justicia y Administración Pública (C/ Artega)
- Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca (Gran Vía)
- Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Plaza Nueva)

- Juzgados de 1º Instancia (Plaza Nueva, 8)
- Registro Civil (Plaza Nueva, 8)
- Carmen de los Mínimos (Ayuntamiento de Granada)
- Delegación Concejalía de Cultura (Cuesta Santa Inés, 6)
- Centro Santa Inés del Instituto Municipal de Formación y Empleo (Plaza de la Concepción)

**EQUIPAMIENTO CULTURAL, SOCIAL Y ASISTENCIAL:**

- Centro de Estudios Históricos de Granada y su Reino
- Biblioteca Municipal Albayzín (Plaza de S. Nicolás, 3)
- Archivo Histórico Municipal (Palacio de los Córdoba) Cuesta del Chapiz, 4
- Fundación Albayzín (Carmen de Max Moreau) Camino Nuevo de San Nicolás, 12
- Museo Arqueológico Provincial (Casa de Castril) Carrera del Darro, 41
- Centro de Documentación Musical de Andalucía (Carrera del Darro, 29)
- Centro Internacional de Estudios Gitanos (Edificio Chumbera, Camino del Monte)
- Centro de Salud Albayzín (Plaza de San Nicolás, s/n)
- Centro de Actividades Comunitarias (Plaza Aliatar, s/n)
- Centro de día 3ª edad: La Muralla, San Juan de Dios, San Ildefonso, San Agustín (Placeta Abad)
- Residencia 3ª edad San Juan de Dios (San Juan de los Reyes)
- Residencia de Protección Bermúdez de Castro (Cuesta del Chapiz)
- Colegio San Miguel (San Miguel Alto)
- Centro Hogar Ntra. Sra. del Pilar
- Fundación Hogar San José (Placeta del Almirante)
- Escuela Hogar Madre Teresa (San Juan de los Reyes)
- Escuela Hogar Inmaculada Niña
- Escuela Hogar La Presentación

#### 4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El estudio de la actividad económica en el Albayzín se ha realizado tomando como fuente básica de información los datos proporcionados por el Excmo. Ayuntamiento de Granada referentes al Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.), a fecha de marzo de 2.003. El análisis se basa en el siguiente esquema:

##### DISTRIBUCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS SEGÚN RAMAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA EMPRESARIAL:

1. Cuantitativa (% de establecimientos según actividad,
2. Espacial (distribución por actividades en el Albayzín)

##### DISTRIBUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS Y PROFESIONALES:

Como una primera aproximación a la realidad económica del barrio lo enmarcaremos en la actividad económica general de la ciudad. Según ramas de actividad económica, podemos agrupar en primer lugar en actividades empresariales, profesionales, artísticas y locales anexos. Siempre según datos del IAE (aunque en el caso de Granada se trata de datos del año 2.001), la actividad económica del Albayzín suponía tan sólo el 2,8 % del total de la ciudad. La distribución era la que aparece en la tabla siguiente:

Actividad	IAE Albayzín 2003	IAE Granada 2001	% Albayzín sobre Granada	% Albayzín	% Granada
EMPRESARIAL	547	18.064	2,9	83,5	76,1
PROFESIONAL	108	5.668	1,9	16,50	23,9
TOTAL	655	23.732	2,8		

Hay un total de 655 actividades económicas en el ámbito del PEPRI, frente a 18.064 en el conjunto de la ciudad de Granada.

En el Albayzín, el 80,9 % son actividades empresariales, el 16,5 % actividades profesionales y el resto locales afectos a actividad empresarial. Podemos ya destacar como rasgo diferenciador con respecto a la ciudad la menor importancia porcentual de las actividades empresariales en el Albayzín, incluso teniendo en cuenta que un porcentaje importante de las actividades profesionales se ubican en la Gran Vía, de la cual tan sólo una parte entraría dentro del ámbito del PEPRI. De hecho, 115 actividades (un 17,6% del total) se ubican en esta calle. Suponen además el 31,5% del total de actividades profesionales que se localizan en el Albayzín.

#### 4.1 DISTRIBUCIÓN CUANTITATIVA

Por grandes sectores de actividad (primario, secundario y terciario), hay que destacar el predominio absoluto del sector terciario, que incluye comercio, restauración y hospedaje, transporte, instituciones financiera, servicios a empresas y servicios personales, aún más destacado en el Albayzín que en el conjunto de Granada, que se caracteriza por ser una ciudad de servicios

	GRANADA	ALBAYZÍN
PRIMARIO	0,0%	0,0%
SECUNDARIO	10,7%	8,1%
TERCIARIO	89,2%	91,9%

Dentro de la actividad empresarial, destaca el epígrafe 6 (comercio, restauración y hostelería) con un 68% del total, seguido del 8 (servicios en general) y el 9 (servicios personales), con mayor importancia aún en el Albayzín que en Granada. De hecho, el sector de comercio, restauración y hostelería supone el 68% del total de actividades empresariales en el Albayzín y 10 puntos menos en Granada. También son más importantes las actividades referidas a instituciones financieras y servicios a empresas, y menos los servicios personales.

Un aspecto que queremos destacar especialmente es la importancia relativa que supone en el Albayzín la industria

manufacturera (5,1% frente a 3% en Granada). Ello está muy relacionado con la presencia en el barrio de pequeños talleres de textiles, artesanía, carpintería o industria alimentaria.

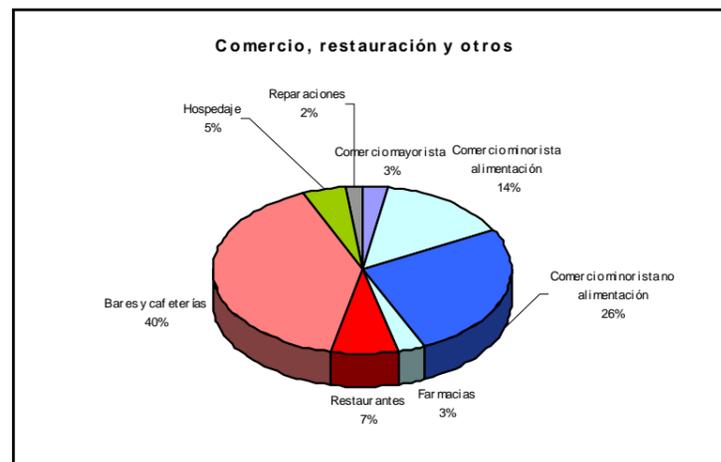
	GRANADA		ALBAYZÍN	
DIVISIÓN 0 Ganadería independiente	7	0,04%	0	0,00%
DIVISIÓN 1 Energía y agua	13	0,07%	0	0,00%
DIVISIÓN 2 Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química	40	0,22%	3	0,57%
DIVISIÓN 3 Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión	187	1,04%	6	1,13%
DIVISIÓN 4 Otras industrias manufactureras	535	2,96%	27	5,09%
DIVISIÓN 5 Construcción	1.161	6,43%	7	1,32%
DIVISIÓN 6 Comercio, restaurantes y hospedaje. Reparaciones	10.435	57,77%	361	68,11%
DIVISIÓN 7 Transporte y comunicaciones	1.192	6,60%	2	0,38%
DIVISIÓN 8 Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres	1.918	10,62%	62	11,70%
DIVISIÓN 9 Otros servicios	2.576	14,26%	62	11,70%
TOTAL	18.064	100,00%	530	100,00%

Descendiendo aún más el análisis, nos centraremos en los epígrafes que suponen el 90% del total de actividad económica empresarial (comercio, servicios a empresas y servicios personales).

En cuanto al primero, comercio, restaurantes y reparaciones, suponen el grueso de la actividad económica del barrio (el 68%), pudiendo destacar dos aspectos fundamentales: por un lado, la importancia del comercio minorista que no es de

alimentación (el 26% de este epígrafe 6), frente a la escasez de oferta de comercio minorista de alimentación (50 actividades, un 14%), lo que denota una orientación en gran medida hacia la población visitante del barrio; y, por otro lado, la presencia muy significativa de establecimientos de hostelería, especialmente bares y cafeterías, que por sí solas suponen el 40% del total de actividades, además de restaurantes (26) y hospedaje (17). Esta distribución de las actividades nos puede indicar principalmente una orientación económica del barrio hacia el exterior, que matizaremos con el análisis de su distribución espacial.

Comercio mayorista	10	2,8%
Comercio minorista alimentación	50	14,0%
Comercio minorista no alimentación	93	26,1%
Farmacias	11	3,1%
Restaurantes	26	7,3%
Bares y cafeterías	143	40,2%
Hospedaje	17	4,8%
Reparaciones	6	1,7%
	356	100,0%



En cuanto a las actividades de servicios, especialmente los servicios a empresas, son más importantes en términos relativos en el Albayzín que en el conjunto de la ciudad. En este sentido, destacan fundamentalmente las entidades financieras, aunque la mayor parte se ubican en la Gran Vía. Si excluimos ésta, las entidades financieras se ubican en el que

podríamos denominar el "centro funcional" del Albayzín: Calle Pagés, Panaderos, Agua y Plaza Larga. Tanto las aseguradoras como los servicios jurídicos y financieros a empresas también se ubican mayoritariamente en la Gran Vía y calles cercanas (Álvaro de Bazán, Cárcel Baja, etc.), mientras que los servicios de publicidad y relaciones públicas son los únicos que sí tienen una distribución heterogénea por todo el barrio.

DIVISIÓN 8	Total	%
Bancos y cajas	13	21,0%
Aseguradoras	9	14,5%
Inmobiliarias	9	14,5%
Servicios jurídicos y financieros a	12	19,4%
Servicios publicidad, relaciones	8	12,9%
Servicios técnicos	9	14,5%
Alquileres	2	3,2%
	62	100,0%

Por último, las actividades que se pueden denominar como "servicios personales" suponen también casi el 12 % de las actividades del barrio.

DIVISIÓN 9	Total	%
Enseñanza	23	38,3%
Sanidad y servicios asistenciales	5	8,3%
Empresas espectáculos y discotecas	8	13,3%
Peluquerías	7	11,7%
Otros servicios personales	4	6,7%
Servicios de limpieza	1	1,7%
Servicios organización congresos	3	5,0%
Otros servicios	9	15,0%
	60	100,0%

En este caso, es destacable fundamentalmente la actividad educativa, suponiendo más del 38% del total. En esta se incluye tanto enseñanza reglada e infantil (11 actividades) que abarcan desde guarderías hasta Bachillerato y Formación Profesional; como formación no reglada (10 actividades).

Ésta última es tan importante, al menos en número de actividades, como la enseñanza reglada, e incluye enseñanza de español para extranjeros, enseñanzas artísticas, deportivas, etc. Es un rasgo singular y muy destacable del barrio, porque además su ubicación es muy heterogénea dentro del mismo (C/ Pagés, Cuesta de los Chinos, Cuesta Alhacaba, C/ Reyes Católicos, Aljibe del Gato o Santa Isabel la Real).

Algo parecido ocurre con las empresas de espectáculos y discotecas, mientras que servicios más utilizados por la población "tradicional" del barrio, como peluquerías, se ubican en el que hemos denominado "centro funcional", por un lado (C/ Agua o C/ Pagés), o en los "centros funcionales secundarios", como Real de Cartuja. Estos están constituidos por los principales ejes del Albayzín, ubicándose en los mismos comercios y servicios de proximidad para los residentes de cada área dentro del barrio.

#### 4.2 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

Un segundo aspecto del análisis, aunque ya se ha venido avanzando en los párrafos anteriores, es el de la ubicación espacial de las actividades empresariales dentro del barrio. Para ello se ha realizado la cartografía siguiente:

- Total de actividades empresariales
- Total de comercios
- Comercio minorista de alimentación
- Comercio minorista no de alimentación
- Cafés, bares y restaurantes / Hoteles y hostales
- Actividades Profesionales

En primer lugar, hemos de destacar que, en cuanto al total de actividades económicas, además de la Gran Vía, hay 16 calles que suman casi el 60 % del total de las actividades empresariales y profesionales del Albayzín. Se trata de calles que se encuentran en los límites externos del barrio, como Gran Vía, Elvira, Álvaro de Bazán o Reyes Católicos. Además, por un lado hay una serie de calles en torno a Plaza Nueva

(Calderería Nueva, Joaquín Costa, Calderería Vieja, Placeta Sillería, Almiréceros, o Carrera del Darro), principalmente ligadas a actividad de servicios (restauración y hostelería), y por otro lado en la zona alta del barrio, ligados a comercio de proximidad (Pagés, Agua del Albayzín, Panaderos).

	VIA	TOTAL
CA	GRAN VIA DE COLON	77
CA	ELVIRA	46
CA	CALDERERIA NUEVA	20
CA	ALVARO DE BAZAN	17
CA	PAGES	16
CA	AGUA DEL ALBAYZIN	15
CA	PANADEROS	14
CA	CALDERERIA VIEJA	13
PL	NUEVA	13
CA	REAL DE CARTUJA	12
CA	ALMIRECEROS	11
CA	JOAQUIN COSTA	11
CA	CARCEL BAJA	9
CA	CARRERA DE DARRO	9
CA	REYES CATOLICOS	9
PL	SILLERIA	9

Por lo que se refiere al principal sector de actividad del barrio, el **comercio** (entendido como comercio, hostelería y reparaciones), también destacan como principales ejes tanto Gran Vía como calle Elvira. Además de éstos dos grandes ejes, hemos de destacar dos áreas “funcionales” dentro del barrio, además de otras secundarias. En cuanto a las primeras, tenemos por un lado el área urbana que tiene como centro a la Plaza Larga, donde vive una población madura (20,8 % mayor de 65 años) y tradicionalmente arraigada en el barrio (más del 75 % residen aquí antes del año 1.996, hay un 5 % de extranjeros y el 65 % son nacidos en la capital). Aquí destacan la calle Agua y Panaderos, así como Pagés.

Por otro lado, tenemos el área funcional que se ubica en los alrededores de Plaza Nueva, destacando Calderería Nueva y

Vieja, Placeta Sillería, Almiréceros, Joaquín Costa y Reyes Católicos. Se trata de una zona muy heterogénea, tanto en actividades como en población. Poblacionalmente es un área muy envejecida (28 % de población mayor de 65 años) y por tanto también feminizada, pero también cuenta con un volumen de población alóctona significativa (sólo el 50% son nacidos en la capital y hay un 10,5 % de extranjeros) y con un alto nivel de estudios dentro del conjunto del barrio. A las actividades económicas propias de un área funcional que sirve a una población de estas características, y que se diluye en el área centro de la ciudad, se le suma una elevada oferta de actividades de restauración y ocio, a la que acude tanto la población de la ciudad y aglomeración urbana como el turismo.

Además de éstas dos áreas, destacan dos grandes ejes que vertebran el barrio. Por un lado, la Carrera del Darro, que se constituye en continuación del área funcional de Plaza Nueva y nexo de unión entre ésta y el Paseo de los Tristes. En esta vía conviven cada vez menos actividades de oferta de proximidad a la población residente con un volumen creciente de actividad empresarial orientada al visitante (restauración y hostelería, ocio y comercio de “souvenir”, entre otros). Por otro lado, la calle Real de Cartuja, eje principal de la zona NW del Albayzín, compuesta por una población en la media del barrio (19% mayor de 65 años), muy arraigada (80% residen antes de 1996) y con un nivel de estudios bajo. En esta calle se ubican principalmente comercios “de proximidad”.

Si continuamos matizando la oferta empresarial del barrio, hemos diferenciado entre comercio minorista de alimentación y “no alimentación”. Esta distinción se debe a que el primero es fundamentalmente comercio de proximidad que atiende exclusivamente a la población residente en el barrio, mientras que el segundo se puede orientar también a la población visitante.

En este sentido, ya se ha comentado la escasez de oferta de comercio de alimentación en el conjunto del barrio. Se encuentra dispersa por el barrio, aunque se puede considerar

una cierta concentración espacial en el área de Plaza Larga (Agua, Panaderos, etc.) y en Plaza Nueva (Caldererías, Elvira, etc.).

	Comercio minorista alimentación
ELVIRA	11
AGUA DEL ALBAYZIN	7
GRAN VIA DE COLON	3
PANADEROS	3
SAN AGUSTIN	3
CALDERERIA VIEJA	2
ALMIRECEROS	2
MURCIA	2
CALDERERIA NUEVA	1
ALVARO DE BAZAN	1
JOAQUIN COSTA	1
NUEVA	1
CARRERA DE DARRO	1
TRIUNFO	1
LARGA	1
REAL DE CARTUJA	1
REYES CATOLICOS	1
SACROMONTE	1
SAN JUAN DE LOS REYES	1
ALHACABA	1
ALMEZ	1
BOCANEGRA	1
LARGA DE SAN CRISTOBAL	1
SALVADOR	1
SAN GREGORIO ALTO	1
TOTAL	50

La oferta de comercio no de alimentación dobla en número a la de alimentación. De nuevo podemos distinguir las áreas funcionales antes comentadas. Destaca sobre todo Gran vía y Calle Elvira. La zona de Plaza Nueva tiene alrededor del 25 % de este tipo de comercio, destacando agencias de viajes, alquiler de vehículos, sobre todo en Plaza Nueva y Reyes Católicos, y una oferta más orientada a la venta de artículos diversos en las Caldererías. El comercio ofertado en la zona

alta del barrio (Plaza Larga, Agua y Panaderos) es principalmente prendas de vestir, droguerías, farmacias, etc. En este caso la oferta comercial del área de Real de Cartuja es menor que en las otras zonas del barrio.

	Comercio Minorista no alimentación
GRAN VIA DE COLON	16
ELVIRA	9
CALDERERIA NUEVA	7
ALVARO DE BAZAN	6
PANADEROS	5
AGUA DEL ALBAYZIN	4
CALDERERIA VIEJA	4
PAGES	4
LARGA	4
CARCEL BAJA	4
TINAJILLA	4
JOAQUIN COSTA	3
ALMIRECEROS	3
CARRERA DE DARRO	3
TRIUNFO	3
REAL DE CARTUJA	3
NUEVA	2
CEDRAN	2
ACERA DE SAN ILDEFONSO	2
SANTA ANA	2
SAN GIL	2

La oferta de restauración y hostelería es singular en el caso del Albayzín. Supone por sí sola más del 32 % del total de las actividades empresariales del barrio. Aunque está presente por casi todo el barrio, con vacíos en las zonas más exclusivamente residenciales (área de los Cármenes-Alcazaba, p.ej.), existe una elevada concentración en algunas zonas, principalmente en el área de Plaza Nueva y calle Elvira, que cuenta con alrededor del 40 % del total de actividades de este tipo en el barrio, teniendo continuidad por la zona de Carrera de Darro y Paseo de los Tristes (Padre Manjón) y, de nuevo, la zona alta del barrio (Panaderos, Pagés y Plaza Larga), aunque con menos intensidad que en la zona de Plaza Nueva.

Otro punto importante aunque aislado funcionalmente del área donde se ubica es San Miguel Bajo; y hacen su aparición zonas como el Sacromonte o los alrededores de la Plaza del Triunfo, ligados al final de calle Elvira.

En cualquier caso, se trata de una oferta claramente externa, es decir, no adecuada ni pensada para la población del barrio, sino con una visión claramente de cara al visitante, tanto de la ciudad como turista.

VIA	Bares y Restaurantes	Hoteles
ELVIRA	19	
GRAN VIA DE COLON	9	3
CALDERERIA NUEVA	8	
SAN MIGUEL BAJO	7	
SILLERIA	7	
CALDERERIA VIEJA	6	
NUEVA	6	1
PADRE MANJON	6	
CARRERA DE DARRO	5	
REYES CATOLICOS	5	
CETTI MERIEM	5	2
PANADEROS	4	
PAGES	4	
JOAQUIN COSTA	4	1
ALMIRECEROS	4	
CEDRAN	4	1
AZACAYAS	4	
SACROMONTE	4	
TRIUNFO	3	1
REAL DE CARTUJA	3	
PAN	3	
ALVARO DE BAZAN	2	
LARGA	2	
CARCEL BAJA	2	
ACERA DE SAN ILDEFONSO	2	
HERMOSA	2	
MARAÑAS	2	
NARANJOS	2	

Por último, analizaremos la distribución de las actividades profesionales en el barrio. Suponen el 16% de las actividades económicas del barrio y se ubican principalmente en la zona de Gran Vía y Plaza Nueva (Cárcel Baja, Reyes Católicos, Álvaro de Bazán, Joaquín Costa y Abenamar). Ello está muy ligado a que casi la mitad de los profesionales pertenecen al ámbito jurídico.

De nuevo encontramos un centro secundario de actividad en Plaza Larga y adyacentes, aunque hay un reparto por todo el Albayzín, relacionado con la residencia (población que radica su actividad profesional en su lugar de residencia).

Además del análisis ya realizado, que ha tenido como fuente principal los datos municipales del Impuesto de Actividades Económicas, podemos completar el estudio con datos de la Tesorería General de la Seguridad Social del año 1.999, procedentes de un estudio realizado por el Instituto Municipal de Formación y Empleo<sup>(7)</sup>. En éste se recogía cómo se ha producido una evolución positiva tanto del número de altas de trabajadores en la Seguridad Social como de empresas desde el año 1.996, pasando de 377 empresas en 1.996 a 382 en el año 1.999; y de 2490 trabajadores a 2.925 en el mismo periodo de años. También se destaca en el estudio la mayor importancia relativa de los regímenes especiales en el Albayzín, especialmente autónomos, suponiendo para el año 1.999 el 18 % en el barrio y el 13,7 % en Granada.

Por último, incluimos las conclusiones de un análisis de campo incluido en el estudio realizado por la Fundación Albayzín en el año 2.000, y que consideramos sintetiza la realidad existente en el Albayzín<sup>(8)</sup>:

*“La zona de plaza Larga, denominada como centro neurálgico del Albayzín, al presentar una alta actividad económica, que gira en torno a la hostelería; el comercio de bienes de uso*

<sup>7</sup> López López, J “Caracterización socioeconómica del Albayzín”, Observatorio Socioeconómico de promoción socioeconómica e inserción laboral.

<sup>8</sup> “Los lugares funcionales de carácter económico” Informe elaborado por B&S Europe para la Fundación Patrimonio del Albaicín Julio de 2000.

diario y frecuente y servicios públicos y privados (centros educativos, servicios sociales, sanitarios o gestorías y entidades bancarias).

La zona de San Miguel Bajo es una zona de tipo hostelera.

La zona de San Ildefonso se caracteriza por estar orientada a servicios y abastecimiento de uso diario o frecuente.

La zona del Darro presenta una clara orientación hacia una economía destinada al ocio. Al mismo tiempo, esta orientación hacia las actividades de ocio se desarrolla tanto en horario diurno como nocturno

La zona de Plaza Nueva está destinada al turismo al albergar actividades como agencias de viajes, hotel, alquiler de apartamentos, y vehículos, al mismo tiempo que ofrece una oferta amplia de bares y restaurantes. Pero también es una zona de transición entre el Darro y Elvira en cuanto a las actividades (de ocio tanto diurna como nocturnas) y de acceso a la Alhambra y zona de servicios públicos como los de tipo administrativo-judicial y de transporte que en ella se encuentra.

La zona de Calderería desarrolla una economía principalmente hostelera pero con un peculiar carácter, destacando la presencia de teterías, bocadillerías árabes, etc.

La zona de Elvira presenta la doble peculiaridad de ser eje bisagra entre el Albayzín y el Centro de la ciudad y de mantener actividad diurna y nocturna. Su proximidad al Centro le otorga una gran actividad, que en su horario diurno ofrece una gran diversidad de productos y servicios y en su horario nocturno presenta una amplia oferta de bares. Por lo tanto, una alta diversificación diurna con alta presencia de bares y una oferta de cara a la demanda de ocio nocturno que en ella se concentra.”

## 5. ACCESIBILIDAD

Comenzando por las líneas de transporte público urbano, hay que reseñar que existen cuatro líneas que acceden al barrio, aunque tan sólo dos de ellas penetran en el interior del mismo.

**La línea F** (Fargue) parte de Puerta Real y recorre la Gran Vía subiendo por la Carretera de Murcia hasta la barriada de El Fargue, siendo por tanto una línea periférica al barrio, que da servicio principalmente a la zona norte del mismo (zona de Real de Cartuja y Carretera de Murcia). **La línea 7** parte de Villa Argaz y atraviesa también la Gran Vía subiendo igualmente por la Carretera de Murcia, aunque el final de recorrido lo tiene en el barrio de Haza Grande.

Por lo que se refiere a **las líneas 31 y 32**, son microbuses que hacen un recorrido circular por el interior del barrio. El recorrido es idéntico, salvo que el 31 entra en el Sacromonte (a determinadas horas) y el 32 tiene una conexión con la Alambra. El recorrido común a ambos es Plaza Nueva, Carrera de Darro-Cuesta del Chapiz-Plaza del Salvador-Plaza de San Nicolás-Camino Nuevo de San Nicolás-Carril de la Lona-Alhacaba-Arco de Elvira-Gran Vía.

Por tanto, aunque hay cuatro líneas que acceden al barrio, en realidad tan sólo hay dos recorridos diferentes.

En cuanto a otros modos de accesibilidad al barrio, podemos subrayar como la mayor parte del barrio se puede clasificar como peatonal y exclusivamente con barreras arquitectónicas. Esta situación destaca por un lado en la zona de Cuesta de Marañas y Zenete, y en el área comprendida entre San Juan de los Reyes y Camino Nuevo de San Nicolás (zona de Cármenes-Alcazaba y San Pedro-Aljibe de Trillo). Se trata además de una peatonalización “obligada” por las barreras existentes, siendo que las únicas zonas peatonalizadas “voluntariamente” dentro del barrio son varios espacios públicos (Placeta del Abad, Plaza Aliatar, Plaza de Fátima y Mirador de San Cristóbal).

Las vías accesibles al vehículo son escasas, y no constituyen una red homogénea, salvo en la zona de San José Alta. En cualquier caso, permiten cierta permeabilidad en las zonas más difíciles, como Callejón del Zenete, Careillos de San Agustín y Cuesta de San Agustín, San José Alta, Cuesta de los Chinos en la parte alta del barrio, y Cuesta de la Victoria en la zona de San Pedro).

Las vías de tráfico rodado, se trata por un lado de grandes ejes perimetrales del barrio (Real de Cartuja, Gran Vía, Carrera del Darro, Cuesta del Chapiz y Carretera de Murcia, y por otro de ejes paralelos de penetración al interior del barrio en sentido Este-Oeste (Cuesta de la Alhacaba-Plaza Larga-Panaderos, Camino Nuevo de San Nicolás y San Juan de los Reyes), y en sentido Norte-Sureste (Pagés y San Luis) con algunas vías de comunicación transversal, más escasas en la parte del barrio que se ubica al Sur de la Cuesta de la Alhacaba (Carril de San Agustín-Carril de la Lona).

El cruce de los datos de accesibilidad con el de Actividades y el de Población y Vivienda, establecerá la vinculación existente entre estos aspectos sectoriales deduciéndose que es la accesibilidad, elemento sustentador del equipamiento y servicios y este a su vez sustentador y generador de población y vivienda.

Estos datos definirán en su momento, unos objetivos esenciales desde el punto de vista de la recuperación urbana.

- Una mayor dotación de servicios, equipamientos e infraestructura, potenciará una mayor autonomía del Albaicín y rebajará la presión sobre la disponibilidad de accesos.
- Una mejora cualitativa y cuantitativa de los modos de acceso es absolutamente prioritaria para el mantenimiento de la población y su incremento en zonas de despoblamiento.

## 6. PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN

Los análisis se centran sobre el rango de parcelas, su distribución en el ámbito del Plan, en relación con las tipologías de edificación y la superficie edificada. Estos análisis se muestran también de forma gráfica. La base sobre la que se opera es el plano catastral con un grado de actualización que puede fecharse de forma aproximada en 1998. La finalidad de estos ejercicios es conseguir un entendimiento de las características del desarrollo urbano existente, y por tanto las conclusiones no pierden validez por referirse a una fecha determinada.

Estos análisis centrados básicamente sobre las tipologías de edificación residencial muestran la dispersión y diversidad en las pautas desmenuzando de forma exhaustiva y sistemática la realidad existente para poder definir una regulación de la edificación coherente con ella en cada caso, y que por dentro, promueva de forma natural su conservación y mejora.

Los cuadros y gráficos muestran la desagregación del Sector Albayzín por tipologías y tamaño de parcelas, con un rango de 16 niveles. En cada intervalo se indica la proporción y número de parcelas, pudiendo apreciarse las diferencias entre tipologías, en relación con los tamaños de parcela.

Por otra parte se muestra, para esta misma matriz, los coeficientes de edificabilidad medios de cada intervalo y tipología en el Sector Albayzín.

## 7. TOPOGRAFÍA

La secuencia de 16 cortes, con intervalos de 10 metros se muestra en relación con la edificación singular, y la línea de corte se prolonga en la ladera de la Alambra. Desde la cota 680, en el borde de la Gran Vía, llega hasta la cota 830, más veinte metros aproximadamente bajo la cota de la Ermita de San Miguel.

Las laderas de Elvira - Zenete al Oeste, y de San Juan de los Reyes - Darro al Sur, se desarrollan en los primeros 5 intervalos, desde la cota 680 a la 730.

El intervalo 750 - 760 incluye la Alhambra, y la parte inferior de la meseta de la Alcazaba que se completa en el intervalo 760 – 770, e incluyen también los miradores de San Nicolás y San Cristóbal. En el intervalo 790 – 800 se incluyen el Generalife y se está ya en la ladera de San Miguel.

La Colegiata de San Cecilio se sitúa en la cota 810, que como las anteriores y posteriores marcan la forma acusada de los barrancos en la ladera de Sacromonte que vierte al Darro.

La representación gráfica muestra además el detalle de las vaguadas, laderas y zonas planas en el interior de Albayzín.

## 8. CONCLUSIONES

### 8.1 POBLACIÓN

- La población del Albayzín ha experimentado una disminución con respecto a los datos del PEPRI 1.986, aunque esta pérdida poblacional se ve muy suavizada en los últimos años.
- Uno de los principales rasgos destacables de la población del Albayzín es su alto grado de envejecimiento (20,5 %) y sobre todo el escaso volumen de población infantil.
- La pirámide de población pone de manifiesto un engrosamiento en edades desde 25 hasta 34 años, tratándose probablemente de población "alóctona", es decir, que ha venido a vivir al barrio, entre otros
- Esta población empieza a disminuir a partir de los 40 años, puede que relacionado con el aumento en el tamaño de los hogares (parejas con hijos) que se desplazan hacia otras zonas de la ciudad o del Área Metropolitana.
- La población anciana es predominantemente femenina, suponiendo las mujeres mayores de 65 años el 13 % de la población total.
- Las áreas dentro del barrio que experimentan una continua pérdida de población desde hace 20 años son San Pedro-Algibe de Trillo, Zenete y San Ildefonso.
- Plaza Nueva y Zenete son las zonas con mayor envejecimiento, siendo también son las que más población pierden desde el año 1.986, además de San Pedro.
- Por el contrario, destaca el 13 % de población mayor de 65 años de la zona de Sacromonte, muy relacionado con la llegada de población joven a las nuevas urbanizaciones del barrio.

- Existe un importante aporte de población al barrio, ya que el 28 % de los residentes se dieron de alta en su lugar de residencia con posterioridad al año 1.996, especialmente en Cuesta de Marañas, Sacromonte y San Pedro, mientras que las zonas con menor volumen de población "recién llegada" son San Ildefonso, San Luis y Calle del Agua.
- Resalta la incorporación de nueva población que ha motivado la alteración de la tendencia de pérdida de población citada. Población esencialmente joven, con mayor incidencia de masculinidad y un alto porcentaje de población extranjera. Parte de ella aparece con carácter de transeúnte de varias anualidades. Se instala preferentemente en los bordes colindantes de la Ciudad y con estructura urbana con problemas de accesibilidad.
- A destacar, por tanto, el importante volumen de población extranjera residente en el barrio (10% frente a 1,9 % en la ciudad de Granada).
- Por último, el nivel de instrucción del barrio ha aumentado considerablemente desde el año 1.986, teniendo una tasa de analfabetismo de un 2,8 %, aunque sigue siendo aún inferior al nivel de instrucción global de la ciudad de Granada.

### 8.2 VIVIENDA EQUIPAMIENTO

- Se manifiesta el predominio de la tipología de Vivienda Unifamiliar; siendo el 50% del Parque inmobiliario de esta tipología y el 25% más en que también predomina. Siendo su ocupación física mayor que el 75% acumulado.
- La mayor densidad de vivienda se sitúa en los bordes del Albayzín con el resto de la Ciudad Histórica.
- La tipografía marca también esta diferenciación siendo las laderas y parte alta donde predomina la vivienda unifamiliar, coincide con la mayor ocupación de vivienda y con la media más baja de población vivienda. Simultáneamente se identifica con la población más

envejecida, mayor carga de feminidad y más bajo nivel de educación.

- La ladera de Poniente –Zenete– es la que experimente un mayor índice de ocupación reciente y de población joven, sin que vaya a la par de una renovación del Parque inmobiliario, estimándose que se trata de población de carácter transeúnte y que no va a forzar una rehabilitación del mismo.
- Se produce coincidencia entre la tipología de baja densidad y la mayor dificultad de accesibilidad entendiendo esta como la relación con el resto de la ciudad.
- La proporción de Equipamientos, Instituciones y Usos no residenciales, es muy alta, superior a la media de Granada. Siendo que el 65% de las manzanas albergan alguno de estos usos.
- En gran medida Equipamientos, instituciones y Usos no residenciales, no son de carácter local, trascendiendo a Sistema General de la Ciudad. Se trata en general de Usos Religiosos, Universitarios, Administraciones Públicas y Terciario Hostelería.
- Solamente en cuanto a Equipamiento Docente y Servicio Religioso, se puede considerar con sistemas locales y su dotación suficiente.
- El Albayzín es un exportador de Servicios al resto de Ciudad, pero carece de Servicios locales y otros equipamientos de ese carácter.

### 8.3 ACTIVIDAD ECONÓMICA

- Predominio absoluto del sector terciario, aún más destacado en el Albayzín que en el conjunto de Granada, que se caracteriza por ser una ciudad de servicios.

- Dentro del sector terciario, el comercio, restauración y hostelería supone el 68 % del total de actividades empresariales en el Albayzín y 10 puntos menos en Granada.
- También son más importantes en el barrio que en el conjunto de la ciudad las actividades referidas a instituciones financieras y servicios a empresas, y menos los servicios personales.
- Destaca la importancia relativa que supone en el Albayzín la industria manufacturera (5,1 % frente a 3 % en Granada). Ello está muy relacionado con la presencia en el barrio de pequeños talleres de textiles, artesanía, carpintería o industria alimentaria.
- Dentro del comercio, destaca la importancia del comercio minorista que no es de alimentación (el 26 % del epígrafe 6), frente a la escasez de oferta de comercio minorista de alimentación (50 actividades, un 14 %), lo que denota una orientación en gran medida hacia la población visitante del barrio.
- Destaca la presencia muy significativa de establecimientos de hostelería, especialmente bares y cafeterías, que por sí solas suponen el 40 % del total de actividades, además de restaurantes (26) y hospedaje (17).
- En el sector de servicios personales, destaca fundamentalmente la actividad educativa, suponiendo más del 38% del total.
- Dentro de la educación, podemos destacar la formación no reglada (enseñanza de español para extranjeros, enseñanzas artísticas, deportivas, etc), con una ubicación muy heterogénea dentro del barrio.
- En cuanto a la **distribución espacial** de las actividades económicas, además de la Gran Vía, hay 16 calles que suman casi el 60 % del total de las actividades empresariales y profesionales del Albayzín. Se trata de

calles que se encuentran en los límites externos del barrio, como Gran Vía, Elvira, Álvaro de Bazán o Reyes Católicos.

- Hemos de destacar **dos áreas “funcionales”** dentro del barrio, así como varios ejes secundarios:
  - Plaza Larga, calle Agua, Panaderos, así como Pagés, donde vive una población madura y tradicionalmente arraigada en el barrio. Comercio de proximidad (alimentación y minorista no alimentación), entidades financieras y servicios personales para la población del propio barrio.
  - Plaza Nueva. Área muy envejecida, pero también con un volumen de población autóctona significativo y con un alto nivel de estudios dentro del conjunto del barrio, con elevada oferta de actividades de restauración y ocio, a la que acude tanto la población de la ciudad y aglomeración urbana como el turismo.
  - Carrera del Darro, con un volumen creciente de actividad empresarial orientada al visitante (restauración y hostelería, ocio y comercio de “souvenir”, entre otros).
  - Real de Cartuja, eje principal de la zona NW del Albayzín, compuesta por una población en la media del barrio, muy arraigada. En esta calle se ubican principalmente comercios de alimentación.
- Las actividades profesionales en el barrio. Suponen el 16% de las actividades económicas del barrio y se ubican principalmente en la zona de Gran Vía y Plaza Nueva, muy ligado a que casi la mitad de los profesionales pertenecen al ámbito jurídico.

#### 8.4 ACCESIBILIDAD

- Hay un área importante del barrio con acceso exclusivamente peatonal y además con barreras arquitectónicas.
- Las zonas que no tienen barreras generalmente, salvo escasas excepciones (espacios públicos), permiten acceso

rodado, pero no constituyen una red homogénea en el barrio.

- Una de las zonas más inaccesibles es Zenete.
- La zona de Gran Vía y alrededores tiene una accesibilidad excelente.
- También tiene una accesibilidad elevada la parte más alta del Albayzín donde se ubican las zonas de nueva expansión (excluyendo por tanto la zona de Placeta Liñán).
- Se constituyen manzanas-macro sin posible acceso de vehículos en varias zonas del barrio:
  - Entre las calles Pagés y San Luis
  - Entre Camino Nuevo de San Nicolás y San Juan de los Reyes
  - Entre Elvira y San José-Carril de la Lona
- Esta inaccesibilidad del vehículo conlleva también la imposibilidad de conexión con transporte público de zonas importantes del barrio que deben salvar barreras arquitectónicas.

#### 8.5 PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN

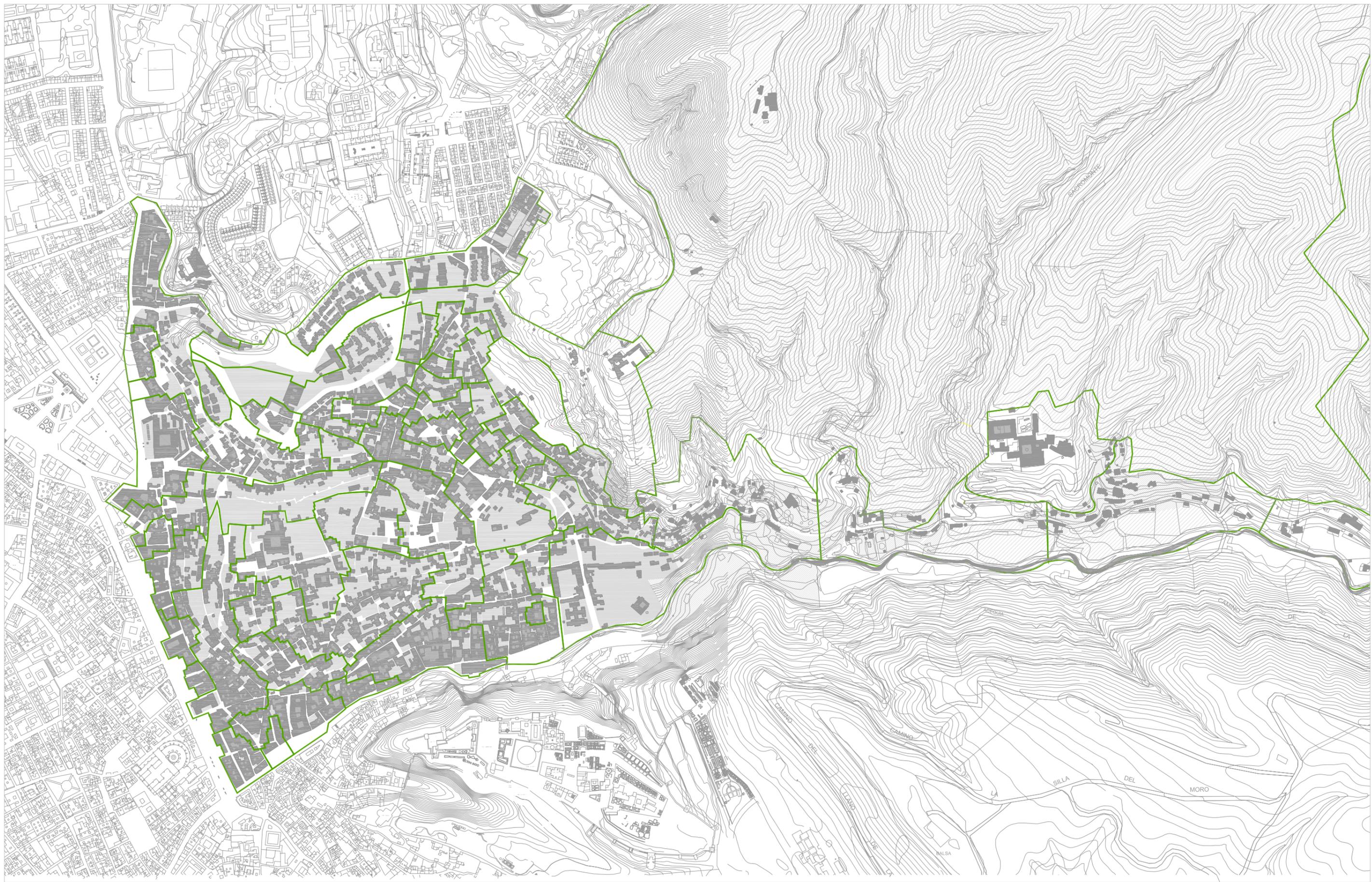
- La gran diversidad que caracteriza el Sector Albayzín ha obligado a una clasificación por tipologías, tamaños de parcela e índices de edificabilidad muy desagregada para obtener un entendimiento del desarrollo urbano existente suficientemente preciso y capaz de guiar la regulación de la edificación, con ese objetivo de promover su conservación.

#### 8.6 TOPOGRAFÍA

A la riqueza de situaciones que muestra el plano o la planta, se añade una topografía singular con un desnivel de aproximadamente 200 metros desde la Gran Vía a la

Ermita de San Miguel, y con una contrapartida igualmente singular en las laderas del Sector Alhambra.

En el interior del barrio, la topografía es un condicionante fuerte, en muchos casos el más importante, para la edificación en sí misma y en relación con su entorno inmediato.



PLAN ESPECIAL ALBAYZIN Y SACROMONTE. GRANADA  
3.- ANÁLISIS CRÍTICO DE LA NORMATIVA VIGENTE  
JULIO 2005

## CAPÍTULO 3: ANÁLISIS CRÍTICO DE LA NORMATIVA VIGENTE

### A. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

1. TIPOS DE ACTUACIÓN, EJECUCIÓN POR LICENCIA Y ÁREAS DE INTERVENCIÓN	002
2. PROBLEMÁTICA DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN (AI)	002
2.1 AUMENTO DE LA TRAMA VIARIA Y DE ESPACIOS PÚBLICOS	
2.2 RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y REHABILITACIÓN VIARIA	
2.3 CONSTRUCCIÓN DE AGRUPACIONES DE VIVIENDAS EN JARDINES GRANDES O SOLARES LIBRES	
2.4 INTERVENCIONES EN TORNO A LAS MURALLAS	
2.5 INTERVENCIONES EN LOS BORDES DEL BARRIO	
3. OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN	004
4. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA Y SISTEMÁTICA	004
ARS 1 SAN JUAN DE LOS REYES – DARRO	
ARS 2 ELVIRA – ZENETE	
ARS 3 BARRICHUELO – ALHACABA	
ARS 4 CÁRMENES DEL ALBAYZÍN	
ARS 5 ALCAZABA	
ARS 6 PLAZA LARGA – EL SALVADOR	
ARS 7 CERRO DE SAN MIGUEL – SAN LUIS	
ARS 8 MURALLAS	

5. DETALLE DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN	007
5.1 ACTUACIONES TERMINADAS	
5.2 ACTUACIONES INICIADAS	
5.3 ACTUACIONES SIN INICIAR	
6. ÁREAS DE EJECUCIÓN CON BASE EN LICENCIA DE EDIFICACIÓN	012
6.1 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA Y VOLUMÉTRICA DE LA EDIFICACIÓN EN CADA PARCELA	
6.2 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	
6.3 MODIFICACIÓN DEL PARCELARIO	
6.4 USOS	

### B. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

1. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CATÁLOGO EN EL PEPRI 1990	014
2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL PEPRI 1990	016
3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO EN EL PEPRI 1990	017
4. PROTECCIÓN DE LAS VISTAS, LOS JARDINES Y LOS SITIOS EN EL PEPRI 1990	018

## CAPÍTULO 3: ANÁLISIS CRÍTICO DE LA NORMATIVA VIGENTE

### A. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

La regulación urbanística vigente es el Plan Especial 1990 y su desarrollo, por una parte, y las determinaciones del Plan General de Granada de 10 de Mayo de 2001, por otra.

Con fecha 4 de Junio de 2001 el Ayuntamiento de Granada aprueba los "CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN RELATIVOS A LAS DETERMINACIONES VIGENTES DEL PEPRI ALBAYZÍN, RESPECTO DEL PLAN GENERAL DE GRANADA".

A continuación se señalan los aspectos más relevantes de la regulación vigente, introduciendo en la tercera columna los criterios con los que se procede a su revisión.

En paralelo a la culminación de los trabajos de redacción del Plan General, se procede por parte del Ayuntamiento a la Innovación del Plan General, introduciéndose los cambios necesarios en relación con el Plan General de 2001 de forma coordinada.

#### 1. TIPOS DE ACTUACIÓN, EJECUCIÓN POR LICENCIA Y ÁREAS DE INTERVENCIÓN

El Plan Especial establece dos categorías:

- Las áreas de intervención AI, para las cuales del Plan Especial establece su ordenación, las cesione y las condiciones para su desarrollo.
- El ámbito restante, en el que se actúa directamente mediante licencia urbanística.

En los apartados 2, 3, 4 y 5 siguientes se analizan las Áreas de Intervención AI hasta llegar a una propuesta individualizada sobre su incorporación o anulación, mientras que el apartado 6 se dedica a los casos en que se actúa directamente mediante Licencia.

#### 2. PROBLEMÁTICA DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN AI

El Plan Especial divide el ámbito del Albayzín en ocho Áreas de Rehabilitación Sistemática, para las que formula objetivos y en las que se inscriben las Áreas de Intervención, como acciones específicas.

Éstas últimas, 55 en total, pueden agruparse en los tipos siguientes:

##### 2.1 AUMENTO DE LA TRAMA VIARIA Y DE ESPACIOS PÚBLICOS

Son las más numerosas, unas 19, de las cuales se han ejecutado 5, están en ejecución 7 y no se han iniciado 6. Su aportación a la mejora de la accesibilidad es mínima, ya que en su mayor parte son enlaces peatonales con escaleras.

Los efectos inducidos, desfiguración de la trama original, por ejemplo eliminando callejones o adarves, aparición de medianerías a tratar como fachadas, derribo de edificación existente, afección a jardines privados, suman en conjunto un efecto negativo sobre el Barrio. En consecuencia se propone suprimir las que aún no se han iniciado.

La mayoría de las actuaciones terminadas o en ejecución comprenden a las áreas de C/ Elvira – Zenete y Albayzín Bajo – Cauce del Darro.

*El conjunto de las Áreas de Intervención supone una modificación sustancial del Albayzín: del trazado, del parcelario, de los espacios libres, de la edificación, contradictoria con los objetivos y declaraciones a favor de la conservación del PEPRI. Una intervención de esta naturaleza y alcance resulta impropia de un sector con Conjunto Histórico de Granada, con declaración de Bien de Interés Cultural.*

*La trama viaria y espacios públicos en Albayzín es suficiente aunque relativamente reducida por las características de su trazado y queda compensada por la abundancia de espacios libres privados.*

*Se ha de regular cuidadosamente el uso de los espacios más amplios, con preferencia peatonal, eliminando su uso como aparcamiento.*

*La cuidadosa adaptación topográfica del trazado viario original contrasta con la crudeza de las aperturas propuestas en las A.I. que, con frecuencia, acometen la pendiente de frente, siendo la mayoría una ruptura inútil del trazado sin mejora de la accesibilidad o eliminación de barreras.*

*Las restricciones al tráfico privado, necesarias para una mejora ambiental y de uso del espacio público, han de ser acompañadas por mejoras del transporte público al límite de sus posibilidades para obtener un balance positivo en accesibilidad, tanto para los visitantes como para los residentes en el Barrio.*

*Comparando fotos del Albayzín desde el Peinador de la Reina o desde el Generalife de principios del siglo XX y en la actualidad, destaca el aumento de la edificación en la ladera frente a la Alhambra y la desaparición de los jardines y fincas de mayor tamaño.*

## 2.2 RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y REHABILITACIÓN VIARIA

En ocasiones, el caso de C/ San Juan de los Reyes, tienen por objeto permitir la circulación de vehículos mediante retoques mínimos.

Estas actuaciones parecen convenientes cuando generan mejoras notables de accesibilidad, no afectan a edificios de interés y el número de ellas sea mínimo.

Otras rectificaciones de alineaciones propuestas por el Plan Especial, en muchos casos también fuera de las Áreas de Intervención, deben ser suprimidas para evitar la modificación del trazado original y la demolición de edificios o cerramientos existentes.

## 2.3 CONSTRUCCIÓN DE AGRUPACIONES DE VIVIENDAS EN JARDINES GRANDES O SOLARES LIBRES

La intervención llevada a cabo en el Carmen de las Palmas o las propuestas para Cruz de la Rauda o en el Convento de la Presentación son objeto de un tratamiento insuficiente por el Plan Especial, tanto en definición como en calidad de diseño. Además, el contenido en sí mismo de estas actuaciones se considera equivocado.

En la primera, se debería haber conservado el jardín; en la segunda, la intervención ha de tener mayor alcance: resolver el borde de la ladera de San Miguel aprovechando su potencial, y un nivel de definición y diseño muy superior. Tampoco parece adecuado incluir nuevas edificaciones en esta ladera. La mejora en el Convento de la Presentación es conveniente, pero tanto la propuesta de diseño como de cambio de uso son inadecuadas.

## 2.4 INTERVENCIONES EN TORNO A LAS MURALLAS

La puesta en valor de tramas existente o elementos aislados de las Murallas incluye 8 intervenciones, en general para acondicionar o introducir espacios públicos frente a ellas. Las intervenciones con una componente de reforma mayor están insuficientemente elaboradas y, quizás, justificadas.

## 2.5 INTERVENCIONES EN LOS BORDES DEL BARRIO

Tanto la actuación en la ladera de San Miguel como en el Darro se están promoviendo en este momento, con una orientación distinta a la propuesta del Plan Especial. Más conservacionista en la ladera de San Miguel, que revisará las dos A.I. en el borde urbano, y más volcada sobre el cauce y las dos riberas en el río, que ofrece oportunidades, no sólo paisajísticas sino también funcionales en relación con la accesibilidad peatonal.

*La protección de los jardines existentes, revertir la tendencia a mayores edificabilidades, a la subdivisión del parcelario, al cambio de uso, son objetivos del PEPRI, en contradicción con el contenido de muchas de las A.I., tanto en el interior del barrio como en su perímetro.*

*El nivel de análisis, justificación y definición de las propuestas en las A.I. es insuficiente en general, sobre todo en cuanto a trazado, volumetría, diseño, etc., limitándose a una planta modificada sobre una base cartográfica a escala 1/500 muy pobre. No existen situación actual, secciones, alzados, fotografías que permitan conocer o ser conscientes de las implicaciones de estas propuestas que, en 34 de 55 casos, se considera que quedan suficientemente definidas en su ordenación por el PEPRI.*

*Si a cualquier intervención o proyecto en Albayzín se le debe exigir un esfuerzo de documentación y diseño máximo, bastaría dicha pobreza para rechazar esta componente del PEPRI.*

*En el detalle siguiente se indica la valoración de las actuaciones ya ejecutadas, y la propuesta de continuar, revisar o desestimar las que están en proceso de ejecución y las que aún no se ha iniciado. El debate de estas propuestas sirve tanto para profundizar en los nuevos criterios de revisión del Plan, como para comprobar el contenido y viabilidad para la modificación o anulación de algunos de ellos, en términos económicos, jurídicos y de diseño.*

*En esta versión reciclada del Documento de Aprobación Inicial de Julio 2005, y en la columna de "PROPUESTA" se recogen las recomendaciones aportadas por el servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio del Ayuntamiento de Granada, en relación con las Áreas de Intervención del PEPRI 1990.*

### 3. OBJETIVOS URBANÍSTICOS Y CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN

Dos de ellas precisan desarrollo mediante Plan Especial; ocho tienen desarrollo obligado mediante Estudio de detalle, y en el resto (34) el Estudio de Detalle es opcional por tener su ordenación definida con el Plan Especial.

Las fichas incluyen una definición de objetivos particulares, condiciones de gestión, cuantificación de superficies y aprovechamiento, valoración, etc.

La mayoría de las actuaciones, para las que el Plan Especial establece la ordenación detallada, tienen una definición, diseño y análisis de sus implicaciones formales, trazado, volumetría, etc., insuficiente, teniendo en cuenta la complejidad inherente a cualquier actuación en el Barrio y las profundas reformas que muchas establecen.

En la definición gráfica no se percibe el parcelario, no hay una comparación clara con la situación actual; no existen otros análisis, alzados, secciones, etc., y, en consecuencia, el desarrollo mediante Estudio de Detalle o Plan Especial debería en general ser obligatorio.

Las Áreas de Intervención tan como son establecidas en el Plan Especial tienen, en algunos casos, como aspecto más positivo el señalar parcelas, lugares o zonas en las que existe la oportunidad o es conveniente de intervenir. Sin embargo, los efectos que han producido aquéllos que se han ejecutado son, en general, contrarios a la conservación y mejora del Albayzín y más bien han incentivado la pérdida de elementos originales y su sustitución por otros vulgares. Muy negativas son también las intervenciones que han sustituido jardines o espacios libres privados por nueva edificación.

### 4. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA Y SISTEMÁTICA

El PEPRI 1990 señala como área de rehabilitación integrada la totalidad del ámbito del Albayzín y lo subdivide en ocho áreas, para cada una de las cuales indica una serie de objetivos y actuaciones, que en muchos casos se concretan en las Áreas de Intervención.

#### ARS 1 SAN JUAN DE LOS REYES – DARRO

- Cauce del Darro. Paisaje, movilidad, utilización de la margen derecha, recuperación de la fachada urbana.
- Creación de un eje cultural y universitario, con rehabilitación de grandes contenedores.
- Rehabilitación de vivienda, iniciativa pública y privada.
- Itinerario de visitas a través de los patios de estos edificios singulares.
- Recuperación de la C/ San Juan de los Reyes y resolución del estrechamiento viario.
- Recuperación del servicio de la acequia de San Juan de los Reyes e infraestructura asociada. Puesta en valor de aljibes y molinos.
- Potenciación de actividades y bienes con interés etnológico y arqueológico.
- Mejora de la urbanización y movilidad.

#### ARS 2 ELVIRA – ZENETE

- Rehabilitación sistemática de la edificación y espacios públicos en las laderas Elvira – Zenete.
- Recuperación del eje terciario y residencial de Elvira, viario, espacios públicos, aparcamiento, fachadas, vestigios del soportal.
- Idem. tejido residencial de Zenete.
- Intervención municipal directa en las zonas más degradadas. Protección de la población residente.
- Mejora de la accesibilidad peatonal Elvira – Zenete.

*Los objetivos que el PEPRI establece para estas zonas son asumibles en su mayoría. Sin embargo, por su vinculación con Áreas de Intervención, con frecuencia contrarias a la conservación, son aplicables las observaciones sobre ellas.*

#### ARS 1 SAN JUAN DE LOS REYES – DARRO

*La resolución del estrechamiento viario en C/ San Juan de los Reyes tiene por finalidad la mejora de la accesibilidad general y del transporte público que podría incluir este recorrido en una zona insuficientemente servida, posibilitando la reducción del tráfico privado.*

*La mejora de la urbanización y accesibilidad sigue siendo una necesidad clara en amplias zonas del Albayzín. Esta última tiene limitaciones objetivas para el uso peatonal, cuya aceptación es necesaria, no pudiendo ser la normativa al uso de solución de barreras un estándar vinculante. A destacar la falta de confort de los pavimentos para el uso peatonal, totalmente innecesario y fácil de resolver.*

#### ARS 2 ELVIRA – ZENETE

*El Área de Intervención Al-27 tiene una importancia singular para la mejora de la accesibilidad Elvira – Zenete, con un ascensor de uso público asociado al aparcamiento y otros usos residenciales y comerciales que la integran.*

*También en diseño y arquitectura tiene que ser de gran calidad para extraer todos los beneficios que de esta actuación atípica pueden derivarse.*

*Las intervenciones de rehabilitación de la vivienda y de los espacios públicos, así como las de integración social son especialmente necesarias en este sector.*

#### ARS 3 BARRICHUELO – ALHACABA

*Incluye la zona de cuevas más antigua de Granada y tiene un plano catastral peculiar, con una proporción de espacio público alta, en relación a las parcelas, y pendientes fuertes.*

*La rehabilitación, tanto de los espacios públicos como de la edificación, requiere un tratamiento específico.*

### ARS 3 BARRICHUELO – ALHACABA

- Rehabilitación del espacio residencial, recuperación de cuevas y actuaciones de infravivienda.
- Mejora de la accesibilidad y nuevo viario.
- Ordenación de los aprovechamientos densos otorgados por el PGOU en enclaves específicos.
- Recuperación de la imagen paisajística, tratamiento de cubiertas, medianerías y edificios discordantes.
- Tratamiento ambiental de la carretera de Murcia.
- Recuperación entorno San Ildefonso y La Merced.

### ARS 4 CÁRMENES DEL ALBAYZÍN

- Fomento del Jardín del Albayzín.
- Recuperación de Cármenes catalogados e inventariados.
- Establecimiento de convenios para la visita de cármenes privados singulares.
- Protección del carmen frente a presiones de sustitución.
- Puesta en valor de placetas y creación de itinerarios.
- Recuperación de la infraestructura tradicional de riego de la acequia de Aynadamar.

### ARS 5 ALCAZABA

- Recuperación Casa de la Lona y entorno San Miguel Bajo. Uso universitario, actividades terciarias y de interés etnológico.
- Rehabilitación Sta. Isabel la Real y convenio para visita parcial del Convento y vinculación con la visita del Palacio de Dar–Al–Horra.
- Recuperación del parque público Sta. Isabel – Pilar Seco.
- Recuperación de los cármenes inmediatos a San Miguel Bajo y Sta. Isabel.
- Resolución del aparcamiento indiscriminado y previsión aparcamiento en Zenete – Cruz de Quirós.
- Implantación de equipamiento de juegos y deportivo.

### ARS 6 PLAZA LARGA – EL SALVADOR

- Rehabilitación vivienda y espacio residencial.
- Fomento del terciario convencional asociado a la vivienda y del hostelero vinculado al ocio y turismo.
- Equipamiento y aparcamiento en Ctra. Murcia y San Agustín / San Nicolás. Ordenación de viario e infraestructura.
- Potenciación de actividades y bienes de interés etnológico y arqueológico (Necrópolis de Panaderos, baños de la Calle del Agua).

### ARS 7 CERRO DE SAN MIGUEL – SAN LUIS

- Recuperación Cerro de San Miguel, creación de un parque, implantación de equipamiento y actividades de hostelería.
- Rehabilitación del borde urbano en el área de San Luis – Sta. Isabel de los Abades.
- Rehabilitación del espacio residencial y la vivienda, especialmente en zonas degradadas.
- Equipamiento en San Luis.

### ARS 8 MURALLAS

- Restauración y puesta en valor de lienzos de murallas y puertas.
- Recuperación de tramos de murallas ocultos o incorporados a edificaciones.
- Integración de ajardinamiento, liberación de entornos de murallas, creación de paseos.
- Iluminación de lienzos y puertas.
- Investigación arqueológica sistemática.

*Las primeras revueltas de la Carretera de Murcia han hecho prácticamente desaparecer dos tramos de la Muralla. Una recuperación mínima de este espacio hubiera requerido suprimir la edificación prevista en el Al-2, y el enlace de esta zona libre de edificación con el Camino de San Antonio.*

*El tratamiento ambiental de la Carretera de Murcia debe transformarla en un espacio público urbano complementario a las intervenciones en el entorno de la Muralla, para paliar los efectos muy negativos que han producido las nuevas áreas de vivienda unifamiliar y edificios dotacionales recientes, algunos de los cuales, como es el caso de edificios de las Escuelas Ave María inmediato a la Muralla en el Postigo de San Lorenzo, al que debería ponerse un plazo para su demolición parcial.*

*La implantación de aparcamientos periféricos al barrio puede resolverse en esta zona con un aparcamiento subterráneo situado bajo el área de pistas deportivas de las Escuelas Profesionales.*

### ARS 4 CÁRMENES DEL ALBAYZÍN

*El cruce de los aprovechamientos tipo del Plan General con la normativa del PEPRI tiene como efecto más negativo la presión para un aumento de la edificación en las parcelas, un diferencial de edificabilidad mayor y, en concreto, a las parcelas con jardín. La idea de un aprovechamiento mínimo uniforme debe desaparecer a favor de la edificabilidad existente. Es urgente la modificación del Plan General de modo acorde con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que permite la supresión del aprovechamiento tipo en áreas como el Albayzín.*

*Las placetas son una solución geométrica a los encuentros de calles, muy frecuente sobre todo en determinadas zonas tales como la ladera norte de la C/ San Juan de los Reyes, el entorno de San Nicolás o los laterales de la C/ Pagés. La primera de estas zonas tiene pendientes fuertes y sería un área apropiada para realizar un estudio piloto de accesibilidad y eliminación en lo posible de barreras, compatible con los criterios de protección, conservación y mejora de la urbanización.*

## PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN

La creación del Instituto Municipal de Rehabilitación dependiente del Ayuntamiento de Granada es de gran interés para desarrollar las propuestas de rehabilitación y mejora enunciadas por el PEPRI, y en cierto modo, una manera de desarrollar este concepto de Rehabilitación Integral. Los programas en marcha son los siguientes:

- PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA DEL ÁMBITO ELVIRA-GOMÉREZ 1998-2004, cofinanciado por el Ayuntamiento de Granada y el Mecanismo Financiero del Espacio Económico Europeo, de ayudas para ejecución de actuaciones de rehabilitación de la edificación, adecuación de cubiertas, fachadas, etc.; mejora de la urbanización e infraestructuras; mejora de la accesibilidad y creación de aparcamientos para residentes.
- ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA DEL BAJO ALBAYZÍN Y BARRIO DE LA CHURRA, regulada por el Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 166/99 de 29 de Junio, incluye las laderas de Elvira – Zenete y del Darro. Es un proyecto de recuperación y revitalización integral a realizar entre el Ayuntamiento de Granada y la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para la mejora del Medio Urbano, en especial de las condiciones del patrimonio edificado residencial; mejora de los espacios públicos y eliminación de barreras arquitectónicas; promover iniciativas de integración de la población y cohesión social, tanto en materia de vivienda como asistencia a los grupos sociales más débiles, inmigrantes o personas mayores; fomentar la reactivación económica y nuevas estrategias para el desarrollo de los valores patrimoniales y ambientales, turísticos y culturales; fomentar una cultura de la conservación, de conocimiento del patrimonio y participación ciudadana.
- EL PLAN URBAN GRANADA: Proyecto del Ayuntamiento de Granada con fondos FEDER europeos para rehabilitación de fachadas y cubiertas, centros de documentación e interpretación de la ciudad, Itinerarios Patrimoniales, etc.

Tiene como ámbito parte del Plan Centro y parte del Albayzín.

- ORDENANZA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN del Ayuntamiento de Granada para promover: actuaciones de rehabilitación de edificios y vivienda; actuaciones singulares en Edificios de Interés Arquitectónico; creación de un parque de viviendas de alquiler a bajo precio.
- Los programas de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de: infravivienda, para mejora de edificios de uso residencial y resolver situaciones de hacinamiento; rehabilitación de viviendas de uso habitual y permanente.

*La creación de itinerarios centrados en distintos aspectos culturales, paisajísticos, arquitectónicos, etnológicos, es un campo, señalado entre otros por el PEPRI, a desarrollar.*

*La recuperación de la infraestructura tradicional de riego puede ser base a itinerarios que en general disfrutan de una buena adaptación topográfica.*

### ARS 5 ALCAZABA

*La apertura total de edificios singulares durante determinadas horas es una forma de multiplicar el espacio público sin modificar el parcelario, y de añadir atractivo a los recorridos por el barrio. Además, se puede así evitar el efecto de barrera que producen algunas manzanas o parcelas de dimensiones muy grandes como es el caso de la que incluye el Convento de Santa Isabel la Real y el Palacio de Daralhora.*

*El nuevo PEPRI ha de precisar el contenido urbanístico en parcelas como la Casa de la Lona, el Hogar de San José, el Carmen de las Maravillas y otros cármenes en el entorno de San Miguel Bajo incluidos en áreas de intervención, para la recuperación de los jardines y para la implantación de usos institucionales, universitarios y actividades de interés etnológico.*

### ARS 6 PLAZA LARGA – EL SALVADOR

*Zona de notable vitalidad que refleja su buena accesibilidad e integración de usos, variedad de edificación. La A.I. nº 28 introduce nuevos espacios públicos a través de jardines privados que conducen al torreón de la Muralla desde San Agustín Alto, la Placeta del Abad y el Carril de San Agustín, fraccionando la segunda gran manzana, en extensión, del Albayzín. Esta intervención requiere un debate abierto desde varios puntos de vista: parcelación y morfología urbana, conservación de las fincas y jardines, recuperación de la traza de las Murallas.*

*La obstrucción que las manzanas de gran tamaño introducen puede entenderse como un aspecto positivo que multiplica la percepción del espacio y la distancia, además de ser características del trazado y parcelario del Albayzín.*

### ARS 7 CERRO DE SAN MIGUEL – SAN LUIS

*La recuperación del Cerro de San Miguel puede ser en cierto modo más estricta, suprimiendo nuevos elementos de edificación y acentuando su importancia como espacio libre en la estructura general del Albayzín – Sacromonte, y trascendiendo este ámbito, en el recinto histórico y en la ciudad de Granada. En su propio ámbito obliga a definir una estrategia de actuación sobre las cuevas, y a una resolución cuidadosa de su tratamiento ambiental-paisajístico como parque urbano de características singulares.*

### ARS 8 MURALLAS

*La muralla de la Alcazaba, como la muralla exterior del Albayzín, tiene en el PEPRI un vacío entre los criterios generales expresados de forma literaria y las fichas de áreas de intervención individualizada. Los planos de alineaciones y ordenación, soporte de la normativa urbanística y ordenación de detalle, no aportan una imagen atractiva de estructura, diseño, mejora, que guíe las intervenciones futuras en desarrollo del P.E.*

*Antes de descender a un troceado por hojas a escala 1/500, se necesita elaborar un diseño general: en la ciudad; en el ámbito Alhambra – Albayzín – Sacromonte – Centro; en los sectores y subsectores del Albayzín.*

## 5. DETALLE DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN

ANÁLISIS DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN PROPUESTAS POR EL PLAN ESPECIAL 1990					
5.1	ACTUACIONES TERMINADAS	CONTENIDO	INICIATIVA	COMENTARIOS	PROPUESTA
	1	Enlace peatonal (con escaleras) y placeta entre C/ Alta de Cartuja y Carretera de Murcia.	Privada	Divide una manzana de gran longitud y enlaza las Calles Cartuja, Mirador de Rolando y Cra. de Murcia.	Ejecutada parcialmente. Se incorpora el plano de Ordenación. La conexión ya realizada entre la C/ Mirador de Rolando y la Carretera de Murcia así como la nueva volumetría. Por el contrario, se renuncia y se suprime la conexión entre la C/ Cartuja y C/ Mirador de Rolando
	10	Carmen de las Palmas. Plan Especial para construir viviendas pareadas en el jardín del Carmen.	Privada	Intervención contraria a la conservación.	Terminada. Se recoge la nueva ordenación.
	24	Enlace peatonal (con escaleras) entre C/ Serrano y Zenete.	Privada	Eliminación de adarves, ver con AI – 21. Modificación del trazado. Contraria a la conservación.	Terminada. Se recoge la nueva ordenación.
	25	Enlace Honda de San Andrés con Molino de la Cabeza.	Privada	Eliminación de adarves. Utiliza espacios libres privados	Redactado e inscrito en el Registro el Proyecto de Reparcelación. Se suprimirá no obstante la afección a las parcelas 08 (transformador), 09 10 para rectificar la alineación.
	39	Cobertizo de Santa Inés. Enlace con Carrera del Darro y creación de un espacio público en el interior de la manzana.	Pública	Eliminación de adarves. Afecta a tres parcelas de protección integral.	Se recoge por estar ejecutada, en lo que afecta a la parcela 10. Se suprime la conexión prevista a la Carrera del Darro.
	40	Enlace C/ Horno del Viento con C/ del Santísimo, y creación de un espacio público.	Pública	Eliminación de adarves y ampliación espacios públicos.	Ejecutada. Se incorpora el plano de ordenación.
	41	Carrera del Darro. Rehabilitación espacios públicos.	Pública		Se incorpora a la actuación sobre el Darro ampliando su ámbito a los dos márgenes del río.
<p>La "Escuela de Estudios Árabes", mediante un escrito de Antonio Orihuela, propone "limitar la apertura de viales a la recuperación de tramos históricos privatizados que sean realmente necesarios en la actualidad". Señala cómo "la existencia de adarves o callejones sin salida es una de las principales características del urbanismo andalusí que debería ser preservada". Las actuaciones de este tipo son contrarias a la conservación.</p>					

5.2	ACTUACIONES INICIADAS	CONTENIDO	INICIATIVA	COMENTARIOS	PROPUESTA
	2	Barrichuelo – Buenavista. Construcción de una urbanización de vivienda unifamiliar.	Privada	<i>Pendiente muy fuerte. Afecta a la Muralla. Nueva edificación con impacto visual. Incorpora espacios libres públicos.</i>	<i>Se recoge el Estudio de Detalle aprobado definitivamente.</i>
	4	Puerta de Fajaluza Norte. Liberación de espacio público adyacente a la Muralla y derribo de edificaciones adosadas a la Puerta de Fajaluza.	Pública		<i>Se incorpora a la actuación de puesta en valor de los restantes amurallados. Se suprimen las expropiaciones estableciendo un límite de servidumbre de la Muralla, libre de edificación. Se incorpora, revisada, una intervención que afecta exclusivamente a la parcela lindante con la Puerta de Fajaluza por el exterior.</i>
	6	Cruz de la Rauda. Ampliación sobre la ladera del Cerro de San Miguel; ocho viviendas unifamiliares pareadas.	Privada	<i>Revisar con un planteamiento global de la actuación sobre esta ladera.</i>	<i>Anular. Se integrar en una nueva actuación sobre la ladera de San Miguel y se corrige la clasificación del suelo con la Innovación del Plan General.</i>
	7	Placeta Rosales. Nueva ordenación propuesta por el P.E. 1990 (Plan Especial opcional).	Pública	<i>Reforma del trazado y creación de espacio público.</i>	<i>Se recoge la manzana 69.574, ejecutada, que ha dado lugar a una agrupación de parcelas, con edificación de vivienda colectiva o unifamiliar de tipo condominio. Las parcelas 10 y 11 han permanecido al margen de esta operación. Se define una actuación nueva para materializar la ordenación propuesta por el PEPRI 1990 al Norte y Este de la Placeta Rosales.</i>
	8	Puerta Elvira. Reforma de la volumetría y nuevos espacios públicos.	Pública	<i>Creación de espacio público en la Muralla.</i>	<i>Ejecutada. Se incorpora el plano de Ordenación.</i>
	15	Placeta de San Bartolomé. Enlace peatonal (con escalera) entre C/ Larga de San Cristóbal y Placeta de San Bartolomé. Creación de espacio público en el interior de la manzana.	Privada	<i>Reforma del trazado innecesaria. Afecta a jardines privados.</i>	<i>Se incorpora el Estudio de Detalle aprobado y el Proyecto de reparcelación, que modifican la propuesta del PEPRI 1990.</i>
	16	Muralla de la Alcazaba. Rehabilitación de la Muralla y creación de espacios públicos en su entorno.	Pública	<i>La delimitación debería incluir parcelas completas.</i>	<i>Ejecutada.</i>
	20	Casa de las Tumbas. Creación de una placita en el encuentro de la C/ Elvira con C/ San Andrés, adyacente a los baños llamados Casa de las Tumbas,	Pública	<i>Reforma innecesaria del trazado. Modifica el entorno de un edificio de nivel 1 – Monumental.</i>	<i>Se suprime.</i>
	21	Calle Serrano. Nuevo trazado y espacio público aprovechando jardines y parcelas de edificabilidad baja.	Privada	<i>La ordenación propuesta por el P.E. es insuficiente. Estudio de Detalle 1997.</i>	<i>Ejecutada. Se incorpora la parcelación y edificación aprobada.</i>
	22	Honda de San Andrés. Nueva ordenación y espacio público, conectando el callejón Honda de San Andrés y C/ de Serrano.	Pública	<i>Afecta a una sola parcela.</i>	<i>Ejecutada. Se recoge nueva alineación.</i>
	23	Honda de San Andrés. Conexión con Calle Serrano. Apertura de una nueva conexión.	Pública	<i>No parece justificada.</i>	<i>Ejecutada. Se recoge nueva alineación</i>

5.2	Actuaciones Iniciadas (cont.)	Contenido	Iniciativa	Comentarios	Propuesta
	27	Zenete – Beteta. Actuación conjunta, edificación y conexión mediante ascensor. Aparcamiento.	Pública	En fase de planeamiento. Actuación de gran tamaño que puede resolver carencias de accesibilidad y revitalizar esta zona. Ha sido objeto de Concurso de Arquitectura.	Se recoge la nueva Ordenación. Según el último Estudio de Detalle aprobado.
	31	Callejón de la Gloria. Ampliación del espacio público aprovechando el jardín de un edificio catalogado.	Pública	Modificación innecesaria del trazado.	Ejecutada Se recoge la nueva alineación..
	33	Iglesia de San Luis. Definición volumétrica afectando a varias parcelas. Equipamiento cultural y docente.	Privada	No modifica el espacio público. Estudio de Detalle aprobado.	Se recoge la nueva Ordenación según el Estudio de Detalle aprobado..
	35	Conexión Callejón Aguirre con C/ Beteta, y C/ Correo Viejo con Zenete. Nueva edificación.	Pública	Nuevas conexiones peatonales (con peldaños) en la ladera. Casi terminadas.	Se recoge la nueva Ordenación y parcelación.
	36	San Gregorio Bajo. Ampliación de la plaza recortando parcelas y edificación existente. Ampliación del final de la C/ Cárcel Alta.	Pública	Reforma innecesaria del trazado (plaza y parcela 15 C/ Calderería).	Ejecutada. Equipamiento municipal. Se recoge la nueva Ordenación.
	38	C/ San Juan de los Reyes. Normalización de calles.	Pública	Resolver estrechamientos puntuales.	Ejecutada.
	42	Rehabilitación C/ Elvira. Normalización de calles	Pública		Anular. No existen estrechamientos críticos.
<p>Las actuaciones de reforma del trazado no parecen suficientemente justificadas o necesarias, salvo excepciones. Las de mayor entidad parten de una definición insuficiente, en detalle y diseño, por parte del Plan Especial.</p> <p>Las reformas del trazado que se proponen, con frecuencia son a costa de jardines o espacios libres privados. La mejora de la accesibilidad que se deriva de ellas es limitada, pues predominan las conexiones con tramos de pendiente fuerte, que obligan a introducir escaleras.</p> <p>Las actuaciones de reforma introducen espacios públicos con frecuencia poco justificados y que tienen otros aspectos negativos: afectan a jardines, obligan a tratar medianerías como fachadas, obligan a nueva edificación, con riesgo de pérdida de calidad ambiental o carácter, y dudosa eficacia para promover la mejora de zonas degradadas.</p>					

5.3	ACTUACIONES SIN INICIAR	CONTENIDO	INICIATIVA	COMENTARIOS	PROPUESTA
	3	Muralla de San Antonio. Creación de espacios públicos adyacentes a la Muralla.	Pública	Definir criterios para la actuación en el entorno de las Murallas.	Se señala una línea de servidumbre, límite de la edificación. No se programa la expropiación de esta franja. Se integra en la actuación general sobre los recintos amurallados.
	5	Puerta de Fajaluza Sur. Creación de espacios públicos adyacentes a la Muralla.	Pública	Definir criterios para la actuación en el entorno de las Murallas.	Se señala una línea de servidumbre, límite de la edificación. No se programa la expropiación de esta franja. Se integra en la actuación general sobre los recintos amurallados. .
	9	Pernaleros Alta y Muralla de San Cristóbal. Reforma del Trazado.	Pública	La definición del P.E. resulta insuficiente, mientras que la parcelación existente es válida..	Anular.

5.3	Actuaciones sin Iniciar (cont.)	Contenido	Iniciativa	Comentarios	Propuesta
	11	Portón de Baquetas – Carretera de Murcia. Obtención de espacios libres y reforma del trazado.	Pública	Mejora de la urbanización.	Se incorpora a una actuación integral de mejora y nuevo diseño de la Cra. de Murcia.
	12	Cuesta de Alhacaba – Pórtico de Baquetas. Apertura de un enlace peatonal, con escaleras para salvar el fuerte desnivel.	Pública	Afecta a jardines; reforma del trazado, que no mejora la accesibilidad y no parece necesaria.	Anular.
	13	Ceniceros – Lavadero de Méndez. Apertura de enlace peatonal, con escaleras.	Pública	No mejora la accesibilidad y no parece necesaria.	Anular.
	14	Enlace C/ Ceniceros – C/ Larga de San Cristóbal.	Pública	Afecta a edificios catalogados y a jardines. No parece necesaria ni conveniente.	Anular.
	17	Horno del Moral. Reforma del trazado y creación de espacio público en el entorno de la Muralla e Iglesia de San Nicolás.	Pública	La definición del P.E. es insuficiente, y se trata de una intervención muy delicada.	Anular. Se integra en la actuación general sobre los recintos amurallados.
	18	Blanqueo Viejo – San Luis. Nueva conexión aprovechando la forma de la edificación actual.	Pública	No parece necesaria.	Anular.
	19	Enlace Vereda de Pinchos – Cruz de la Ronda. Nuevo enlace peatonal con escaleras.	Pública	Parece innecesaria en ese punto.	Anular.
	26	Calle del Agua – Baños Árabes.	Pública	Intervención en edificios catalogados que no modifica el espacio público.	Anular. Sin perjuicio de una posible intervención de restauración y puesta en valor de los Baños Árabes.
	28	Placeta del Abad. Creación de espacio público y conexión, utilizando jardines privados.	Pública	Creación de espacio público junto a un torreón de la Muralla. Afecta a edificios catalogados. Insuficientemente definida por el P.E.	Anular.
	29	Carril de San Agustín. Nuevo enlace peatonal con escalera.	Pública	No parece necesaria. Afecta a jardines de edificios catalogados.	Anular.
	30	Convento de la Presentación. Intervención para mejora y puesta en valor de la Iglesia de San Juan de los Reyes.	Pública	La ordenación y usos propuestos por el P.E. resultan inadecuados.	Anular.
	32	Muralla Sacromonte. Liberar de edificación el extremo sur de la Muralla.	Pública	Mantener la “Cueva de Chorrohumo”.	Anular. Se integra en la actuación general libre de los recintos amurallados.
	34	Cruz de la Rauda – Cuevas Coloradas. Nueva ordenación del borde de la ladera.	Pública	Restringir la edificación en la ladera.	Anular. Se modifica la clasificación del suelo en coordinación con la Innovación del Plan General.
	37	Hospitalillos. Apertura del Callejón Hospital Peregrinos.	Pública	Ruptura innecesaria del trazado.	Anular.
	43	C/ Yaguas. Rehabilitación y urbanización.	Pública	Mejora de la urbanización.	Actuación que no modifica la delimitación del espacio público.

5.3	Actuaciones sin Iniciar (cont.)	Contenido	Iniciativa	Comentarios	Propuesta
	44	San Gregorio, bajo. Rehabilitación y urbanización.	Pública	Mejora de la urbanización.	Actuación que no modifica la delimitación del espacio público.
	IAM1	Convento de la Merced. Área Institucional Alcazaba.	Pública	Permeabilidad espacios exteriores.	Anular expropiaciones.
	IAM2	Casa de la Lona. Área Institucional Alcazaba.	Pública	Expropiación de esta parcela para equipamiento.	Se anula la expropiación para equipamiento. Se incorpora la propuesta de Plan Especial para este ámbito, presentada por la propiedad.
	IAM3	Callejón del Gallo. Área Institucional Alcazaba.	Pública	Equipamiento (zoco artesanal en construcción).	Ejecutada. Se incorpora a la Ordenación.
	IAM4	Carmen de los Escudos. Área Institucional Alcazaba.	Pública	Expropiación de esta parcela para equipamiento.	Ejecutada.
	SM	Ladera de San Miguel. Redacción de Plan Especial.	Pública	Pendiente de elaboración con una visión de conjunto. La nueva edificación debe ser mínima.	Se incorpora a la nueva actuación propuesta sobre este espacio.
	FJA1	Mezquita.	Privada		Ejecutada
	FJA2	Placeta del Abad. Expropiar la actual edificación exenta.	Pública	Recupera la plaza de principio del siglo XX.	Anular.
	FJA3	Cuesta de la Lona.	Privada	Recuperación del Jardín del Carmen. Solar. Antes Carmen de San José.	Anular. Queda incluida en la regulación general.
	FJA4	Carmen de las Maravillas.	Privada	Solar.	Anular. Queda incluida en la regulación general.

Las Actuaciones IAM-1 Convento de la Merced, IAM-2 Casa de la Lona, IAM-3 Callejón del Gato (Zoco), IAM-4 Hogar de San José, pertenecen al Conjunto Institucional Alcaza-Merced. De ellas se ha ejecutado la IAM-3 Zoco. La calificación para equipamiento de la IAM-2 no se considera necesaria en la actualidad para los servicios técnicos municipales.

## 6. ÁREAS DE EJECUCIÓN CON BASE EN LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Son, en principio, todas las parcelas restantes, una vez excluidas las que pertenecen a Áreas de Intervención. No obstante, el PEPRI prevé que posibles intervenciones en estas parcelas, de carácter más o menos excepcional, requieran un desarrollo mediante Estudio de Detalle o Plan Especial. La ordenación del PEPRI y las condiciones de edificación quedan definidas del modo siguiente:

### 6.1 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA Y VOLUMÉTRICA DE LA EDIFICACIÓN EN CADA PARCELA

Los planos de “Alineaciones y Ordenación” definen, a escala 1/500, el “sólido capaz” de la edificación para cada una de las parcelas mediante alineaciones exteriores, alineaciones interiores, patios y alturas el número de plantas. Las rasantes son las existentes.

En la edificación protegida la altura será la existente. En el resto, la altura total de la edificación (art. III.4) viene definida indirectamente por las alturas libres mínimas de piso o planta baja y las alturas máximas que resultan de la regulación de la “integración de la edificación” (art. III 41) en su entorno inmediato.

La intervención por integración, en el caso del tipo edificatorio Vivienda Colectiva del S. XIX, define una organización de fachadas en calles de distinta anchura, formada por basamento (con o sin entresuelo) cuerpo principal y coronación, estableciendo alturas máximas en función del número de plantas y la anchura de la calle. En los demás tipos edificatorios no hay indicación de alturas. La asignación de tipos edificatorios a cada parcela se realiza en los planos 1/500 “Tipología – Estudio de Parcelas”.

**MODIFICACIÓN DE LA DEFINICIÓN GEOMÉTRICA (ART. III.2.4).** En la edificación no protegida o en la catalogada que permita los tipos de intervención 5 NUEVA PLANTA CON CONSERVACIÓN DE FACHADA Y TIPOLOGÍA, 6 NUEVA PLANTA CON INTEGRACIÓN y 7 INTERVENCIÓN GENÉRICA, se podrán introducir modificaciones que no afecten a más del 30% de la ocupación prevista, para conseguir mejoras en la integración. No se podrá superar ni la ocupación de parcela ni la altura máxima de la zona de usos pormenorizados correspondiente.

Si las modificaciones de las alineaciones interiores o alturas fueran sustanciales, será necesario o Estudio de Detalle o la modificación del Plan Especial.

### 6.2 EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

El PEPRI permite autorizar incrementos de volumen que no superen el 15% en parcelas con jardín privado (art. III.6.5.3.3) y en las parcelas con edificación no protegida o en la catalogación que permite los tipos de intervención 5, 6 y 7 (art. III.6.5.4.4) cuando este incremento no sea conflictivo con los criterios de integración o de valor del jardín. En caso de duda o de superar el 15%, el Ayuntamiento exigirá una réplica del volumen propuesto.

Estas ampliaciones quedan pues relacionadas con las posibilidades de modificación del sólido capaz, enunciadas en el apartado anterior.

**APROVECHAMIENTO TIPO.** El PGOU/00 establece áreas de reparto, aprovechamientos tipo y usos pormenorizados que incluyen el ámbito del Plan Albayzín–Sacromonte. Los casos frecuentes en que el aprovechamiento tipo supere la edificabilidad asignada en el plano de “Alineaciones y Ordenación” del PEPRI, han generado propuestas de ampliación de la edificación acogiendo a los mecanismos del PEPRI descritos en los apartados precedentes.

*El PEPRI define geoméricamente la forma de la edificación en base a una cartografía de escasa calidad que en muchos casos no permite saber si se pretende modificar la volumetría de la edificación existente, o se trata de errores en la representación.*

*Los cambios de alineaciones, patios, alturas, etc., fuera de las Áreas de Intervención, numerosos e injustificados, suponen de nuevo un motor para la desaparición de elementos originales de la edificación de carácter ambiental.*

*Este detalle en el nivel de definición parcela a parcela queda en entredicho por las posibilidades abiertas en las normas del PEPRI, para su modificación.*

*Durante el pasado siglo, el Albayzín ha experimentado un incremento de superficie edificada, especialmente fuerte en las laderas de la antigua Alcazaba.*

*Este proceso ha continuado en aplicación del PEPRI por construcciones en jardines y recientemente el PGOU/00 ha supuesto una nueva presión edificatoria como consecuencia de aprovechamientos tipo superiores a los existentes, y de las facilidades que las normas del Plan Especial aparentemente abren para su materialización al permitir aumentar la ocupación en planta y el volumen en la edificación no protegida, y en la protegida cuando se permiten las actuaciones de Nueva Planta con conservación de fachada y tipología (5), Nueva Planta con Integración (6) e Intervención genérica (7), siempre que se justifique la mejora en la Integración.*

*La revisión del PEPRI tiene como criterios revertir esta situación de cambio acelerado e injustificado en favor de la permanencia de la edificación con sus características actuales: patios, alturas, ocupación, tapias, poniendo énfasis en la mejora de la calidad y la permanencia de los jardines, patios y espacios libres de parcela.*

La supresión de las áreas de reparto y aprovechamiento tipo en el ámbito Albayzín–Sacromonte, ahora posible como consecuencia de la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, eliminaría esta presión para obtener mayores edificabilidades, que en el momento actual queda supeditada a la aplicación y justificación de los criterios de integración.

### 6.3 MODIFICACIÓN DEL PARCELARIO

En las parcelas protegidas que permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7, y en los cámenes, se mantendrá la parcelación existente (art. III.7), salvo cuando se restituya una parcelación histórica alterada en época reciente o no se afecte a los bienes protegidos. La modificación requiere un Estudio de Detalle.

En el resto de las parcelas se permite la modificación del parcelario condicionada a no superar el tamaño medio de las parcelas de la manzana o ámbito morfológico, una vez extraídos del cómputo las parcelas irregulares.

Otras propuestas de modificación de parcelas requieren la aprobación de un Plan Especial de carácter puntual.

### 6.4 USOS

**USOS GENERALES Y BÁSICOS.** Son los que se indican en los planos de “Usos Actuales”, escala 1/500, que en las normas se denominan usos Pormenorizados y Detallados.

La correspondencia entre usos pormenorizados y tipologías se establece mediante un cuadro (art. III.26) y las tipologías de cada parcela se indican en los planos 1/500 “Tipología Estudio de Parcelas”.

La edificación de cada parcela se rige por estos planos y el plano de “Alineaciones y Alturas”.

El aprovechamiento tipo será el que determina el PGOU/00 para cada área de reparto e igualmente las condiciones

máximas de edificabilidad, en el caso de nuevas ordenaciones de volúmenes, serán las del PGOU/00.

En cuanto a las reglas de compatibilidad de uso, el PEPRI prevalece sobre el PGOU/00 cuando no sean coincidentes.

*La modificación del parcelario debe tener un carácter excepcional en todos los tipos de intervención, siendo necesario corregir las excesivas facilidades que el PEPRI permite, tanto para la agregación como para la subdivisión de parcelas.*

*De igual modo, se propone la permanencia de las tipologías de edificación y unas reglas de compatibilidad de usos que posibiliten la conservación de modo que efectivamente la modificación de lo existente sea lo excepcional.*

*El análisis de la situación actual pone de manifiesto la falta de homogeneidad como una de las características y atractivos del Albayzín. En una misma manzana coexisten parcelas de tamaño, ocupación y altura de la edificación muy diferente.*

*La definición de áreas de reparto del PGOU/00 asigna aprovechamientos tipo por zonas o, en algún caso, manzanas, que varían entre 2,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Al cruzar estos valores con las normas del PEPRI y la situación existente, vemos que en el área de reparto E 10, Carrera del Darro, con aprovechamiento tipo 2,138 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, tenemos parcelas residenciales con una superficie edificada de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el área de reparto E5, Cámenes, aprovechamiento tipo 0,816 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, existen parcelas con superficie edificada de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*La calificación y usos pormenorizados del PGOU/00 se realiza también por zonas o manzanas, excepto en el caso de parcelas singulares. También en este caso la realidad desborda esta simplificación. El PEPRI prevalece en este caso sobre el PGOU.*

## B. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

### 1. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CATÁLOGO EN EL PEPRI 1990

- Patrimonio singular: Edificios, conjuntos o elementos de interés especial, protegidos de forma individualizada, incorporados al Catálogo.
- Patrimonio genérico: Edificios, construcciones o elementos que forman áreas de interés ambiental que requieren medidas específicas de protección, sin ser precisa la catalogación individualizada, bastando la definición de las áreas de integración para la protección de su carácter.

#### EDIFICACIÓN DISCORDANTE

Es la que se señala en el plano "Unidades de paisaje", escala 1/2.000, y debe ser objeto de actuaciones tendentes a su recuperación.

CARÁCTER E INTERÉS	NIVEL DE PROTECCIÓN		ELEMENTOS DE INTERÉS	OBRAS PERMITIDAS	
MONUMENTAL	NIVEL 1	TOTAL	Grado 1	Mon. Nac. Declarado o Exp. Incoado	1 Intervención sobre BIC y su entorno. Monumentos Jardines Conjuntos Sitios históricos
			Grado 2	Exp. Iniciado o de interés singular, provincial o local	2 Restauración grado máximo de conservación.
TRADICIONAL	NIVEL 2	INTEGRAL	Grado 1	Fachada / zaguán / patio / escalera / artesonado / salas nobles / jardín / huerto / rejería / maderas	2 Restauración.
			Grado 2	Fachada / zaguán / patio / hueco escalera	2 / 3 Reforma. Conservación elementos de interés. Mejora de condiciones de habitabilidad.
			Grado 3	Fachada / patio / hueco escalera	2 / 3 / 4 Reestructuración. Rehabilitación y reutilizaciones. Cambio de uso limitado por el carácter del edificio.
			Grado 4	Fachada / espacio de patio	2 Restauración. 3 Reforma. 4 Reestructuración.
			Grado 5	Fachada	2 / 3 / 4 / 5 Nueva planta con conservación de fachada y tipología.
SINGULAR	NIVEL 3	ESTRUCTURAL	Grado 1	Fachada / zaguán / patio / escalera / jardín / huerto / salas nobles con ornamentación	2 Restauración. 3 Reforma.
			Grado 2	Fachada / espacios comunitarios	2 Restauración. 3 Reforma. 4 Reestructuración.
			Grado 3	Fachada	2 / 3 / 4 / 5 Nueva planta con conservación de fachada y tipología.
AMBIENTAL	NIVEL 4	TIPOLOGICA	Grado 1	Secuencias ambientales / fachada / espacios interiores comunitarios (patio, huerto, jardín)	2 / 3 / 4 / 5 Nueva planta con conservación de fachada y tipología.
			Grado 2	Secuencia coherente / fachada / parcelario	2 / 3 / 4 / 5 / 6 Nueva planta con integración. Conservación de la parcelación, tipología y composición de fachada. Tipos reglados de caserío: Casa Patio; Vivienda Colectiva S: XIX; Carmen; Vivienda Unifamiliar.
			Grado 3	Secuencia de parcelación / parcelario	2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 Intervención genérica. Se regulan vuelos, aleros, balcones, galerías, marquesinas, cubiertas, torreones, huecos, materiales, edificación en ladera.

La revisión del Plan Especial en su componente de Protección del Patrimonio tiene un alcance y contenido, en cierto modo, similar al actual, si bien se pretende avanzar en los criterios y sistemática para obtener una mayor precisión, claridad y responder a las nuevas determinaciones y conceptos que introduce la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Las definiciones del Catálogo del PEPRI 1990 del carácter e interés de los inmuebles y de los niveles de protección del PEPRI no coinciden plenamente con los conceptos de la LPHA 1/1991. Además, existe confusión entre las definiciones y niveles 2 y 3 al definir como "Tradicional" el carácter e interés de nivel 2, con protección Integral, y definir como "Singular" el nivel 3, con protección estructural, cuando más bien parece que el interés singular debería prevalecer sobre el tradicional. Además, al establecer varios grados en cada nivel, resulta una complejidad excesiva, imposible de manejar.

La comparación con los conceptos y clasificaciones del Plan General y Plan Centro, posteriores a la LPHA, pone de manifiesto estas carencias, a la vez que crea confusión por la diversidad de denominaciones.

Con la Revisión del PEPRI se propone diferenciar claramente el Catálogo de los Bienes de Interés Cultural por una parte y el Catálogo de los Bienes de Interés Urbanístico por otra.

En la valoración del interés del Patrimonio Inmueble se diferenciarán:

- A) Los Bienes de Interés Cultural, que incluye los bienes con Inscripción Específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), los bienes de Inscripción Genérica y los bienes de Anotación Preventiva.

La modificación del nivel de protección, la inclusión o exclusión del Catálogo, ha de tramitarse como un Plan Especial Puntual.

En todos los casos se permiten las obras 8 Conservación.

Para el resto, no incluido en ningún tipo de protección, las obras típicas serán la 7 Intervención Genérica.

El PEPRI prevé también la Intervención Singular, de arquitectura contemporánea y carácter extraordinario, y requiere aprobación previa de la Comisión Provincial de Patrimonio.

Intervenciones en elementos catalogados: se establecen condiciones generales para estas obras.

*B) Los bienes de Interés Urbanístico se agrupan en tres niveles: los de interés Singular Monumental, los de interés Arquitectónico-Culto y los de interés Arquitectónico-Popular.*

*Igualmente, en cuanto a la protección se diferencia:*

*A) Monumental, con protección específica o genérica, según la Ley 1/1991.*

*B) Urbanística, con protecciones Integral o Parcial, tanto para los de interés Singular Monumental, como para los de interés Arquitectónico-Culto, y protección Ambiental, para los de interés Arquitectónico-Popular.*

*La revisión del Plan Especial tiene también como criterio acomodarse en todo lo posible a conceptos utilizados en el PGOU/00 y Plan Centro, este último de reciente aprobación y con el que el Plan Albayzín en colindante.*

*La modificación del Catálogo seguirá un trámite distinto según se trate de bienes de interés cultural o del catálogo urbanístico. Este último tendrá un procedimiento para su perfeccionamiento, en función de la aportación de documentación adicional.*

*La intervención singular de arquitectura contemporánea puede ser una forma válida de elevar la calidad de las intervenciones en el Albayzín y, en todo caso, es un debate obligado en el Avance del Plan Especial. Puede estar asociada a la iniciativa pública, a edificios singulares, etc. Al mismo tiempo es necesaria una valoración de los resultados alcanzados en las arquitecturas con integración realizadas con los criterios del PEPRI.*

## 2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL PEPRI 1990

ÁMBITOS DE PROTECCIÓN	CONDICIONES PARA LA INTERVENCIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: Ámbitos con contenido cierto de bienes arqueológicos, señalados en Plano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los bienes de patrimonio arqueológico están sometidos a protección integral.</li> <li>Queda prohibida cualquier clase de publicidad, cables, antenas, etc.</li> <li>Las obras y remociones del terreno están sujetos a los Tít. IV y V de LPHE, Art. 23 y 24.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA: Ámbitos con fundadas razones para suponer la existencia de bienes ocultos en situación de riesgo, que obliga a su protección preventiva. Señalada en Plano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estas zonas deben ser investigadas con cargo a la Administración competente.</li> <li>Cualquier actuación requiere informe previo del arqueólogo territorial.</li> <li>El informe previo requiere la realización de un sondeo.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ZONA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA: Límite del Plan Especial.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las actuaciones en infraestructuras básicas con remoción de terreno requieren la realización de sondeos.</li> <li>Las actuaciones en Áreas de Intervención o parcelas que impliquen movimiento de tierras quedarán sujetas a Informe Arqueológico previo a la concesión de Licencia. <ul style="list-style-type: none"> <li>Si no aprecia indicios de restos arqueológicos, el informe será positivo a efectos de concesión de Licencia.</li> <li>Si existen indicios de la presencia de restos que no requieren investigación arqueológica adicional y previa a la actuación, podrá concederse la Licencia de Obras, con la obligación de comunicar su inicio para que se haga un seguimiento de las mismas en las fases de movimiento de tierras y cimentación, pudiendo requerir excavaciones adicionales a cargo de la Administración actuante.</li> <li>Si el informe arqueológico establece la existencia de restos sustanciales de interés arqueológico, el organismo competente realizará las investigaciones arqueológicas. La Licencia será condicionada y no se podrán iniciar las obras hasta conocer los resultados de la investigación, que podrán requerir modificaciones del Proyecto.</li> <li>La necesidad de excavaciones adicionales dejará en suspenso la Licencia y el interés arqueológico de los restos podrá motivar la denegación de la misma, la modificación del Plan y la compensación al propietario si procediera.</li> </ul> </li> </ul>

La clasificación del PEPRI 1990 y el contenido de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía, tienen muchos aspectos en común, ya que aquél sigue la LPHE 16/1985 que desarrolla el artículo 46 de la Constitución Española de 1978.

Con la revisión del Plan Especial se incorporarán los conocimientos surgidos en este campo desde entonces y se establecerán procedimientos de actuación en línea con las determinaciones del Plan Centro y PGOU/00 en esta materia, y los de la propia Ley.

Ver Capítulo 4 CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DEL ALBAYZÍN Y SACROMONTE, y apartados correspondientes del Capítulo 5 sobre Protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico.

### 3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO EN EL PEPRI 1990

Categoría de bienes:

- Lugares de interés y bienes inmuebles.
- Bienes muebles.
- Actividades.

#### - LUGARES DE INTERÉS ETNOLÓGICO

El conjunto del ámbito del Plan Especial que deberá ser objeto de la declaración oportuna.

#### - BIENES INMUEBLES

- Baños, edificios públicos y casas hispano – musulmanas.
- Casas moriscas.
- Casas nobles, conventos y edificios de uso religioso con niveles de protección 1º y 2º.
- Cármenes catalogados y sus jardines.
- Alfares e inmuebles vinculados a la artesanía.
- Instalaciones del agua
 

aljibes y pozos	
acequias	
pilares	
fuentes	
puentes	
- del saneamiento
 

darros	
--------	--
- domésticas y funcionales
 

cruces	
--------	--
- Espacios, según el catálogo de sitios.
- Jardines, catalogados por el Plan.

#### - BIENES MUEBLES

Carácter	doméstico
	laboral
	estético
	lúdico
	religioso

#### - ACTIVIDADES DE INTERÉS ETNOLÓGICO

- Oficios tradicionales.
- Fiestas.
- Otras actividades culturales.

#### - PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO

- PROPUESTAS DE DESARROLLO DEL PEPRI 1990: PROTECCIÓN
 

Inventario de bienes y actividades de interés y normas específicas, a realizar en 2 años.

Plan Especial de protección y puesta en valor de infraestructuras históricas, a realizar sin fecha.

Investigación sobre edificación de interés etnológico y normas para su protección, a realizar en 2 años.
- DESARROLLO DEL PEPRI: FOMENTO
 

Las actuaciones en bienes del patrimonio etnológico declarados de interés cultural podrán acogerse a los artículos 67 a 74 de la LPHE.

El Ayuntamiento establecerá, en 6 meses, las medidas económicas y fiscales para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio etnológico.

La clasificación del Patrimonio, de acuerdo con la LPHA 1/1991, tiene como tipos:

- Monumentos
- Conjuntos históricos
- Jardines históricos
- Sitios históricos
- Zonas arqueológicas
- Lugares de interés etnológico

Con la revisión del Plan Especial se incorporan conocimientos y conceptos posteriores, tal como se enuncia en los Capítulos 3 y 4 siguientes. Se propone excluir algunos conceptos del PEPRI 1990 que no son propios de un plan de esta naturaleza, tales como los Bienes Muebles y las Actividades de Interés Etnológico.

La protección del patrimonio etnológico incluye una propuesta integral sobre las casas cueva, tanto en el ámbito Albayzín como Sacromonte, y sobre las que es necesario un amplio debate. Este aspecto se trata de forma separada en el Capítulo 5 PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN, teniendo en cuenta el carácter provisional de los criterios y propuestas que sobre él se avanzan.

#### 4. PROTECCIÓN DE LAS VISTAS, LOS JARDINES Y LOS SITIOS EN EL PEPRI 1990

Según la LPHE, incluye una protección específica de los sitios, jardines y parques con valor artístico, histórico o antropológico y el patrimonio de vistas, así como establece medidas de fomento, económicas, fiscales, que el Ayuntamiento deberá adoptar en desarrollo del Plan.

##### - PAISAJES Y VISTAS

Los planos 1/1.000 “Vistas y Miradores” señalan 10 miradores, todos ellos reconocidos como tales, y un gran número de torres o miradores privados y de vistas panorámicas.

##### - ESPACIOS

Catálogo de espacios y jardines, escala 1/2.000. Falta una correlación con los planos de “Alineaciones y Ordenación”.

- Conjuntos: Entornos de elementos singulares.
- Enclaves: Urbanos. Puentes           Plano 1/2.000  
                  Miradores  
                  Literarios  
                  Cementerios
- Subsistemas de espacios: Placetas   Plano 1/2.000  
  Itinerarios  
  Cármenes  
  Parques y jardines  
  Demarcación 1849

##### - UNIDADES DE PAISAJE

Plano 1/2.000 y Memoria del Plan Especial.

Listado de unidades:

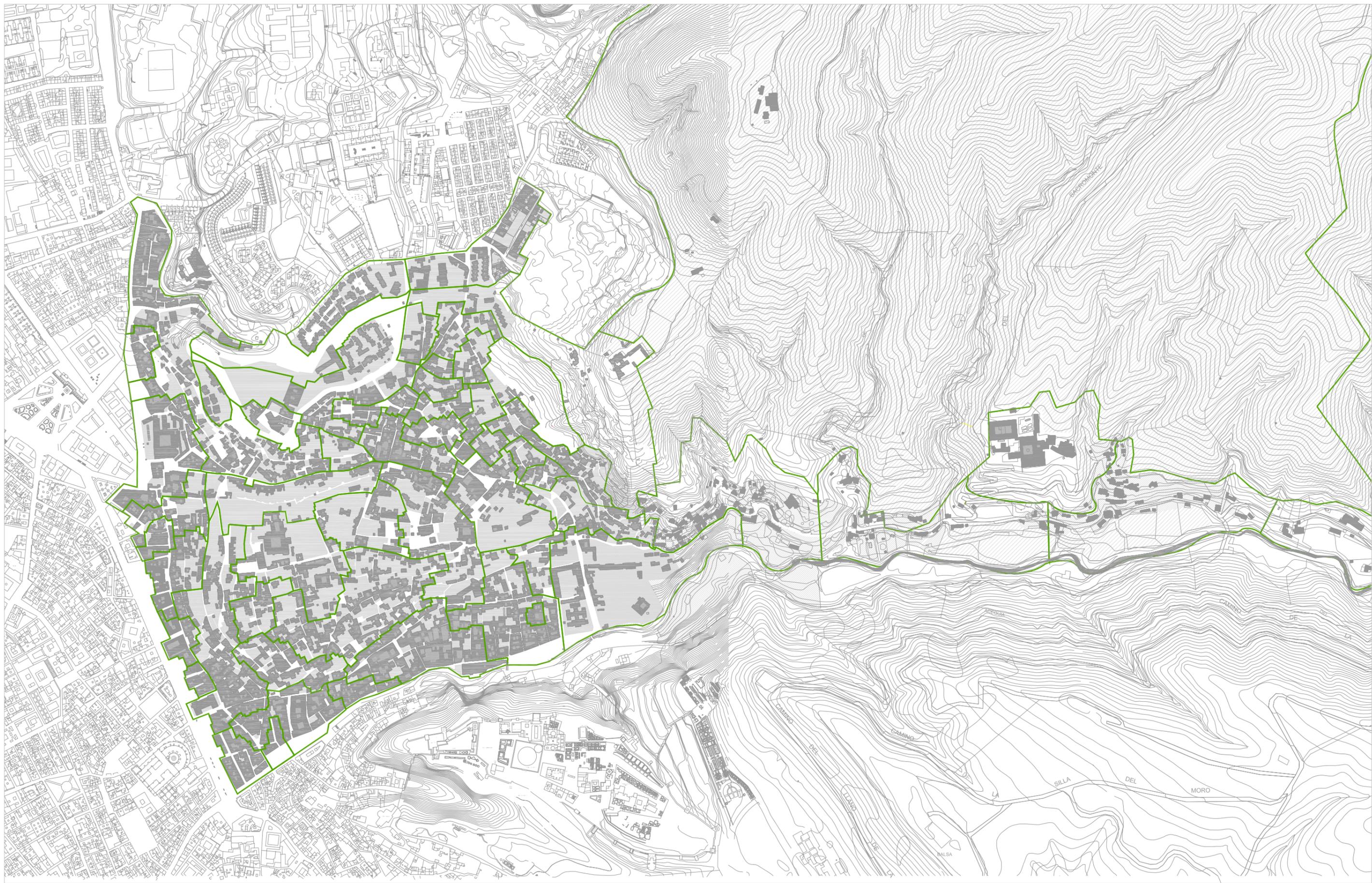
- 1 Darro – Huertas
- 2 San Pedro
- 3 Elvira
- 4 Zenete
- 5 Placetas
- 6 Cármenes en ladera
- 7 Alcazaba y Cármenes
- 8 Vaguada del Chapiz
- 9 San Luis Sacromonte
- 10 Vaguada Alhacaba
- 11 Real Cartuja
- 12 Barrichuelo
- 13 San Cristóbal
- 14 Albayzín Alto
- 15 Ladera de San Miguel
- 16 Ermita de San Miguel
- 17 Vaguada de San Antonio
- 18 Fajaluza

##### - ELEMENTOS SINGULARES Y EDIFICACIÓN DISCORDANTE

Se señalan en el plano de unidades de paisaje.

*La protección de las vistas, los jardines y los sitios se incluye en la revisión del PEPRI como parte del contenido del Patrimonio Inmueble, de acuerdo con la LPHA 1/1991.*

*La delimitación de subconjuntos de distinto grado de interés, en la que se cruzan la influencia de los Bienes Culturales con los elementos morfológicos y el trazado urbano, dará un nuevo enfoque a estos contenidos del PEPRI 1990. Las unidades de paisaje parecen ser áreas homogéneas de interés para una descripción del barrio, pero sin una utilidad para la valoración del interés, protección y mejora.*



PLAN ESPECIAL ALBAYZIN Y SACROMONTE. GRANADA  
4.- CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DEL ALBAYZIN Y SACROMONTE  
JULIO 2005

## **CAPÍTULO 4: CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DEL ALBAYZÍN Y SACROMONTE**

---

<b>1. METODOLOGÍA Y FUENTES</b>	<b>003</b>
1.1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	
1.2 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	
1.3 PATRIMONIO ETNOGRÁFICO	
<b>2. DIAGNÓSTICO Y VALORACIÓN</b>	<b>005</b>
2.1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	
2.2 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	
2.3 PATRIMONIO ETNOGRÁFICO	
<b>3. CONCLUSIONES</b>	<b>009</b>
3.1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	
3.2 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	
3.3 PATRIMONIO ETNOGRÁFICO	

## CAPÍTULO 4: CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DEL ALBAYZÍN Y SACROMONTE

Este apartado tiene carácter de preámbulo para las propuestas sobre Normativa que se exponen en el Capítulo 5 CRITERIOS Y PROPUESTAS NORMATIVAS DE ORDENACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Los bienes culturales se clasifican con arreglo a la tipología propuesta por la LPHA 1991:

- Monumentos
- Conjuntos Históricos
- Jardines Históricos
- Sitios Históricos
- Zonas Arqueológicas
- Lugares de Interés Etnológico

Cabe señalar la distinción entre el patrimonio arquitectónico o inmuebles y elementos consustanciales con los edificios, el patrimonio arqueológico o bienes muebles y/o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, y el patrimonio etnológico o manifestaciones de la cultura tradicional en sus aspectos materiales, sociales o espirituales. La conjunción de todos ellos son los denominados bienes culturales.

## 1. METODOLOGÍA Y FUENTES

El proceso documental se ha iniciado con una revisión de las fuentes de información existentes, en base a la caracterización de los bienes culturales.

### 1.1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Para la información relativa al patrimonio arquitectónico se ha manejado, como fuente básica, el Catálogo de Inmuebles del Plan Especial de Reforma Interior del Albayzín vigente. Por otra parte, se han consultado los expedientes administrativos de los bienes inmuebles con inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico con categoría de Monumentos, Jardines Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas, en situación de declarado, incoado o en trámite. En determinados casos, la información se ha completado con publicaciones técnicas o divulgativas de carácter histórico-cultural relativa al patrimonio inmueble del Albayzín y Sacromonte.

Además se ha realizado un trabajo de campo para la verificación y actuación de las características de los elementos catalogados.

Con la información obtenida se ha elaborado un nuevo Catálogo Urbanístico de Protección, que se ha previsto como una actualización y revisión del Catálogo vigente, si bien se han modificado diversos parámetros en base a los siguientes criterios:

- Distinción entre dos tipos de bienes claramente diferenciados: los Monumentos, B.I.C. declarados y Monumentos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz, inscritos con carácter específico o con carácter genérico, a los que se aplicará el Régimen de Protección previsto en la LPHA 1/1991, por una parte, y los bienes de Interés Urbanístico por otra, que se clasifican en

bienes de Interés Singular, bienes de Interés Arquitectónico-Culto y bienes de Interés Arquitectónico-Popular.

- Se diferencian así dos niveles básicos de interés: los Monumentos y otros tipos de edificación de valor histórico-artístico y trascendencia supramunicipal por una parte, y los Bienes de Interés Urbanístico, esto es, Monumentos y otros edificios de interés y trascendencia municipal por otra. Transitoriamente se incluyen en el nivel más alto del Catálogo Urbanístico un listado de edificios como candidatos a ser incorporados con carácter Específico o Genérico al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
- Descatalogación de algunos inmuebles del Catálogo vigente, requerida tanto por su desaparición como por la realización de obras nuevas, con pérdidas de su valor.
- Actualización del contenido de las fichas de Catálogo.

Por lo que se refiere a los registros de cada elemento, recogido en las fichas del Catálogo Urbanístico de Protección, se han considerado los siguientes campos:

- Denominación.
- Titularidad.
- Localización: postal y geográfica.
- Datos administrativos.
- Situación catastral; manzana, parcela, plano catastral y plano del Catálogo.
- Fecha de redacción y actualización.
- Interés del edificio: Monumental Patrimonio de la Humanidad, Monumental CGPHA Específico, Monumental CGPHA Genérico, Monumental, Arquitectura Culta, Arquitectura Popular.
- Protección del edificio: Monumental, Integral, Parcial, Ambiental.
- Ubicación y valoración del subconjunto –Muy Alto, Alto, Medio, Bajo, Sin Interés– al que pertenece el edificio.

- Referenciación de entorno con plano adjunto.
- Fotografía.
- Ubicación de la parcela en el plano catastral.
- Tipología edificación: número de plantas, relación con la calle, parcela y ocupación en planta.
- Uso/aprovechamiento actual plantas edificación.
- Observaciones y singularidades.
- Descripción, historia, criterios de valoración, referencias y bibliografía del edificio.
- Interés de detalles.
- Estado e intervenciones posibles.

Además de las fichas, el catálogo se recoge gráficamente en planos a distintas escalas.

### 1.2 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Se ha recopilado toda aquella información que pueda aportarnos datos válidos para definir la contextualización histórica del ámbito del presente Plan. Para ello se han revisado los expedientes administrativos de las intervenciones arqueológicas realizadas a partir de los años 90 –entendiendo como intervenciones arqueológicas las actividades realizadas con metodología arqueológica, clasificadas en las siguientes modalidades: excavación arqueológica en área abierta, excavación arqueológica con sondeos estratigráficos, actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras, análisis de estructuras edilicias emergentes y actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas–. La información de las intervenciones se ha completado en algunos casos consultando los Anuarios Arqueológicos de Andalucía y en otros, mediante entrevistas con los directores técnicos de las excavaciones.

A partir de la información obtenida se ha elaborado un Catálogo de las Intervenciones Arqueológicas realizadas en el

Albayzín desde el año 1991, fecha de entrada en vigor del actual PEPRI. Un instrumento que genere un fondo documental que permita su consulta y posibilite el conocimiento de las intervenciones arqueológicas realizadas en este ámbito a los técnicos, así como a otros agentes públicos y privados.

La información se ha sistematizado en fichas en una base de datos y se han considerado los siguientes campos:

- Código
- N ° de expediente
- Director de la intervención
- Calle / n °
- Tipología de intervención
- Descripción
- Cronología
- Niveles de protección:
  - Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente.
  - Nivel de Protección Arqueológica I
  - Nivel de Protección Arqueológica II
  - Nivel de Protección Arqueológica III
- Plano de situación
- Bibliografía
- Propuestas
- Observaciones

Las intervenciones georeferenciadas se han diversificado en base al tipo de intervención y se han volcado en cartografía a escala 1/2.000. En aquellos solares donde se ha establecido más de un tipo de actuación se ha grafiado la principal de ellas por considerar prescindible la representación en el plano de actuaciones de apoyo.

### 1.3 PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

La documentación del patrimonio etnográfico se ha realizado en base a la captura de información procedente de diversas fuentes, entre ellas:

- Catálogo de bienes de interés arqueológico, arquitectónico y etnológico del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada.
- Inventario de Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias en Andalucía. Cortijos, haciendas y lagares de la provincia de Granada.
- Registros materiales documentados en intervenciones arqueológicas.
- Reconocimiento visual de elementos detectados.
- Publicaciones específicas sobre temas relacionados con el patrimonio etnográfico.

Con los datos obtenidos, las manifestaciones materiales e inmateriales de la cultura tradicional de interés etnográfico se han clasificado en:

- Infraestructuras hidráulicas: aljibes, acequias, partidores, acueductos y fuentes
- Obras civiles: puentes
- Construcciones agropecuarias: cortijos, molinos.
- Habitat de viviendas–cuevas de Albayzín-Sacromonte.
- Manifestaciones festivas.
- Otros elementos de interés: cruces, ermitas, itinerarios, lugares históricos, etc.

En el Catálogo Urbanístico de Protección se ha incluido un Inventario de Aljibes. Cada estructura se ha individualizado en una ficha, en la cual se han considerado los siguientes campos:

- Denominación
- Titularidad

- Localización: postal y geográfica
- Datos administrativos
- Situación catastral
- Interés
- Protección; Monumental, Integral, Estructural y Ambiental
- Ubicación con plano
- Referenciación con plano
- Tipología
- Uso / Aprovechamiento actual
- Fotografía
- Observaciones y singularidades
- Descripción, historia y bibliografía
- Interés de detalles del aljibe
- Calidad constructiva
- Estado del Aljibe e intervenciones posibles.

## 2. DIAGNÓSTICO Y VALORACIÓN

El análisis de la información obtenida nos ha permitido realizar una valoración global de los bienes culturales emplazados en el territorio que conforma el área protegida, y en base a las diferentes caracterizaciones, ya citadas, determinar lo siguiente:

### 2.1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

De manera especial, hay que destacar la riqueza y variedad de los bienes integrantes del Patrimonio arquitectónico del Albayzín. Esa diversidad implica un patrimonio que muestra la secuencia evolutiva histórica acontecida en la colina del Albayzín, en la que destacan tres etapas especialmente brillantes en cuanto a muestras histórico-artísticas:

- a) **CIVILIZACIÓN ISLÁMICA.** La presencia islámica en la colina dejará un rico legado ligado fundamentalmente a fortificaciones, construcciones palatinas e hidráulicas y antecedentes urbanísticos.
- b) **ÉPOCA CRISTIANA.** Hasta la conquista cristiana la estructura urbana del Albayzín era esencialmente musulmana sin embargo las transformaciones sociales y religiosas alterarán las directrices constructivas:
  - La conversión de las antiguas mezquitas en parroquias cuyas cubiertas nos definen el estilo mudéjar.
  - Las modificaciones en las estructuras domésticas que estarán condicionadas por la concentración y el aislamiento de la población morisca en la parte alta de la colina.
  - La introducción de nuevos diseños de casas nobiliarias y palacios en torno al río Darro.
- c) A partir del siglo XVII la expulsión de moriscos y judíos provocó un aumento de solares que propiciará el surgimiento de los cármenes.

Respecto a la protección de estos inmuebles, el Catálogo incluye 400 edificios, 61 aljibes y 49 cármenes y jardines, con una ficha específica para cada uno de ellos y niveles de protección Integral o Parcial, más 374 edificaciones inventariadas con protección Ambiental.

El 0,9% del total de los yacimientos protegidos, se corresponden con ejemplos de arquitectura militar que están declarados Bien de Interés Cultural en aplicación de lo establecido en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español, que dice textualmente: "Se consideran asimismo de Interés Cultural y quedan sometidos al régimen previsto en la presente Ley los bienes a que se contraen el Decreto de 22 de Abril de 1949", relativos a la protección de los castillos.

Estos decretos pretendían una protección extensiva y genérica de elementos singulares del patrimonio, bien por su carácter simbólico, bien por las dificultades intrínsecas para proceder a declaraciones individualizadas. Lo que conlleva que estos inmuebles carezcan de su correspondiente documentación técnica así como de un entorno de protección delimitado, aunque gozan de las medidas protectoras que la Ley establece.

El 1,5% del total de los yacimientos protegidos fueron declarados Monumento Histórico Artístico por Orden del 2 de Junio de 1931. Por la Disposición Primera de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español pasaron a considerarse Bien de Interés Cultural (B.I.C).

### 2.2 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

A la hora de hacer un análisis del patrimonio arqueológico es de obligada mención un factor que ha condicionado los resultados de la valoración, como es la escasez de datos disponibles en los informes arqueológicos realizados bajo el anterior Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos Informes carecen, en un elevado porcentaje, de los planos de ubicación del solar, descripciones detalladas, etc. No

obstante esta problemática se ha tratado de subsanar con el requerimiento de documentación, iniciado en Marzo de 2002, en cumplimiento del art. 58 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, cuyo incumplimiento podía dar lugar a la apertura de un expediente sancionador conforme a los artículos 76,1. f. de la LPHE y 112.4 de la LPHA.

En primer lugar, hay que destacar el volumen total de las intervenciones arqueológicas efectuadas en el barrio del Albayzín en el periodo comprendido entre 1991-2002. Se han contabilizado un total de 182 intervenciones en sus diferentes modalidades. De estas intervenciones, el 45,8% se corresponden con seguimientos arqueológicos y control de movimientos de tierras; el 39% son excavaciones en área abierta; el 7% son excavaciones con sondeos estratigráficos; el 2,9% de análisis de estructuras edilicias y un 4,5% entre restauraciones, restituciones y limpiezas.

Las intervenciones realizadas se extienden por todo el ámbito del Albayzín, si bien se puede hablar de pequeñas concentraciones situadas en el entorno de Puerta Elvira, Zenete, eje de San Juan de los Reyes y San Luis Alto.

El análisis de los hallazgos documentados en estas intervenciones nos permiten suponer diversas apreciaciones que realizaremos en base a edades culturales, y en determinadas estructuras, por tipologías.

#### a) EDAD DEL BRONCE

Los antecedentes materiales documentados de este periodo son los elementos muebles hallados en las excavaciones del Carmen de la Muralla. Este material, en su mayoría fragmentos cerámicos, se ha mantenido en diversas intervenciones llevadas a cabo a partir de los años 90 en C/ Candil y Espino (Adroher et alii, 1991), Espaldas de San Nicolás (Lizcano et alii, 1991), Plaza Santa Isabel la Real (Morales et alii, 1997) y Carretera de Murcia (Adroher et alii, 1996). Si bien estos hallazgos mostraban evidencias de la primera ocupación humana en el Albayzín en la Edad del Bronce, ésta se ha confirmado con la aparición de restos de

cabañas de planta circular en el Callejón de las Tomasas (Martín et alii, 2001).

#### b) ÉPOCA IBÉRICA

Los registros de éste periodo han evidenciado un asentamiento ibérico en la colina del Albayzín situado cronológicamente en torno al siglo V a.C. Los hallazgos arqueológicos detectados son, en su mayoría, material cerámico documentados en Santa Isabel (Morales et alii, 1997) Carril de las Tomasas (Martín et alii, 2001), Callejón de las Minas (Rodríguez et alii, 1997) y Horno del Vidrio (López et alii, 1998) entre otros.

Los tramos de muralla o cerca ibérica han sido detectados en Álamo del Marqués (Gámez et alii 1999), Callejón del Gallo y Espaldas de San Nicolás (Casado et alii, 1999), y ya habían sido documentados en el Carmen de la Muralla.

Las estructuras de viviendas ibéricas han sido descubiertas en Plaza Aljibe de Trillo (Ramos et alii, 1994), Santa Isabel (López et alii 1998), San Nicolás (Rodríguez 1999) y Cuesta de la Victoria (Rodríguez et alii, 1996).

#### c) ÉPOCA ROMANA

Los antecedentes históricos conocidos, bien por fuentes documentales, epigráficas y/o hallazgos arquitectónicos aislados, habían confirmado la continuidad cultural y espacial desde época ibérica hasta época romana y la existencia del Municipio Florentinum Iliberritano en la colina del Albayzín.

Las intervenciones efectuadas han constatado esta continuidad cultural, y los hallazgos han documentado restos arqueológicos pertenecientes a diversas tipologías:

Las estructuras domésticas se han localizado en Santa Isabel la Real (López et alii, 1998), Callejón del Gallo, Carril de San Cecilio (Revilla et alii, 1999) y Placeta de San José (Honorato et alii, 1993) entre otras. Hay que destacar la estructura doméstica romana más emblemática, localizada en el Callejón de los Negros (Gámez et alii, 1996) y asignada a una domus romana que presenta cierta monumentalidad. Está estructurada en torno a un impluvium y presenta un muro de

sillares estucado con pinturas murales en el que se abren dos nichos.

Ya se habían documentado estructuras artesanas en el Carmen de la Muralla, un establecimiento alfarero integrado por dos hornos y en el año 91 (Casado et alii, 1991) se localizaron otras estructuras relacionadas con el alfar citado. Otro hallazgo ha sido el documentado en el Callejón del Gallo, relacionado con algún tipo de actividad artesanal ya que presenta conducciones de agua y un depósito de opus signinum.

En cuanto a las estructuras murarias defensivas de época romana documentadas, son las mismas murallas, ya descritas en época ibérica, que sufrieron diferentes remodelaciones a través de los siglos y se mantuvieron hasta el siglo XI (Casado et alii, 1995).

La estructura hidráulica romana documentada más representativa es el acueducto del solar de la mezquita, en el Mirador de San Nicolás (Casado et alii, 1995)

Los edificios públicos se han supuesto en los hallazgos de San Nicolás, en donde se ha documentado un espacio abierto y público con una anchura de 8 m, con pavimento de guijarros y un escalón intermedio, que se atribuye a una calle (Rodríguez, 2000).

Si bien hay una larga tradición en cuanto a la documentación textual, epigráfica y de hallazgos arquitectónicos aislados que ha aportado información sobre el foro romano, la polémica en torno a este edificio público parece zanjada por la aparición de los restos pertenecientes a éste en María la Miel 11, tal como los describía Gómez Moreno:

*“La solería del foro era de mármol gris, de Sierra Elvira, en grandes piezas con buen orden; su límite oriental caía bajo una cortadura del terreno, formada para allanar la plaza, y se salvaba mediante una escalera de trece peldaños entre muros de piedra arenisca, que arrancaban de un pequeño zaguán con entrada desde el foro, provista de clásica decoración por ambos lados, compuesta de medias columnas y pilastras sobre altos pedestales y dos escalones, todo ello del mismo mármol. Cerrábala una puerta, cuyos quicios de bronce aun estaban en su sitio; y de los pedestales, que dibujó a gran escala Saravia, se han podido*

*reconocer trozos de su cornisa y plinto subsistentes en el lugar mismo, hoy huerto de Lopera, contiguo a la Placeta de las Minas. A la derecha de la misma puerta corrían dos grandes basamentos moldurados, análogos a los que se ven en otros foros, y a la parte contraria, en alto, había un aposentillo, de 3,40 por 2,0 m., con solería y enchapaduras de mármol blanco, que se cerraba con una reja, fija en su escalón de entrada, Esta parte sobresalía con otros dos escalones respecto al foro....sobre las losas, había zócalos de pedestales....” (Gómez Moreno, 1949, p. 370)*

En cuanto a las estructuras funerarias, ya habían sido previamente localizadas en San Juan de los Reyes, Placeta de San José y Plaza de Cruz Verde. Las recientes intervenciones sitúan nuevos hallazgos en Puerta Elvira, que algunos autores plantean como antecedente de la necrópolis musulmana de Sahl Ben Malic (Toro et alii, 1992)

#### d) ANTIGÜEDAD TARDÍA

La historiografía tradicional diverge respecto al poblamiento del Albayzín entre los siglos IV y VIII, época de transición entre el Municipio Florentino Iliberritano y la madina islámica. Actualmente los investigadores barajan dos hipótesis:

1. La continuidad espacial y temporal de ocupación de la colina del Albayzín.
2. El traslado de la madina a Sierra Elvira y posteriormente, tras su destrucción en el siglo XI, la recuperación del emplazamiento de la antigua Iliberis y la construcción de la nueva ciudad.

La documentación material de ésta época aportada por la arqueología son hallazgos cerámicos fechados en el siglo VI y comienzos del VII en el Carmen de la Muralla (Casado et alii, 1995), en C/ Espaldas de San Nicolás (Casado et alii, 1999), Santa Isabel la Real (López, 2001), Callejón del Gallo (Adroher y López, 2001), C/ San José (Burgos et alii, 1997) y Callejón de los Negros (Gámez Leyva et alii, 1996).

### e) ÉPOCA MEDIEVAL

Dentro de este contexto histórico, un hecho conocido y documentado es el traslado de los ziríes desde Sierra Elvira, tras su destrucción, y su establecimiento en la parte más alta de la colina del Albayzín en el siglo XI. Las últimas investigaciones arqueológicas han proporcionado información acerca de determinadas tipologías de este periodo histórico.

Con respecto a las necrópolis, los nuevos hallazgos están adscritos a la necrópolis de Socaster y se ubican en Horno de San Agustín, C/ Pagés y San Buenaventura. Dicha necrópolis había sido citada por Ibn-al- Jatib y la situaba junto a la muralla de la Alcazaba Qadima, junto al Arco de las Pesas y también se había documentado materialmente en C/ Panaderos.

Otros restos han sido los localizados en C/ Acera de San Ildefonso, Hornillo de Cartuja y C/ Real de Cartuja, atribuidos al cementerio musulmán de Sa'd ibn Malik, situado extramuros de Puerta Elvira. De igual forma se han localizado hallazgos adscritos a la necrópolis de la Cruz de la Rauda "Al-rawsa al- Ulya" situada en el barrio de la Albaida.

Otra tipología a revisar, en base a los resultados de las excavaciones, son las murallas. Los restos hallados han evidenciado las construcciones de las murallas que han cercado el Albayzín y las sucesivas remodelaciones sufridas.

1. Con el asentamiento de los ziríes, tras el abandono de Elvira, en la parte más elevada de la colina (Qasba Qadima o Alcazaba Antigua) se inicia una etapa de planificación urbanística con prioridades defensivas. Se han documentado trazas de una muralla islámica primitiva, fechada entre los siglos VIII y XI en la Placeta de los Chinos (Morales et alii, 2000), en el Carril de la Lona (Morales, 2000) y en Santa Isabel la Real (López et alii, 2001).
2. Consolidada la dinastía zirí el crecimiento de la población hace necesario la ampliación de este recinto. Los restos documentados han evidenciado la existencia de dos murallas paralelas entre las Puertas de Elvira y Monaita (Alvarez García, 1999)

3. Se han documentado las reformas efectuadas en el tramo de muralla que une la Puerta de Monaita y el Arco de las Pesas de época almorávide y almohade (siglos XII y XIII), así como un tramo de la cerca que rodeaba el barrio del Zenete, actualmente barrio de San Pedro descubierta frente a la casa de las Chirimías (Gámez, 1999)
4. En época nazarí la extensión del arrabal creó la necesidad de crear una nueva cerca, la denominada Cerca de Don Gonzalo, visible materialmente en casi todo su recorrido. Las intervenciones de consolidación y mejora efectuadas (Ruiz et alii, 2001) han permitido datar su cronología y estudiar su sistema constructivo.

### f) ÉPOCA MODERNA

Con la conquista a finales del siglo XV por los Reyes Católicos de la ciudad de Granada se inician unas profundas transformaciones socio-económicas que se reflejan en el ámbito urbanístico del Albayzín. Estas modificaciones se reflejan en la conversión de mezquitas en iglesias, la fundación de conventos, las expropiaciones o compras de viviendas, la remodelación del trazado viario y la implantación de los nuevos cánones estéticos de los cristianos.

La labor investigadora de estos últimos años ha informado sobre estos acontecimientos en las excavaciones realizadas en las casas moriscas de Cuesta de la Victoria (Rodríguez, 1999), Plaza del Almez (Rodríguez, 2001) y Horno de Oro (Amrani, 2002).

El abandono de la acequia de Axares en el siglo XVI se ha documentado en la Cuesta de la Victoria (Aguilera, 2001).

### 2.3 PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Los elementos de interés etnográfico se extienden por todo el ámbito del Albayzín y Sacromonte casi equitativamente. El volumen total de elementos de manifestaciones materiales e inmateriales de interés etnográfico son clasificados, en base a su tipología, en:

#### 1. Infraestructuras hidráulicas:

Son los elementos de captación, distribución y almacenamiento utilizados para el abastecimiento de agua al Albayzín y Sacromonte. Esta tipología engloba:

- Las acequias de especial valor histórico como los vestigios estructurales de la Acequia de Aynadamar y Acequia de Axares.
- Acueductos como el Acueducto de las Monjas, Acueducto de la Acequia de Santa Ana.
- Los aljibes que tradicionalmente han conformado la red de abastecimiento público y privado así como los partidores donde se distribuían las aguas.
- Fuentes de interés histórico como las situadas en el Paseo de los Tristes, Plaza Nueva.
- Vestigios materiales documentados en intervenciones arqueológicas.

#### 2. Construcciones agropecuarias tales como cortijos y molinos. Entre los cuales hay que destacar el Molino harinero de Santa Inés.

#### 3. Hábitat de vivienda-cuevas emplazados en el Albayzín y Sacromonte.

#### 4. Manifestaciones festivas como la Romería de San Cecilio, la Romería de San Miguel y la Semana Santa.

#### 5. Otros elementos de interés singular, entre ellos:

- Las cruces situadas en espacios públicos como la del Camino del Sacromonte, Cruz de Piedra, Cruz de la Plaza de San Miguel Bajo, Cruz de San Nicolás, Cruz de San Cristóbal, Cruz de Cristo Rey.
- Lugares de interés como la Ermita del Cerro de San Miguel, la Ermita Del Santo Sepulcro y la Abadía del Sacromonte y su entorno.
- Itinerarios o recorridos de interés como el Camino del Sacromonte, Ermita del Santo Sepulcro y Abadía del

Sacromonte, recorrido desde el Callejón del Santo Sepulcro a la Fuente de la Bicha, o recorrido por el circuito del trazado de la muralla zirí.

En cuanto al estado de conservación del patrimonio etnográfico, hay que destacar que nuevas tendencias están abriendo avanzadas vías de actuación orientadas a la recuperación, conservación y reutilización de estos inmuebles.

Respecto a la protección del patrimonio etnográfico, la Dirección General de Bienes Culturales ha incoado el procedimiento para la inscripción en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, con carácter específico, como Zona Arqueológica la Acequia de Aynadamar.

### 3. CONCLUSIONES

#### 3.1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Sin duda alguna, la arquitectura del Albayzín y Sacromonte constituye uno de los acervos reclamo de la ciudad de Granada, no sólo por lo que representa como elemento configurador de estos barrios, sino por la diversidad y calidad de sus representaciones artísticas y su relevancia tanto a nivel nacional como internacional.

Por lo que se refiere al tema de la diversidad de los inmuebles ubicados en el ámbito de estudio, hay que considerar que son la impronta material que las sucesivas culturas establecidas nos han legado, y como tal nos encontramos con un elenco de edificios, de la más diversa tipología, que sintetizan su historia. Conscientes de que la pérdida material de este patrimonio conllevaría irremediablemente la privación de una parte de la memoria histórica colectiva de la población granadina, el presente Plan Especial apuesta por una política de protección del patrimonio a la vez que lo observa como potencial activo económico en las estrategias de desarrollo sostenible. Un desarrollo que trasciende a los aspectos exclusivamente económicos para adentrarse en las demandas culturales y educativas.

Las estrategias del presente documento se centran en la detención del progresivo deterioro que padece. Si bien, para analizar el estado de conservación, hay que remontarse a antecedentes históricos, problemas heredados, y recordar las limitaciones de recursos para intervenciones sobre el patrimonio cultural. No obstante, el reconocimiento del alto valor histórico y arquitectónico y el acrecentamiento de su valor turístico han favorecido las intervenciones para su conservación. La declaración de "Patrimonio Cultural de la Humanidad" en 1984 por la UNESCO es un valor añadido al barrio histórico.

Hay que hacer referencia a que las políticas proteccionistas del patrimonio cultural pueden considerarse insuficientes dado el

antagonismo existente entre la valoración del patrimonio arquitectónico del ámbito que nos ocupa y el limitado número de inmuebles protegidos. En este sentido, la labor iniciada por la Dirección General de Bienes Culturales, en orden a promover la incoación de expedientes para la declaración como Bienes de Interés Cultural (BIC) de numerosos edificios del Albayzín, preferentemente construcciones religiosas, y su inclusión en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz, es la vía más efectiva para el conocimiento y protección del patrimonio arquitectónico.

#### 3.2 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Tras un detenido estudio y análisis de toda la documentación, tanto gráfica como escrita que se ha podido consultar, se obtienen las conclusiones que se exponen a continuación:

- La primera ocupación humana en el barrio del Albayzín está confirmada arqueológicamente, datada en la Edad del Bronce (siglos IX y VIII a. C.) y ubicada en la parte más elevada de la colina.
- El asentamiento ibérico en la colina del Albayzín ha adelantado su cronología en torno al siglo VII a.C. y ha ampliado los límites de extensión del oppidum ibérico hasta las proximidades del Darro. Se ha confirmado que la cerca ibérica en su trazado norte, este y oeste fue reutilizada en época romana.
- La existencia e importancia del Municipio Florentinum Iliberritano, así como una ampliación del área ya preestablecida de localización de la ciudad romana de Iliberris hacia el lado occidental al incorporar hasta el Callejón del Negro y la Plaza de San Miguel Bajo y por el suroeste hasta la Placeta de San José.
- El asentamiento en el Albayzín, en época tardorromana y visigoda.
- Ampliación del área de extensión de las necrópolis de Socaster, Sa´d ibn Malik y Al-rawsa al-Ulya o la Alta.
- La existencia de dos murallas paralelas entre las Puertas de Elvira y Monaita.

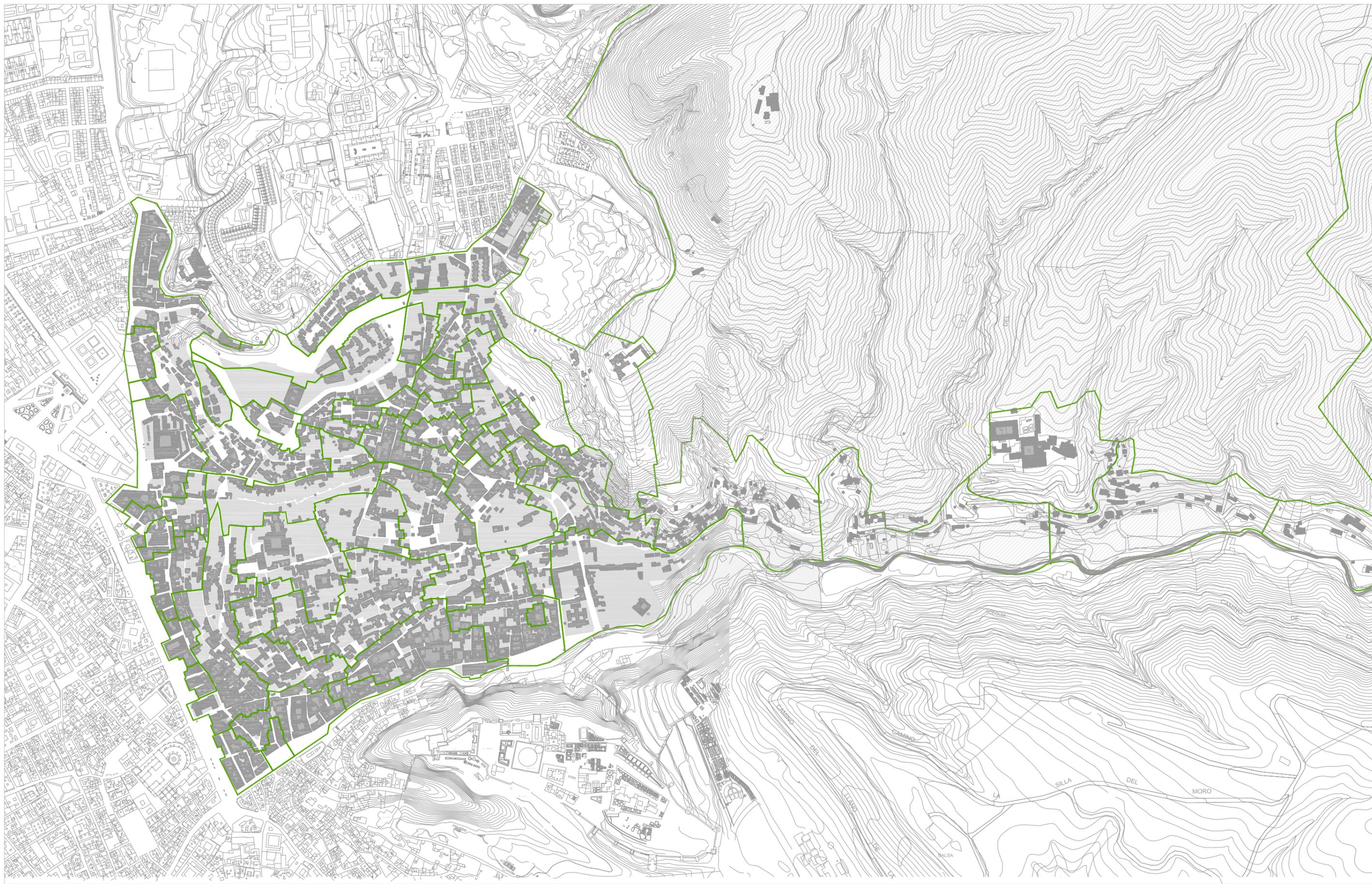
- Las reformas efectuadas en el tramo de muralla que une la Puerta de Monaita y el Arco de las Pesas de época almorávide y almohade (siglos XII y XIII).
- La existencia de una cerca que rodeaba el barrio del Zenete, actualmente barrio de San Pedro.

Las fuentes consultadas nos han aportado la comprensión histórica del territorio que nos ocupa y nos ha permitido realizar un diagnóstico global que defina una estrategia general de preservación de los elementos patrimoniales.

#### 3.3 PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Un hecho evidente y constatable es la riqueza y diversidad del patrimonio etnográfico del Albayzín y Sacromonte, cuyo origen se fundamenta en la culturización desde tiempos prehistóricos. Sin embargo, la situación actual del patrimonio etnográfico del Albayzín es un exponente del panorama general de este acervo. El abandono de su funcionalidad primitiva ha llevado al abandono y consecuente deterioro de estas instalaciones así como un cambio en la fisonomía no siempre acorde con los valores que la representan.

Otra cuestión es la infravaloración de este patrimonio. Las instalaciones y manifestaciones resultado de la expresión de la cultura tradicional local han comenzado a considerarse bien cultural, tanto por la población como por la Administración, en fechas relativamente recientes, hecho que ha permitido su destrucción y es la causa directa de su deterioro. Esto, unido a la titularidad privada de la mayor parte del patrimonio etnológico, conlleva la dificultad de intervenir sobre el mismo. Sin embargo, las tendencias actuales orientadas a la interpretación y reutilización del patrimonio etnográfico están abriendo nuevas vías tendentes a la recuperación de estos inmuebles, y podemos encontrarnos ya en un momento de cambio de tendencia en cuanto a la percepción y valoración de estos inmuebles. Por consiguiente el presente Plan apuesta por la rehabilitación del patrimonio etnográfico como uno de los factores que contribuye de manera integral a favorecer el desarrollo social.



PLAN ESPECIAL ALBAYZIN Y SACROMONTE. GRANADA  
5.- CRITERIOS Y PROPUESTAS NORMATIVAS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN  
JULIO 2005

## CAPÍTULO 5: CRITERIOS Y PROPUESTAS NORMATIVAS DE ORDENACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

<b>1. ASPECTOS GENERALES</b>	<b>002</b>
1.1 NATURALEZA Y MARCO LEGAL	
1.2 ÁMBITO	
1.3 CONTENIDO	
1.4 COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS	
1.5 VIGENCIA Y REVISIÓN	
1.6 BASE CARTOGRÁFICA Y CATASTRAL	
1.7 ESTUDIOS PREVIOS A LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE SINGULAR INTERÉS	
1.8 CRITERIOS DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN	
1.9 ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN	
1.10 EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL MEDIANTE PROYECTOS DE OBRAS	
1.11 DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE LAS PARCELAS O LA EDIFICACIÓN EXISTENTE	
<b>2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN NO ESPECIALMENTE PROTEGIDA Y SOLARES</b>	<b>006</b>
2.1 GENERALES	
2.2 CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA	
2.3 ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD A LAS PARCELAS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL NO ESPECIALMENTE PROTEGIDA	
2.4 ADAPTACIÓN A LAS EDIFICACIONES PRÓXIMAS	
2.5 TIPOLOGÍAS Y USOS DE LA EDIFICACIÓN	
2.6 EDIFICABILIDAD MEDIA POR TIPOLOGÍAS Y POR TAMAÑOS DE PARCELA	

<b>3. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDA</b>	<b>010</b>
3.1 DEBERES DE CONSERVACIÓN	
3.2 TIPOS DE BIENES, IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN	
3.3 SUBCONJUNTOS	
3.4 NIVELES DE VALORACIÓN Y GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE BIENES. OBRAS AUTORIZABLES	
3.5 CATALOGACIÓN, INVENTARIO, CARTOGRAFÍA Y FICHAS INDIVIDUALIZADAS	
<b>4. PROTECCIÓN DE LOS JARDINES Y DE LOS SITIOS HISTÓRICOS, Y DE LOS LUGARES Y ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO</b>	<b>017</b>
4.1 PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR	
4.2 PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS	
4.3 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO	
<b>5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b>	<b>020</b>
5.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO	
5.2 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO	
5.3 INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS – DOCUMENTACIÓN	
5.4 ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA Y NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	
5.5 SUJETOS RESPONSABLES DE LAS INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS Y NORMAS DE PROCEDIMIENTO	
5.6 MEDIDAS DE APOYO Y FOMENTO DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO	

ANEXO: ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD A LOS SOLARES

## **1. ASPECTOS GENERALES**

### **1.1 NATURALEZA Y MARCO LEGAL**

La normativa del Plan define la relación del Plan Especial con el Plan General que desarrolla: Plan General de Ordenación Urbana de Granada –PGOU 2000 y también con la Ley de Ordenación Urbanística (del Suelo), de 11 de Diciembre de 2002.

El Plan tiene una relación directa con la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, de 3 de Julio de 1991, con el Decreto 19/1995, de 7 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como con la Ley del Patrimonio Histórico Español, de 25 de Junio de 1985, con carácter supletorio para todos los temas no tratados por la Legislación Andaluza.

Además, será también de aplicación el Decreto 168/2003, de 15 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

El Plan Especial revisa al PEPRI vigente del Albayzín, de 1990, y se completa con el del Sacromonte, de nueva creación.

### **1.2 ÁMBITO**

El ámbito del Plan Especial de Albayzín y Sacromonte es el señalado para estos Sectores en la delimitación del Conjunto Histórico de Granada. Este ámbito del Plan Especial Albayzín excluye las manzanas al sur del Camino Viejo del Fargue, incluidas en la delimitación del Plan General y también en el PEPRI 1990, que están fuera de la delimitación del Conjunto Histórico. Con el Avance se propuso la exclusión de estas

manzanas por su falta de interés y para ajustarse a la delimitación del Conjunto Histórico.

### **1.3 CONTENIDO**

El Plan Especial tiene un doble contenido:

- El correspondiente a lo previsto en la Legislación de Patrimonio para la valoración y protección de los Bienes Inmuebles de Interés Histórico.
- El previsto en el PGOU y legislación urbanística en lo que se refiere a ordenación, desarrollo, ejecución, usos y mantenimiento de la urbanización y edificación.

### **1.4 COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS**

De acuerdo con lo anterior, el Plan Especial responde a dos clases de competencias administrativas: las de ordenación urbana y las de protección del Patrimonio Cultural. Las normas urbanísticas del Plan Especial señalan las competencias que corresponden a la administración del Estado, Autonómica y Municipal con objeto de facilitar el entendimiento de la aplicación del Plan.

### **1.5 VIGENCIA Y REVISIÓN**

El Plan Especial de Albayzín y Sacromonte tendrá vigente indefinida a partir de su aprobación definitiva, y podrá ser revisado como consecuencia de cambios en el marco legal o cambios notables en la percepción de su realidad Patrimonial o Urbana derivadas de otros aspectos socioeconómicos, culturales, técnicos, etc.

### **1.6 DESARROLLO, EJECUCIÓN, MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN**

#### **- BASE CARTOGRÁFICA Y CATASTRAL**

Para la representación gráfica del Plan Especial se han utilizado las cartografías siguientes:

- Levantamiento cartográfico específico para este Plan del ámbito Albayzín a escala 1/500, con volcado del Catastral y del ámbito Sacromonte a escala 1/1.000 sin Catastral.
- Cartografía base del PGOU 2000.
- Cartografía catastral del Municipio de Granada 1998.

Para la expresión gráfica del Plan Especial se selecciona:

- Los planos específicos para este Plan, que incluyen la información de tipo catastral del Albayzín, manzanas y parcelas, pero que sin embargo presenta la volumetría de la edificación de forma incompleta y confusa y la cartografía del Sacromonte, sin catastral y con una representación poco precisa de la edificación y sin señalamiento de la posición de las cuevas.
- De la cartografía del PGOU 2000 se ha utilizado la información general, edificación, topografía, etc. Para poder situar a estos planes especiales en el conjunto de Granada.

De este modo, los planos y gráficos elaborados para el Plan Especial se inscriben en una representación cartográfica general del área urbana y natural inmediata.

Excepcionalmente, para los planos de “Referencia Volumétrica de la Edificación”, y para todos los cálculos analíticos de características de la edificación, se ha utilizado como base la cartografía catastral de Granada de 1998, puesto que dichos análisis se refieren a la edificación existente y la cartografía específica de Sacromonte, e

incluso la de Albayzín, no tienen una definición sistemática de las alturas de la edificación.

El recurso al catastro de 1998 tiene lógicamente el inconveniente de falta de actualización puntual, y así ha sido reconocido y señalado en la etapa de Avance. En todo caso, se entiende que el concepto de “lo existente” es relativamente atemporal y el hecho de tomar como base la situación de Albayzín según el catastro de 1998 no resta volver a las conclusiones.

Las determinaciones del Plan pueden precisarse normativamente y en base a estos medios cartográficos en grado suficiente para su tramitación y aprobación. No obstante, se recomienda el perfeccionamiento de la cartografía 1/500 y completarse con nivel de precisión catastral, en lo que se refiere a parcelación y edificación, de todo el desarrollo urbano de Albayzín y también de Sacromonte, incluyendo las laderas de zonas de cuevas y el cauce fluvial del Darro. Esta cartografía completada y revisada sería, además, de gran utilidad para el desarrollo del Plan Especial.

#### - DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Las normas urbanísticas regulan las actuaciones de todo tipo en desarrollo y ejecución del Plan, así como aquellas que requieren la modificación o revisión, todo ello de acuerdo con las determinaciones del propio Plan, la legislación de suelo y la de Patrimonio.

#### 1.7 ESTUDIOS PREVIOS A LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE SINGULAR INTERÉS

Las normas urbanísticas introducen una propuesta novedosa que flexibiliza la ejecución del Plan en determinados supuestos de carácter excepcional.

Cuando en desarrollo del nuevo Plan Especial se trate de llevar a cabo obras de rehabilitación integral de Edificios Singulares, o agrupaciones de ellos, de especial interés Cultural o Urbanístico, con la finalidad de adaptarlos a las

necesidades de instituciones de interés público y social y ello no pudiera realizarse por no caber en el juego de la Normativa del nuevo Plan, se podrá redactar por la Administración competente un Plan Especial de Reforma Interior de carácter aislado o puntual que una vez justificadas las especiales circunstancias y cambios necesarios podrán relevar, en las parcelas afectadas, del cumplimiento de las determinaciones fijadas por el nuevo Plan Especial de Protección, sustituyéndolas por otras. Todo ello legitimado por la tramitación y aprobación del Plan Especial redactado con dicha finalidad puntual.

Estos Planes Especiales tendrán carácter de Estudios Previos e inmediatos a los correspondientes Proyectos de Ejecución y a la obtención de la necesaria licencia.

Estos Estudios Previos tendrán un contenido similar a Estudios de Viabilidad e Impacto y podrán proponer cuantas modificaciones consideren necesarias, sujetos a la justificación y aprobación discrecional de las Administraciones competentes.

#### 1.8 CRITERIOS DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

El Plan Especial recoge la clasificación del suelo, la ordenación y estructura general, tal como los define la Innovación del Plan General y Adaptación a la vigente Ley del Suelo.

El Plan Especial recoge la ordenación detallada preexistente como principio general, sin perjuicio de las modificaciones aisladas que establece en determinados puntos. La modificación de la ordenación existente es la excepción a la regla general de mantenimiento de la misma.

Este criterio de mantenimiento puede resumirse en la siguiente gradación de la conservación, de mayor a menor, de los distintos elementos componentes de dicho orden formal:

- Si se puede mantener el uso o actividad históricos o iniciales de la edificación, protéjase.
- Si no es posible protegerlo, manténgase el edificio.
- Si no es posible protegerlo, manténgase la tipología edificatoria histórica o existente.
- Si no es posible mantener la tipología, consérvese al menos la parcela y la fachada.
- Si ésta, por no tener valor –cultural, urbanístico o económico– hubiera de ser demolida, consérvese al menos la parcela, la manzana y con similar criterio los otros usos, edificaciones y parcelas contenidos en ella.
- Finalmente, siempre será posible mantener la manzana como una agrupación, más o menos unitaria, de parcelas edificadas. Si no fuera así habría que proceder a modificar el trazado de calles y manzanas de edificación.

Se trata pues, de acuerdo con el anterior criterio, de mantener la lógica formal, trazado y edificación de lo preexistente, no sólo en lo especialmente protegido sino también en lo que no lo está. En este último caso, incluso cuando los solares no están edificados o el trazado no lo está totalmente, se trata de prolongar la lógica formal hasta completar y rellenar estos vacíos, por otra parte casi inexistentes, extrayendo o extrapolando la lógica formal, trazado y edificatoria de su entorno inmediato.

La gestión del Plan se simplifica así reduciéndola prácticamente, por una parte, a la ejecución directa o control de obras de intervención y de instalación de actividades sobre las edificaciones protegidas y sus parcelas, y por otra, a la realización directa o control de la obra nueva de edificación en los solares vacíos y en las parcelas edificadas no especialmente protegidas.

Finalmente, la gestión se extiende a la ejecución directa de obras e instalaciones de interés colectivo para completar el trazado de espacio urbano, en calles, plazas y otros espacios

libres, en conexión con los grandes espacios naturales del entorno de la ciudad histórica.

Las actuaciones urbanísticas tendentes a la reforma interior con modificación de la ordenación y del aprovechamiento lucrativo existente, se consideran excepcionales, pero serán necesarias para desarrollar y ejecutar el presente Plan Especial en puntos aislados o para introducir modificaciones originadas por nuevas necesidades o simplemente desfases del Plan con la realidad existente.

### 1.9 ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

- Las actuaciones urbanísticas de ejecución del Plan Especial se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en la vigente legislación del Suelo, mediante la delimitación de unidades de ejecución o mediante cualquiera otra de las modalidades legalmente previstas para el ajuste y transferencias de aprovechamientos.

- La delimitación de **unidades de ejecución** o su modificación, cuando proceda, se acordará por el Ayuntamiento: de oficio o a petición de parte interesada y previos los trámites de aprobación inicial e información pública.

La delimitación de unidades de ejecución requerirá la aprobación previa o simultánea de un Plan Especial de Reforma interior en la modalidad más adecuada a los fines de la actuación o, en su defecto, de un Estudio de Detalle.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sean simultáneas a la aprobación del correspondiente Plan o Estudio.

- Las unidades de ejecución se desarrollarán por el **sistema de actuación** que el Ayuntamiento elija en cada caso, entre los siguientes:

- compensación

- cooperación
- expropiación

- Las **unidades de ejecución** podrán ser **discontinuas** y deberán incluir al menos dos propiedades distintas. La equidistribución de cargas y beneficios podrá hacerse así en forma discontinua mediante la formulación del correspondiente Proyecto, de Cooperación o Reparcelación, que podrá quedar reducido a una simple compensación mediante transferencias de aprovechamiento y/o liquidaciones económicas sustitutivas o complementarias.

- La aplicación efectiva del **aprovechamiento tipo**, que no exigirá la determinación y compensación de los excesos y de los defectos de aprovechamiento, salvo en casos excepcionales, determinará el aprovechamiento susceptible de apropiación y las **transferencias de aprovechamientos** vinculadas a aquél, y tendrá lugar en los terrenos no edificados así como en los terrenos edificados cuando la edificación existente sea objeto de sustitución o de rehabilitación equivalente a ella.

Se considerará sustitución de la edificación, la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina de la misma.

- Los terrenos destinados a **dotaciones públicas** de carácter local no incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán mediante transferencia de los aprovechamientos urbanísticos de adquisición por su titular, o mediante expropiación u ocupación forzosa.

A estos efectos, los terrenos edificados sufrirán un cambio de uso lucrativo por otro de carácter dotacional. El aprovechamiento lucrativo así liberado podrá transferirse, por medio de reparcelación discontinua, a otras parcelas del Conjunto Histórico o fuera de él, con un aprovechamiento urbanístico o potencial superior al de derecho, esto es, con capacidad de recibir aprovechamientos de otras parcelas.

- Los terrenos destinados a usos dotacionales, de interés público y social, de carácter general o local, tienen atribuidos **aprovechamientos urbanísticos** a efectos de regulación de la edificación **que no computarán como aprovechamiento lucrativo**. Esto será aplicable a las parcelas señaladas en el Plan que, en desarrollo del mismo, se destinen a dichos usos dotacionales.

Las viviendas en régimen de protección pública computarán aprovechamiento lucrativo pero sólo en un 75 por 100 de la superficie construida, a estos efectos.

- Cuando en la unidad de ejecución existan **bienes de dominio público** no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

### 1.10 EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL MEDIANTE PROYECTOS DE OBRAS

La ejecución material del presente Plan Especial y de los Planes y Estudios que lo desarrollen, se realizará mediante proyectos técnicos con las siguientes finalidades:

- **URBANIZACIÓN**, PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS SIGUIENTES:

- Excavación y movimientos de tierras.
- Pavimentación y acondicionamiento de calles, parques y jardines públicos.
- Redes de distribución de agua, riego e hidrantes.
- Evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Distribución de gas natural.
- Canalización de telecomunicaciones.
- Aparcamientos en vías públicas.

- **EDIFICACIÓN**, PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS SIGUIENTES:
  - De mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los edificios existentes.
  - De demolición de los edificios existentes.
  - De nueva edificación en solares vacantes y de sustitución o ampliación de edificios preexistentes.
  
- **CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER AISLADO O EVENTUAL** no comprendidas en los proyectos de Urbanización y Edificación, para la realización de las obras siguientes:
  - Ingeniería civil, arquitectura y ornamentación urbana permanente.
  - Instalaciones y construcciones ligeras, así como mobiliario en la vía pública.
  - Redes aéreas de servicios públicos
  - Movimientos de tierras y acondicionamiento de terrenos.
  - Depósitos y embalses al aire libre y enterrados.
  - Cerramientos de parcelas.
  - Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos al aire libre.
  - Construcciones prefabricadas y desmontables.
  - Obras e instalaciones de maquinaria auxiliar de carácter temporal.
  
- **INSTALACIONES MECÁNICAS Y MAQUINARIA DE DISTINTO TIPO**, integradas o añadidas a la edificación para adaptarla a un uso determinado.

### 1.11 DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE LAS PARCELAS O LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

La normativa del Plan define en detalle las características de cada uno de los tipos de obras enunciados en el segundo

punto del apartado anterior, de forma comparada, pues el paso de una a otra es normalmente de carácter gradual. Se trata de un aspecto de gran importancia para la regulación posterior de las actuaciones permitidas en la edificación especialmente protegida.

Además de la definición, la normativa establece en cada una de ellas la documentación complementaria que se ha de aportar en la solicitud de licencias, aparte de la requerida para las obras del régimen general.

#### - TIPOS DE OBRAS:

- **MANTENIMIENTO:**  
Son las derivadas del deber de conservación de los propietarios para mantener la edificación en condiciones de higiene y ornato, sin afectar a la estructura portante, distribución interior, características formales o funcionales.
- **CONSOLIDACIÓN:**  
Estas obras, que se derivan igualmente del deber de conservación, tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad, afectando a la estructura portante y sin modificar, igual que en el caso anterior, características formales o funcionales.
- **RESTAURACIÓN Y RECUPERACIÓN:**  
Tienen por objeto la puesta en valor del edificio o parte del mismo, restituyendo sus condiciones originales, y son obras propias de edificios catalogados.
- **ACONDICIONAMIENTO:**  
Son obras necesarias para la adecuación a los usos a que se destina la edificación, manteniendo su configuración general, la estructura básica, la envolvente exterior y las características propias de su tipología.

- **REESTRUCTURACIÓN:**  
Amplían las obras de acondicionamiento para incluir cambios estructurantes en su interior pero manteniendo las características originales de su envolvente exterior.
- **AMPLIACIÓN:**  
Aumento del volumen construido de edificaciones existentes, por mayor ocupación, altura o aprovechamiento de espacios bajo cubierta.
- **DEMOLICIÓN:**  
Como consecuencia de una declaración de ruina, o como una obra vinculada a otra de nueva edificación, o bien demolición parcial vinculada a una obra de reestructuración, acondicionamiento o recuperación.
- **NUEVA EDIFICACIÓN:**  
Incluye la reconstrucción, sustitución o ampliación, además de las de nueva construcción sobre solares vacantes.

## 2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN NO ESPECIALMENTE PROTEGIDA Y SOLARES

### 2.1 GENERALES

#### - ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Son aquellas parcelas que no están catalogadas como Bienes de Interés Cultural, ni como Bienes de Interés Urbanístico en sus niveles de Interés Singular Arquitectónico–Culto o Arquitectónico–Popular.

El Plan Especial propone conservar la variedad y características básicas de las parcelas y edificaciones de Albayzín y Sacromonte

En consecuencia, para estas parcelas con edificación no especialmente protegida se propone adoptar como pauta de ordenación las condiciones geométricas de la edificación existente. Estas condiciones se reflejan en el plano REFERENCIA VOLUMÉTRICA DE LA EDIFICACIÓN – CATASTRO 1998 en el que como referencia también se representan las condiciones volumétricas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Urbanístico.

En el caso de solares o parcelas con edificaciones ruinosas que previamente han estado edificadas, se adaptarán igualmente como condiciones de edificación las de la construcción preexistente, siempre que ésta pueda ser documentada.

Se aplicarán también a aquellas parcelas que reúnan la condición de solar o sean asimilables de acuerdo con la legislación vigente, en las que se permiten expresamente la ejecución de obras de nueva edificación residencial, y para las que las normas establecen las condiciones para su edificación.

#### - OBRAS DE DEMOLICIÓN

Cuando las obras de nueva edificación exijan la demolición parcial o total de la edificación preexistente,

será necesario tramitar el correspondiente proyecto, así como asegurar que no se llevará a cabo la demolición sin garantizar antes la inmediata ejecución de la nueva obra.

#### - TRAMITACIÓN DE PROYECTOS

La tramitación de proyectos de nueva planta se ajustará a las condiciones establecidas a estos efectos en el Plan General, así como a las exigencias de la vigente Ley de Patrimonio, además de las que se establecen en este Plan.

### 2.2 CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA

El Plan propone la conservación del parcelario existente en la totalidad de su ámbito, y la segregación o agregación de parcelas o la definición de nuevas alineaciones tendrán carácter excepcional.

Así, se han suprimido muchas de las Áreas de Intervención del Plan 1990, y otras determinaciones del mismo que permitan la modificación del parcelario, aun cuando en sus criterios y objetivos estuviera también declarada la protección del parcelario heredado.

Toda edificación estará vinculada a la correspondiente parcela y así se señalará en todos los actos de carácter administrativo que puedan afectar a la edificación o a la parcela.

El parcelario actual presenta una gran diversidad de características, formas y tamaño, incluso dentro de cada manzana, y en correspondencia con una amplia variedad de tipologías de edificación. La protección del parcelario implica no fijar una parcela mínima considerando que la totalidad de las parcelas son susceptibles de albergar un uso coherente con las características urbanas del barrio.

No obstante, y para las tipologías de edificación residencial, se define como parcela mínima aquella en la que es posible

construir una vivienda de protección oficial de tamaño mínimo; el actual o el que se fije en el futuro.

Las parcelas que no cumplan esta condición podrán excepcional y voluntariamente unirse a una parcela colindante, o bien permanecer como parcela independiente y destinarse a alguna de las actividades compatibles con su tipología, según los cuadros de compatibilidad entre usos y tipologías que se incluyen en la Normativa.

Las condiciones de edificación en relación con la parcela, tal y como se definen en la normativa, se concretan tomando como modelo los tipos de edificación característicos de Albayzín. Así, la edificación se adaptará a las alineaciones y rasantes de las calles existentes, y las normas que regulan los retranqueos, separación a linderos en planta baja y superiores, fondos edificables, ocupación en planta, etc., por una parte se refieren a la edificación existente, y cuando no existe, interpretan las condiciones de la edificación de la misma tipología.

La altura de la edificación, cuando la parcela está suficientemente edificada, viene definida por la de la edificación preexistente, tal como se señala en el Plano de Regulación de la Edificación.

En los solares y parcelas insuficientemente edificadas, la altura será la correspondiente a la altura media ponderada de su entorno, según se define en las normas, para parcelas de su misma tipología.

Las condiciones de edificación mantienen una línea de continuidad, en relación con las que establecía el PEPRI 1990 para las distintas tipologías, al describir en su normativa las condiciones para las obras de nueva planta con integración.

### 2.3 ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD A LAS PARCELAS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL NO ESPECIALMENTE PROTEGIDA

La traducción de los criterios de protección y conservación a la edificación No Especialmente Protegida se opera también mediante el establecimiento de la edificabilidad de cada parcela en función de las condiciones y características edificatorias preexistentes. Así, cuando una parcela está suficientemente edificada, su edificabilidad será la existente. En la edificación legalmente consolidada no se incluirán las estructuras provisionales, cubiertas de chapa o fibrocemento levantadas sobre terrazas, o construcciones realizadas al margen de los procedimientos y legalidad urbanística. Se pretende de este modo conservar, con independencia de los valores o intereses arquitectónicos de la edificación, la escala y diversidad de edificación característica del barrio.

La consideración de “suficientemente edificada” es un concepto a ajustar, e inicialmente se propone como tal aquellas parcelas en las que su edificabilidad alcanza, al menos, 1/3 de la media de las parcelas pertenecientes a la misma tipología, y de tamaño similar.

### 2.4 ADAPTACIÓN A LAS EDIFICACIONES PRÓXIMAS

La nueva edificación, aun cuando se proyecte con estilo arquitectónico diferente, no podrá ser discordante con las preexistentes en su entorno, al menos en aspectos tales como:

- Escala y tamaño de la edificación.
- Líneas horizontales de cornisa y coronación de cubierta, así como la altura de las diferentes plantas de forjado.
- Número, tamaño, proporción y composición de los huecos de fachada.
- Desfase y tratamiento de los parámetros medianeros.
- Composición e inclinación, así como elevación sobre la línea de cornisa, de los planos de cubierta y de los huecos de iluminación, así como de otros elementos funcionales superpuestos.

- Calidad y características de los materiales y de la ejecución de la construcción.

A tal efecto, los proyectos de Obra Nueva aportarán documentación que muestre gráficamente la relación de la edificación propuesta con su entorno: alzados de calle al que pertenece o se enfrenta la edificación, secciones de calle y de la manzana que muestre la relación con las parcelas colindantes, vistas, etc., así como documentación fotográfica de estos aspectos.

Las fachadas de la nueva edificación se adecuarán a las características de las fachadas de su entorno, especialmente a las de los edificios colindantes, con los siguientes criterios:

- La adecuación podrá realizarse por afinidad o por contraste, pero sin perder las referencias arquitectónicas y constructivas.
- Se armonizarán las líneas horizontales reguladoras de la composición con las de los edificios colindantes, pero sin igualarlas a las de éstos.
- La proporción de huecos y macizos se adecuará a las características formales y constructivas del propio edificio y a las de su entorno. La proporción de huecos será, preferentemente, de predominio vertical.
- No se reproducirán literalmente ni se falsearán en la nueva edificación los lenguajes y elementos constructivos tradicionales.
- Las fachadas no principales se tratarán de forma similar a las principales.

Los materiales y soluciones constructivas serán de especial calidad, que garanticen el aspecto: visual, constructivo y de conservación.

El número de materiales y soluciones constructivas se reducirá al mínimo posible.

No se deberán igualar los materiales empleados con los de los edificios colindantes.

La calidad de los materiales y de las soluciones constructivas será especialmente cuidada en las plantas bajas (zócalos, puertas, etc.), en los vuelos y en los aleros de cubierta.

Los materiales más usuales a emplear serán los revestimientos de revoco con las características y colores tradicionalmente empleados en el Conjunto Histórico.

Las cubiertas deberán ser inclinadas. La pendiente del plano inclinado será de un 25 a un 50%, debiéndose adecuar a las del entorno y, en especial, a la de los edificios colindantes.

Las construcciones sobre la cubierta deberán evitarse en general. Cuando se justifiquen, por su relación con el entorno, se realizarán integrándolas en la composición volumétrica y con las proporciones tradicionales de dicho entorno.

Los materiales de cubierta serán preferentemente de teja cerámica curva del tipo tradicionalmente empleado en el Conjunto Histórico. Otros materiales podrán utilizarse para elementos singulares o cuando no alteren las características del entorno.

### 2.5 TIPOLOGÍAS Y USOS DE LA EDIFICACIÓN

El Plan Especial propone la conservación de las tipologías de edificación de Albayzín y Sacromonte. La definición de tipologías procura respetar las establecidas en los planes precedentes, si bien la finalmente propuesta supone una notable simplificación de la del PEPRI 1990, tal como muestra el cuadro adjunto.

La regulación de la edificación y los usos detallados son los que se establecen en el cuadro de compatibilidad entre tipologías y usos.

TIPOLOGÍAS GENÉRICAS	TIPOS DE EDIFICACIÓN
1. DEFENSIVO	1.1 Murallas. 1.2 Torres. 1.3 Puertas. 1.4 Castillos.
2. INSTITUCIONAL	2.1 Sedes o Palacios. 2.2 Ayuntamiento. Consistorio. 2.3 Iglesias, Ermitas, Mezquitas. 2.4 Monasterios, Colegiatas, Abadías, Conventos, Seminarios.
3. DOTACIONAL PÚBLICO	3.1 Mercados. 3.2 Lonjas. 3.3 Aljibes. 3.4 Baños. 3.5 Centros de Enseñanza. 3.6 Centro Hospitalario de Salud. 3.7 Museos. 3.8 Centro Comercial. 3.9 Puentes, Acueductos.
4. CONCURRENCIA Y DIVERSIÓN PÚBLICA	4.1 Casinos, Congresos, Salones. 4.2 Teatros, Cines. 4.3 Restaurantes.
5. EMPRESARIAL	5.1 Industrial. 5.2 Oficinas. 5.3 Investigación. 5.4 Bancos, Cajas, Casa del Monte de Piedad.
6. RESIDENCIAL	6.1 Vivienda Colectiva Aislada / Adosada en Manzana. 6.2 Colegios Mayores, Residencias / Hoteles. 6.3 Vivienda Unifamiliar Aislada / Adosada. 6.4 Vivienda Híbrida Colectiva / Unifamiliar. 6.5 Viviendas en Cuevas.

En el caso de la tipología de Edificación Residencial, la correlación entre las nuevas tipologías propuestas con el Plan Especial y las equivalentes del PEPR 1990 son las siguientes:

#### TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

TIPOLOGÍA PEPR 2005		TIPOLOGÍA EQUIVALENTE EN EL PEPR 1990	
1.	CASA PATIO	P	Casa Patio
1.1	UNIFAMILIAR	PU	Unifamiliar
1.2	COLECTIVA	PC	Colectiva
2.	VIVIENDA COLECTIVA		COLECTIVA
2.1	ALINEADA A CALLE	CF1	Sobre Fachada
		CF2	Sin patio
		CDF1	Con patio
		CDF2	Diversas Fachadas
		CE1	Sin patio
	CE2	Esquina	Con Patio
2.2	BLOQUE AISLADO	-	
3.	CARMEN TRADICIONAL		
3.1	AISLADO	CRT1A	Rural aislado
3.2	CON FACHADA A CALLE	CRT1B	Rural con fachada a calle
3.3	URBANO	CRT2	Urbano
3.4	TRANSFORMADO	CRV1	Casa sin jardín + agrupación
		CRV2	Carmen Transformado
4.	VIVIENDA UNIFAMILIAR		
4.1	AISLADA	CRM2A	Aislado en parcela pequeña
		CRM2B	Aislado en parcela media-grande
4.2	CON FACHADA A CALLE	CRM1A1	C/ fachada a calle en parcela pequeña
		CRM1A2	
		CRM1B1	C/ fachada a calle en parcela media-grande
		CRM1B2	
	CRM1B3		
4.3	ALINEADA A CALLE	UM	Entre medianeras
		UJ	Con jardín menor
		UDF	Diversas fachadas
		UT	En terraza
		UA	Adosada
5.	CASA POPULAR CON CUEVA		
		A1-1	Con edificación previa
		A2-1	Sobre placeta
		A5-1	Sobre calle
		A6-1	En altura
			Escalera exterior
			Con edificación
			Con corral
6.	CUEVA HABITABLE		
		A1-2	Sin edificación
		A2-2	Sobre placeta
		A3	Sobre calle
		A4	Espectáculo
		A5-2	En sistema
		A6-2	En altura
			Escalera interior
			Sin edificación
			Con corral
7.	SACROMONTE		
7.1	UNIFAMILIAR / CUEVA		
8.	HÍBRIDA (CONDOMINIO)		
	UNIFAMILIAR / COLECTIVA		

Las tipologías de Edificación No Residencial son las siguientes:

**INDUSTRIAL:**

- TALLER ARTESANAL
- TALLER DE SERVICIO
- INDUSTRIA URBANA
- ALMACÉN
- INDUSTRIA
- INDUSTRIA AGROPECUARIA

**TERCIARIO:**

- COMERCIAL
- OFICINAS
- HOTELERO

**INSTITUCIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS:**

- CÍVICO-SOCIAL
- CULTURAL
- SANITARIO
- ASISTENCIAL
- DEPORTIVO
- RELIGIOSO

**INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES:**

- INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SUMINISTRO Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS
- TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
- GARAJES Y APARCAMIENTO

**CUADROS DE AFINIDAD / COMPATIBILIDAD ENTRE ACTIVIDADES Y TIPOLOGÍAS**

El Plan Especial define la tipología de cada parcela de forma permanente y, como ya se ha dicho, siguiendo la pauta de la definición de tipologías en el PEPRI 1990. Se ha operado una cierta agrupación y simplificación para facilitar su incorporación normativa como elemento básico para la regulación de usos de la edificación.

La regulación de usos se presenta en forma de cuadros de Afinidad / Compatibilidad en relación con las tipologías de edificación.

El listado de actividades, con unos intervalos de tamaños adaptados a la realidad de Albayzín–Sacromonte, se cruza con las tipologías de edificación residencial por una parte, y con las no residenciales por otra.

En cada casilla se señala la condición de uso característico, necesario, permitido o prohibido que le corresponde.

El Ayuntamiento podrá adoptar medidas coyunturales o moratorias para el control de la implantación de usos que en determinadas zonas o periodos no se consideren apropiados por razones funcionales, aun cuando en términos físicos sean compatibles con la tipología de edificación.

**2.6 EDIFICABILIDAD MEDIA POR TIPOLOGÍAS Y POR TAMAÑOS DE PARCELA**

La diversidad característica de la trama urbana del Albayzín ha sido estudiada y desmenuzada mediante el cruce de las tipologías de edificación, tamaños de parcela e intensidad de edificación.

La asignación de edificabilidad a los solares, cuando no viene dada por las condiciones de la edificación preexistente se hace precisamente en base a la edificabilidad media de las parcelas de su misma tipología y tamaño similar.

En el caso de los solares que en la actualidad han sido identificados como tales, se realiza un cálculo adicional en base a las parcelas de su entorno de la misma tipología. El entorno se define mediante una distancia de 30 mts al perímetro del solar.

La edificabilidad que se asigna a los solares es la resultante de aplicarles 1/3 del coeficiente de edificabilidad medio de las parcelas de la misma tipología y del mismo rango de tamaño, de acuerdo con los cuadros que establecen estos coeficientes para cada tipología, o bien 1/3 de la media de los coeficientes de edificabilidad de las parcelas de su entorno, de la misma tipología, si este fuera superior.

### 3. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDA

La protección del patrimonio constituye, dentro de los trabajos y documentación del Plan, una de las partes fundamentales además de la más voluminosa.

La revisión del vigente P.E.P.R.I. en este apartado de Protección y Catálogo del patrimonio del Albayzín-Sacromonte recoge una parte importante del contenido de aquél pero introduce nuevos aspectos o versiones renovados y actualizados del mismo, entre ellos los siguientes:

- Ampliación de la protección a otros bienes. Se incluyen bienes de interés: etnográfico –como cuevas tanto en el Albayzín como en el Sacromonte–; elementos de ingeniería civil –aljibes, conducciones y otros– insuficientemente tratados en anteriores trabajos; así como elementos del paisaje natural y de la jardinería tradicional –parques, cármenes, jardines privados y otros–. Además, se ha incluido como parte de los Bienes Catalogados los Entornos o Subconjuntos urbanos en que se ha dividido el Barrio o Conjunto del Albayzín-Sacromonte.
- Se propicia además la integración de todos ellos en un único inventario general que produzca un efecto multiplicador sobre el interés y valoración patrimonial del conjunto.

La integración del Patrimonio Histórico edificado y el Patrimonio Natural ofrecen en este conjunto una nueva oportunidad para producir ese efecto multiplicador. La mejor forma de garantizar la declaración de la UNESCO, como Patrimonio de la Humanidad es acrecentarlo, y a ello puede contribuir fuertemente este paso hacia la integración de las distintas partes del Patrimonio.

El inventario de edificios se articula en dos partes claramente diferenciadas del Catálogo, la que recoge los Bienes de

Interés Cultural y otros Catalogados a nivel regional o de la Comunidad Andaluza, y el resto, la mayoría, que constituye lo que normalmente se denomina el Catálogo Urbanístico de edificios y otros inmuebles de interés histórico / artístico.

Este inventario de edificios, ya muy completo en el vigente Plan Especial, se ha depurado mediante la inspección y comprobación in situ y la renovación de la sistemática del fichero del Catálogo.

La actualización y mejora de la Catalogación individual ha incluido la sistematización y mejora de la calidad de las fichas, que al informatizarse se convierten en una base de datos en la que las fichas en papel no son sino una de las formas de presentación. Entre los contenidos de las fichas cabe destacar la referenciación a la calidad de los Entornos o Subconjuntos en los que se ubican las mismas individualmente catalogadas, así como la sistematización de las tipologías edificatorias, la justificación de las valoraciones e interés, la calidad de la edificación, así como la relación con las determinaciones del Plan y sus propuestas de intervención.

Cabe señalar especialmente el interés de la delimitación de Entornos o Subconjuntos urbanos monumentales.

La catalogación basada se completa con planos o cartas específicas de ubicación en el barrio de los distintos Bienes catalogados.

Las Normas Urbanísticas recogen todas las determinaciones que regulan la edificación especialmente protegida y, por tanto, la componente de protección del Plan Especial.

#### 3.1 DEBERES DE CONSERVACIÓN

Las normas regulan y divulgan los deberes de conservación de los propietarios de acuerdo con la legislación general sobre Patrimonio y la legislación específica andaluza. Al mismo tiempo señalan las competencias de la Administración para ordenar a los propietarios de bienes inscritos en el Catálogo

General del Patrimonio Histórico la ejecución de obras de conservación y mantenimiento, así como las condiciones en las que esta obligación se puede liberar, la ejecución subsidiaria por parte de la Administración, incluso la transmisión a la titularidad y sus condiciones.

La realización de actuaciones de conservación o restauración de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, requiere la redacción de un Proyecto de Conservación con el contenido que se establece en la vigente Ley.

#### 3.2 TIPOS DE BIENES, IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN

El Catálogo del Plan Especial distingue los tipos de Bienes claramente diferenciados en cuanto a su valoración y aplicación de normas de protección.

##### a) Bienes de Interés Cultural y Bienes Inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz

Los **bienes inscritos específicamente** en el Catálogo estarán protegidos mediante instrucciones particulares que concreten, para cada bien y su entorno, las previsiones generales de protección y las obligaciones generales para los propietarios o poseedores de los mismos. Este tipo de bienes tendrá similar valoración que los Bienes declarados de Interés Cultural (B.I.C.) con arreglo a la Ley de Patrimonio Histórico Español 1985, que tendrán el mismo régimen en todo cuanto resulte compatible con la legislación del Estado.

Los **bienes inscritos genéricamente** en el Catálogo estarán protegidos directamente mediante las previsiones generales de protección y las obligaciones para sus propietarios o poseedores, sin perjuicio de que se les puedan concretar instrucciones particulares como el caso de los bienes específicamente inscritos.

Los **bienes anotados preventivamente** en el mismo Catálogo Andaluz estarán protegidos por el mismo régimen de protección, aunque con carácter provisional,

que le corresponda en función de la clase, específica o genérica, de inscripción que se promueva.

Todos ellos son de interés, valor histórico-artístico y trascendencia supramunicipal.

La protección de estos bienes institucional y jurídicamente es de responsabilidad supramunicipal.

#### b) Bienes de Interés Urbanístico

Son los que realmente competen al Plan Especial. Los citados en el apartado anterior, de carácter e interés cultural máximo, se incluyen como referencia necesaria para completar la visión patrimonial del Conjunto Albayzín-Sacromonte.

Los Bienes de Interés Urbanístico, de valor y trascendencia local, se clasifican en función de su interés en los siguientes:

- **A-1: Monumentos y Edificios Singulares de valor destacado.** Este nivel incluye edificios de cualquier uso, carácter, tipología, estilo o periodo, aun cuando generalmente se trate de edificios de carácter representativo y a menudo de uso público.
- **A-2: Obras de Arquitectura Culta.** Edificios de Interés Arquitectónico de tipología repetida, adosados, con fachadas agrupadas, configurando espacios urbanos de vivienda burguesa o edificios públicos con usos mezclados, proyectados según corrientes estilísticas del momento.
- **B: Obras de Arquitectura Popular.** Edificaciones agrupadas en forma de casa bajas o casería suburbano o rural, construidas por maestros de obras, con frecuencia autoconstruidas, que por su interés propio o para otros elementos del patrimonio y la definición de los espacios urbanos deben ser adecuadamente protegidas.

Los niveles de protección del catálogos urbanístico son: Protección Integral, Protección Parcial, Protección Ambiental, y se asignan a los elementos de cada grupo

en función de su nivel de interés. El término Protección Parcial nos parece más apropiado que la Protección Estructural al uso en Granada, con la que tiene similitudes, para evitar la confusión frecuente estructural-estructura.

La revisión del Catálogo muestra como los elementos más destacados de arquitectura culta o popular alcanzan el máximo nivel de interés, y cuando así sucede, se elevan y extraen de estas clasificaciones y se les asigna, normalmente, un nivel de protección urbanística integral. No hay pues una jerarquía o supremacía entre lo "culto" y lo "popular", y ambos tipos de edificios pueden situarse en el nivel superior del catálogo urbanístico como Bienes de Interés Singular.

La falta de desarrollo del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz lleva a la ubicación en el nivel superior del Catálogo Urbanístico A-1 de elementos candidatos a ser incluidos en dicho Catálogo por sus méritos e interés, y que momentáneamente se sitúan en este nivel a la espera de la tramitación para su inclusión en el CGPHA. En su momento, aquellos con los que así se proceda, bien sea mediante inscripción específica o genérica, serán extraídos del Catálogo Urbanístico.

Este es el caso de los 53 edificios que se listan individualmente en los planos del Catálogo y están incluidos en el nivel A-1 Interés Singular / Monumental.

La propuesta de catálogo urbanístico en el nivel A-2, Obras de Arquitectura Culta, incluye 233 elementos, de los cuales 15 tienen un nivel de Protección Integral, 215 Protección Parcial y 3 Protección Ambiental. Los elementos en este grupo de protección integral son un hecho casi de excepción pues, como ya hemos señalado, la arquitectura de autor con Protección Integral está normalmente en el nivel superior "Monumentos y Edificios Singulares" del catálogo urbanístico o también, si su valor es excepcional, pertenecen a las categorías de Monumentos de interés supramunicipal, y por tanto situados por encima del

Catálogo Urbanístico.

Los 22 elementos de este grupo que figuran en el listado de 75 edificios de los planos del catálogo son también candidatos posibles, aunque con una probabilidad menor, para ser inscritos en el CGPHA.

Los elementos de Protección Integral o Parcial tienen una ficha individualizada mientras que los de Protección Ambiental son objeto de un tratamiento documental abreviado en las fichas de los Subconjuntos.

El grupo de obras de arquitectura popular incluye 419 elementos, de los cuales 65 tienen un nivel de Protección Parcial y 354 tienen Protección Ambiental. Como en el caso anterior, las obras de arquitectura popular de valor muy alto o excepcional se sitúan en el nivel máximo del catálogo urbanístico con Protección Integral, o bien forman parte de los Bienes de Interés Cultural del CGPHA.

Las siglas utilizadas en estos niveles A-1, A-2, B, que complementan a su denominación literaria, están tomadas del Plan Centro, y corresponden a grupos de características similares, pero no idénticas, dadas las diferencias que presenta el patrimonio arquitectónico entre el Área Centro y Albayzín-Sacromonte.

Es, por tanto, una traducción, salvando las diferencias, que se propone recogiendo las observaciones a este respecto recibidas durante las reuniones con la Delegación de Cultura y plasmadas en su informe de fecha 2 de Noviembre de 2004.

Como diferencias o similitudes más destacadas entre ambos catálogos podemos señalar la inclusión en el nivel A-1 del Plan Centro de los Bienes de Inscripción Genérica en el CGPHA. En el catálogo del Plan Albayzín-Sacromonte estos, cuando existan, se situarán por encima del Catálogo Urbanístico si bien, por el momento, el contenido en ambos planes del nivel A-1 es muy similar: edificios de singular interés arquitectónico, histórico o cultural, de cualquier carácter, tipología o periodo.

Los elementos de Interés Arquitectónico incluidos en el nivel A-2 del Plan Centro son equivalentes a los edificios de Interés Arquitectónico Culto del Plan Albayzín-Sacromonte y se asignan grados de protección semejantes, lo que justifica esta equiparación.

Finalmente, el nivel B del Plan Centro, los edificios de Interés en el Conjunto Urbano, en su caso pueden ser bien de arquitectura culta o popular, mientras que en Albayzín-Sacromonte este nivel incluye sólo edificios de Interés Arquitectónico Popular, con niveles de protección semejantes en ambos casos.

### c) Entornos de los Edificios de Interés Cultural y Urbanístico

Los edificios de mayor interés estarán sujetos además a la protección de su entorno. A estos efectos se consideran edificios de mayor interés: los Bienes Culturales Específicos y B.I.C.; los Bienes de Inscripción Genérica; los Bienes de Interés Urbanístico propuestos para ser declarados Bienes Culturales Inscritos Específica o Genéricamente; y, finalmente, los que hayan merecido en el presente Catálogo una Protección Integral aunque no estuvieran incluidos en alguna de las categorías anteriores.

Dentro de dichos entornos tendrán aplicación las normativas directas correspondientes a la Protección de Entornos incluidas en la Ley de Patrimonio Histórico, en el art. 10 del Reglamento de Protección del Patrimonio Histórico Andaluz, así como las correspondientes (art. 98 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico del Estado.

## 3.3 SUBCONJUNTOS

La revisión del Catálogo Urbanístico que propone el Plan Especial se presenta agrupada por Subconjuntos, para una mejor comprensión de su significado patrimonial.

El Conjunto Histórico Albayzín-Sacromonte se ha

dividido en subconjuntos formando un mosaico que llena completamente el ámbito del Plan Especial.

Un subconjunto es el **ámbito intermedio** entre el Conjunto Histórico Albayzín-Sacromonte y el ámbito de referencia de la edificación, la parcela, y tiene interés tanto para la Conservación y Protección Patrimonial como para la Ordenación y Gestión Urbanística.

La **metodología** de la delimitación se basa, por una parte, en la viabilidad de la **delimitación de unidades morfológicas con entidad propia** y, por otra, en la conveniencia de que la agregación de unidades forme un mosaico o **subdivisión adecuada a la morfología total del conjunto** y a las finalidades Patrimonial y Urbanística.

Bajo el **punto de vista patrimonial**, el subconjunto ofrece las características siguientes:

- Posibilidad de constituir una **aproximación** sistemática a la **delimitación de los entornos** de los Monumentos y otros bienes de interés histórico.
- **Oportunidad para definir la morfología histórica** y patrimonial.
- Criterio añadido de indudable interés para **definir** las **estrategias de Conservación, Protección e Intervenciones** sobre el Patrimonio.

Bajo el **punto de vista urbanístico**, el subconjunto ofrece:

- Un instrumento de **análisis** de la forma urbana, especialmente del **trazado** de la malla o retícula de **calles, plazas y otros espacios** urbanos, y de la posición dentro de ellos de los edificios singulares y masas de edificación repetida y la jerarquía de puntos focales.
- Instrumento de análisis y **formulación del programa funcional** del conjunto urbano.
- **Pauta para la programación de acciones** que permita

la simultaneidad de acciones sectoriales - pavimentos, fachadas, infraestructuras, ..., etc., y acciones integrales sobre unidades completas pero mucho más pequeñas que el Conjunto. Esto último permite responder a una demanda creciente de los ciudadanos, esto es, anticipar ejemplos de la ciudad futura aunque sean pequeños.

La valoración de los subconjuntos en términos de interés cultural y urbanístico permite aproximarse a la definición de la estructura básica patrimonial: aquella sobre la que la acción protectora debe, dentro del conjunto histórico, concentrarse.

La inscripción específica de un **Bien de Interés Cultural** en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz deberá centrarse sobre aquél, pero además concretarse en el **espacio que conforme su entorno**, en el que tendrá aplicación el mismo régimen de protección y competencias administrativas.

El **entorno** podrá estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos como los no colindantes y alejados, siempre que una alteración de los mismos pudiera afectar a los valores propios del bien afectado, a su contemplación, apreciación o estudio.

Este mismo criterio normativo, aplicado a un bien o inmueble individualmente, debe extenderse a la globalidad del Conjunto Histórico Albayzín-Sacromonte, concretándose en un espacio que conforme su espacio exterior a él, a modo de **área de respeto**, en la que una alteración de los inmuebles inmediatos y menos inmediatos pudiera afectar a los valores del Conjunto.

La especial topografía de Albayzín-Sacromonte y Alhambra dentro de la ciudad de Granada exige una especial **protección de los puntos de vista** y de las **panorámicas** percibidos desde ellos.

### 3.4 NIVELES DE VALORACIÓN Y GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE BIENES. OBRAS AUTORIZABLES

Las categorías y clases de bienes que forman el Patrimonio Cultural quedan referidas a un régimen de protección que establece los tipos de obras autorizables en cada uno de ellos por el Ayuntamiento y, en su caso, por la Consejería de Cultural y Medioambiente para los bienes de interés más relevantes.

#### PROTECCIÓN MONUMENTAL DE LOS CATALOGADOS ESPECÍFICAMENTE Y B.I.C.

Los Bienes de Interés Cultural declarados, en vías de declaración o simplemente propuestos en el presente Catálogo, deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general y específico previsto en la vigente Ley de Patrimonio de la Junta de Andalucía y la legislación estatal aplicable. Todas las obras e intervenciones que se realicen sobre los mismos o, en el caso de inmuebles, sobre su entorno de protección, requerirán autorización expresa de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente y sólo serán autorizables cuando recojan adecuadamente el respeto de sus valores culturales.

La realización de obras mayores e intervenciones de conservación o restauración de Bienes de Interés Cultural deberá adaptarse a lo estipulado en la citada Ley de Patrimonio.

La autorización de las obras en Elementos Monumentales se adaptará a los siguientes criterios:

- a. Se respetará el interés que motivó la declaración en la conservación, recuperación, restauración y utilización del bien, sin perjuicio de que pueda autorizarse la utilización de elementos, técnicas y materiales contemporáneos para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos o épocas.
- b. Se conservarán las características tipológicas de ordenación espacial, volumétricas y morfológicas del bien, y en lo

posible técnicamente, los procedimientos constructivos, texturas y acabados.

- c. La reconstrucción total o parcial del bien quedará prohibida, excepto en los casos en que se utilicen partes originales, así como las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. No están afectadas por esta prohibición las reconstrucciones totales o parciales de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y la naturaleza del conjunto del bien, en cuyo caso quedarán suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación.
- d. No es autorizable la eliminación de partes del bien, excepto en caso de que conlleven la degradación del mismo o que la eliminación permita una mejor interpretación histórica o arquitectónica, debiendo en tal caso documentarse las partes que deban ser eliminadas.

#### PROTECCIÓN INTEGRAL

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados, las obras cuyo fin sea la restauración, de entre las tipificadas, es decir, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición de todas las demás. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohibirán asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento competente en la materia.

#### *PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE PARCELA NO EDIFICADOS, JARDINES Y HUERTAS*

Sobre los espacios libres de edificación, dentro de las parcelas, catalogadas con este grado de protección, estén edificadas o no, se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de los valores que contienen, así como a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo establecido para la Protección Integral de otros Elementos. Se permitirán también las actuaciones encaminadas a favorecer el uso y disfrute colectivo, por el público, aunque tenga carácter restringido.

Se prohibirán expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento del aprovechamiento sobre lo fijado en el presente Plan Especial.

Sobre los elementos auxiliares, cerramientos, mobiliario arbolado y demás vegetación significativa que contengan las parcelas, se permitirán solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepciones y determinaciones complementarias, relativas a la fijación de elementos extraños, que para la citada Protección Integral.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación del régimen de protección previsto por la Ley de Patrimonio de Andalucía.

## PROTECCIÓN PARCIAL

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección, serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos. Por ello, se permitirán, con carácter general, además de las de mantenimiento, consolidación y recuperación, autorizadas para el grado de Protección Integral, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección, las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado de Protección Integral, para éstos se prohibirá expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para la Protección Integral.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio con anterioridad a la concesión de licencia.

## PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE PARCELA NO EDIFICADOS, JARDINES Y HUERTAS

Sobre las parcelas catalogadas en este grado de protección se permitirán, en general, actuaciones que tengan por objeto adecuarlas a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen. Cuando se trate de espacios de parcela complementarios de Edificios Singulares de Protección Integral, se permitirán solamente las actuaciones, sobre la totalidad o las partes o aspectos más afectados por la protección de la propia parcela o de la edificación, encaminadas a la conservación de su integridad, de sus valores y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado.

En consecuencia, se prohíben expresamente cuando se trate de este tipo de parcelas las actuaciones siguientes:

Las actuaciones de segregación.

Las actuaciones que modifiquen los cerramientos de parcela, en la totalidad o parte a definir en cada caso.

Las actuaciones que modifiquen plantaciones aisladas o formando jardines, de interés Histórico Artístico o simplemente Botánico.

Las actuaciones sobre las partes o aspectos o elementos de la edificación que en cada caso deban protegerse, especialmente aquellos restos de edificación que puedan asociarse Histórica o Arquitectónicamente con el edificio principal del que se deriva la protección de la parcela.

Sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permitirán solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepciones y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada Protección Parcial.

## PROTECCIÓN AMBIENTAL

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental, se permitirán, de entre las obras tipificadas en el correspondiente apartado, las de mantenimiento, consolidación, recuperación y acondicionamiento, autorizadas para el grado de Protección Estructural, también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de la parcela contraria a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Los bienes catalogados con Protección Ambiental podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

Se considerarán excepcionales las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico, previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la

reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado, el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este Grado.

#### ELEMENTOS DISCORDANTES

Dentro del ámbito municipal, los inmuebles y otros elementos urbanos no adecuados a las condiciones de su entorno, podrán sólo ser objeto de obras de mantenimiento y sustitución, así como también de aquéllas que disponga el presente Plan Especial.

La no adecuación se establecerá en base a sus características, volumétricas, formales o de ubicación, y a la incidencia o impacto negativo grave sobre el Patrimonio Cultural y Urbanístico, recogido en el presente Plan, así como sobre los fines de preservación, puesta en valor y rehabilitación que se persiguen en este mismo Plan.

A estos efectos se considerarán que tienen un impacto negativo grave cualquiera de las siguientes características y situaciones, del elemento discordante, que afecten a elementos individuales del Patrimonio Cultural o subconjuntos históricos, en su totalidad o en parte:

- La existencia de volúmenes que impiden la formación del sistema de espacios libres adecuados para la rehabilitación y puesta en valor del elemento o conjunto.
- La existencia de volúmenes que, sin poseer valores culturales, mermen las posibilidades de iluminación o ventilación a través de patios.
- La utilización de diseños, materiales y elementos de composición disonantes o que contrasten negativamente

con las predominantes en el elemento o conjunto o con su carácter.

- La utilización sistemática del “pastiche” o imitación falsa en la composición.
- La existencia de añadidos o degradantes en los edificios en una proporción suficiente para desvirtuarlos o hacer difícil el reconocimiento de sus valores.
- La implantación de volúmenes chocantes en relación con los circundantes, por su excesiva altura o porque alteran las alineaciones interiores o exteriores de las manzanas.
- La existencia de construcciones que no armonicen con el resto de los edificios incluidos en un elemento o conjunto, y no se adapten en lo básico al ambiente en que se hallan situadas.

La autorización de las obras en Conjuntos Históricos se adaptará a los siguientes criterios:

- a. Con carácter general, se prohíben las instalaciones urbanas eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, de carácter exterior, tanto aéreas como adosadas a las fachadas, que se canalizarán soterradas. Exclusivamente podrán exceptuarse de esta prohibición aquellos casos en que el soterramiento presente dificultades técnicas insalvables o pueda suponer daños para bienes de interés cultural relevante. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen del conjunto.
- b. Se prohíbe la publicidad fija mediante vallas o carteles, así como la que se produce por medios acústicos. No se consideran publicidad a estos efectos los indicadores y la rotulación de establecimientos existentes, informativos de la actividad que en ellos se desarrolla, que serán armónicos con el conjunto.
- c. El Plan Especial en el que se integra el presente Catálogo Urbanístico determinará los criterios orientadores de las políticas sectoriales y los criterios ordenadores de las actividades económicas y sociales, públicas y privadas, que permitan la recuperación del tejido urbano mediante la

revitalización de los usos adecuados, y concretará expresamente el alcance y contenido del estudio económico-financiero que se acompañe como documentación del Plan.

- d. El Plan Especial además concretará aquellas actividades, obras o instalaciones, públicas o privadas, a las que deba aplicárseles el régimen de evaluación de impacto ambiental.
- e. El Plan Especial declarará fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por la Ley de Patrimonio de Andalucía.

Los principios establecidos en los apartados anteriores se contemplarán de la misma forma cuando sean de aplicación, en el caso de las Zonas Arqueológicas, las Vías, los Jardines y los Sitios Históricos declarados en el ámbito del presente Plan Especial.

#### 3.5 CATALOGACIÓN, INVENTARIO, CARTOGRAFÍA Y FICHAS INDIVIDUALIZADAS

El Catálogo constituye el documento complementario del Plan Especial y el instrumento principal para conservación y protección del Patrimonio del Albayzín y Sacromonte.

El Catálogo está formado por los siguientes documentos:

- Inventarios, listados y cuadros resumen de los distintos tipos de Bienes.
- Representación cartográfica a escala 1/1.500 de todos los elementos catalogados, destacando nominalmente los de nivel B.I.C., los del CGPHA y los candidatos propuestos por el Plan Especial para ser incluidos en el CGPHA, que provisionalmente se ubican en el nivel más alto del Catálogo Urbanístico.
- Fichas individualizadas de todos los edificios catalogados. Los elementos a los que se asigna el nivel de Protección Ambiental y los elementos descatalogados con respecto al PEPRI 1990 tienen una reseña abreviada.

- Fichas de aljibes con un formato idéntico al utilizado para la edificación.
- Fichas de espacios libres, jardines y cármenes.
- Fichas de Subconjuntos con su formato.

El Catálogo contiene las siguientes determinaciones a nivel individual de los Bienes de Interés Cultural y Urbanístico:

- Identificación catastral, postal, geográfica y registral.
- Ubicación y referenciación contextual parcelaria, volumétrica y de su entorno dentro del Conjunto Histórico y del Subconjunto o entorno patrimonial en el que está situado.
- Valoración e Interés propuesta por el Plan Especial APRA el edificio y el subconjunto al que pertenece. Valoración previa por el PEPRI 1990.
- Protección propuesta por el Plan Especial.
- Tipología de edificación, características formales y volumétricas, usos actuales.
- Descripción fotográfica general y, en su caso de elementos significativos acompañados de texto con observaciones y singularidades.
- Interés histórico, en función de su autor, período y circunstancias históricas, justificación de la valoración, referencias y bibliografía.
- Interés de detalles del edificio, de su entorno, fachadas, cubierta, jardín / huerto, interiores.
- Calidad constructiva.
- Estado global del edificio, aprovechamiento atribuido. Intervenciones y tipos de obras permitidas.

En el reverso de cada ficha se explica el contenido de cada campo y, en su caso, se dan las opciones para su redacción.

#### CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN, CLASES DE BIENES Y NIVELES DE PROTECCIÓN

INTERÉS / VALOR		PROTECCIÓN
<b>BIENES DE INTERÉS CULTURAL (*)</b>		<b>URBANÍSTICA / CULTURAL</b>
B.I.C.	Bienes de Interés Cultural	Integral / Monumental específica
B.E.I.	Bienes específicamente inventariados	Integral / Monumental específica
B.G.I.	Bienes genéricamente inventariados	Integral / Monumental genérica
<b>BIENES DE INTERÉS URBANÍSTICO (**)</b>		<b>URBANÍSTICA</b>
A-1	Interés Singular / Monumental	Integral
		Parcial
A-2	Interés Arquitectónico Culto	Integral
		Parcial
B	Interés Arquitectónico Popular	Ambiental

(\*) Clasificación de los Bienes Específicamente Catalogados y BIC:

##### A. Inmuebles

1. Monumentos
2. Conjuntos Históricos
3. Jardines Históricos
4. Sitios Históricos
5. Zonas Arqueológicas
6. Lugares de Interés Etnológico

##### B. Muebles

- (\*\*) 1. Edificios
2. Aljibes
  3. Conjuntos
  4. Cuevas
  5. Yacimientos Arqueológicos

#### 4. PROTECCIÓN DE LOS JARDINES Y DE LOS SITIOS HISTÓRICOS, Y DE LOS LUGARES Y ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO

##### 4.1 PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR

###### 4.1.1 BIENES OBJETO DE PROTECCIÓN

Se consideran bienes de protección específica los jardines, parques o espacios verdes delimitados, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales de interés histórico, estético, sensorial o botánico, conforma a lo dispuesto por la legislación vigente de protección del patrimonio.

###### 4.1.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS

1. En el ámbito del presente Plan, se consideran jardines de interés, con independencia de su estado de conservación:

- Jardín del Carmen de los Cipreses
- Jardín de las Casas del Chapiz
- Jardín del Carmen de los Rodríguez Acosta
- Jardín del Carmen de la Victoria
- Jardín de la Casa del Almirante
- Jardín del Carmen de la Media Luna
- Jardín del Carmen de la Purificación
- Jardín del Carmen de Ntra. Sra. de Las Angustias
- Jardín del Carmen de las Maravillas
- Jardín del Carmen de San Gregorio Alto
- Jardín del Carmen de San Cayetano
- Carmen de la Alcazaba
- Carmen Aben – Humeya
- Carmen Carril de las Tomasas
- Carmen de Vista Alhambra
- Carmen de Vista Alegre

- Carmen del Colegio de la Victoria
- Carmen del Palacio de los Córdoba
- Carmen de Santa Catalina
- Carmen de Santa Teresa
- Carmen de San Eduardo
- Carmen de Alonso Cano
- Carmen de la C/ Zafra
- Carmen de San Fernando
- Casa Castril
- Carmen de la C/ Zenete
- Carmen de San José o Gómez Moreno
- Casa de los Porras
- Carmen de Rafael Manzano
- Carmen Apperley
- Carmen de los Mofies
- Carmen de la Moraina
- Carmen del Alba
- Carmen del Dulce Nombre
- Carmen de Santa María
- Carmen de San Antonio
- Carmen del Macasar
- Carmen de la Yedra
- Carmen de San Fernando
- Carmen de San Francisco
- Carmen de San José
- Carmen del Tambor
- Carmen de las Palmas
- Carmen de Francisco José
- Carmen del Pilar
- Carmen de las Torres
- Carmen de Santa Verónica
- Carmen de la Estrella
- Carmen de Jesús

- Carmen de las Tres Estrellas
- Carmen de Santa Leonor
- Carmen de San Pedro
- Carmen de San Rafael
- Carmen de la C/ San Buenaventura
- Carmen de San Agustín
- Carmen de Jesús
- Carmen de la Isla

2. En caso de discrepancias entre las determinaciones contenidas en este Plan Especial y las correspondientes a otras normativas, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio.
3. También tendrán la consideración de jardines de carácter singular, aquellos que se relacionan como elementos protegidos vinculados a edificios catalogados por el Presente Plan Especial, siéndoles de aplicación las determinaciones establecidas en el presente capítulo

###### 4.1.3 MEDIDAS DE PROTECCIÓN

1. Los jardines de carácter singular que integran el patrimonio de bienes catalogados quedan sujetos a las medidas de protección que se establecen en el presente artículo.
2. Se considerarán elementos esenciales de los jardines de carácter singular catalogados: su organización y trazado, sus elementos de contención de tierras, las infraestructuras de riego de interés que posean (acequias, albercas, etc.), sus fuentes, pilares y elementos de mobiliario de valor, y los elementos de la plantación de interés paisajístico o botánico.
3. Los árboles, arbustos y plantas existentes en los jardines de carácter singular catalogados que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figura convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia. Durante la realización de los trabajos

se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

4. Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avalen la actuación.
5. Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición con un ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle por tal motivo.
6. Los jardines privados de carácter singular protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales, deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico (jardines históricos), el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la vigente legislación de protección del patrimonio, así como de las derivadas de la aplicación de las presentes normas urbanísticas.

#### 4.1.4 MEDIDAS DE FOMENTO DE LA PROTECCIÓN DE JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR

1. Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación vigente en materia de protección de patrimonio, en la forma que determine la administración competente.
2. El Ayuntamiento establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los jardines de carácter singular.
3. Para fomentar las intervenciones de protección sobre los jardines de carácter singular, se propiciará la inclusión de las mismas en los diversos Programas de Rehabilitación, así como en las correspondientes programaciones que afecten

a las diversas Áreas de Rehabilitación Integrada que se declaren.

## 4.2 PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS

### 4.2.1 BIENES OBJETO DE PROTECCIÓN

Se consideran bienes de protección específica aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, así como a aquellos elementos urbanos de interés en la caracterización de la historia o imagen urbana de la ciudad, conforme a lo establecido por la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

### 4.2.2 ÁMBITO Y CONDICIONES ESPECIALES DE APLICACIÓN

En el ámbito del presente Plan, se consideran como elementos de interés a proteger:

- Los itinerarios o recorridos de interés
- Los sitios y lugares de interés o valor histórico
- Las vistas de interés

### 4.2.3 ITINERARIOS O RECORRIDOS DE INTERÉS

1. Tendrán consideración de itinerarios de interés los recorridos que destacan por su carácter histórico y/o por sus valores ambientales o paisajísticos.
2. En el ámbito del presente Plan se consideran itinerarios o recorridos de interés:
  - Camino del Sacromonte, Ermita del Santo Sepulcro, Abadía del Sacromonte
  - Recorrido desde el Callejón del Santo Sepulcro a la Fuente de la Bicha
  - Recorrido por el circuito del trazado de la muralla zirí

### 4.2.4 SITIOS Y LUGARES DE INTERÉS O VALOR HISTÓRICO

1. Son espacios, sitios o parajes naturales o urbanos vinculados a acontecimientos, recuerdos del pasado, o

tradiciones que destacan por su especial interés o por su valor histórico.

Se trata, por tanto, de lugares que fueron soportes de acontecimientos históricos que soportan conmemoraciones relacionadas con el acervo cultural del Albayzín y Sacromonte.

2. En el ámbito del presente Plan Especial, se señalan los siguientes sitios o lugares de interés:
  - Abadía del Sacromonte y su entorno
  - Ermita de San Miguel

### 4.2.5 VISTAS DE INTERÉS

1. Se consideran paisajes y vistas de interés para su protección las perspectivas observables desde enclaves determinados que configuran visiones tradicionales o de interés del Albayzín y Sacromonte o de alguno de sus elementos.
2. En el ámbito del presente Plan Especial, se consideran vistas de interés:
  - Las vistas de la Alhambra desde el Camino del Sacromonte
  - Las vistas de la Alhambra y el Generalife desde el Mirador de San Nicolás
  - Las vistas de la Alhambra, la Ciudad y la vega de Granada desde el Mirador de San Cristóbal
  - Las vistas del recinto monumental de la Alhambra perceptibles desde la Plaza de Carvajales, San Miguel Alto y cuevas.
  - Las vistas del valle del Darro desde el Camino del Sacromonte

## 4.3 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO

### 4.3.1 BIENES OBJETO DE PROTECCIÓN

1. Los bienes etnológicos que son objeto de protección en los Planes Especiales de Albayzín y Sacromonte son los bienes inmuebles.

2. Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas especificaciones e instalaciones cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito del Plan Especial.
3. La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico del Albayzín y Sacromonte se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento coordinadas con las que establezca el PGOU.
4. En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se regirán, respectivamente, por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso de aplicación.

#### 4.3.2 ELEMENTOS DE INTERÉS DE CARÁCTER SINGULAR

1. Serán objeto de protección específica una serie de elementos urbanos, tales como fuentes, cruces, exvotos y estatuas, que por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama del Albayzín y Sacromonte se consideran de interés.
2. Se consideran elementos de carácter singular de interés en el ámbito del presente Plan Especial:
  - Las cruces de interés histórico-artístico situadas en espacios públicos, como la del Camino del Sacromonte, Cruz de Piedra, Cruz de la Plaza de San Miguel Bajo y Cruz de San Nicolás, Cruz de San Cristóbal, Cruz de Cristo Rey.
  - Las acequias de especial valor histórico como los vestigios estructurales de la Acequia de Aynadamar y Acequia de Axares
  - Fuentes como la situada en el Paseo de los Tristes, Plaza Nueva.

- Puentes de interés histórico y constructivo: Puente de Santa Ana, Puente Cabrera, Puente de Espinosa, Puente del Aljibillo, Puente Chirimías.

#### 4.3.3 MEDIDAS DE PROTECCIÓN

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores históricos, ambientales y paisajísticos que cualifican los elementos de interés señalados.
2. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en el valor del elemento catalogado y en la caracterización de la escena urbana de la ciudad donde participan.
3. Las intervenciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.
4. Cualquier propuesta de actuación de uso del Suelo o edificación para la que pueda existir la presunción de que comprometa o altere los valores ambientales y paisajísticos objeto de protección, o derechos adquiridos en relación con las vistas, deberá ser acompañada, cuando menos de un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, en el que se ponga de manifiesto su incidencia potencial en los contenidos citados. La administración competente podrá exigir, en su caso, la redacción de un Plan Especial que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración.  
En los desarrollos de sectores de Suelo clasificados como urbanizables, así como en las denominadas Áreas de Reforma en Suelo urbano, las diversas figuras de desarrollo de los mismos deberán integrar entre su documentación un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, donde quede reflejada la incidencia de las volumetrías propuestas sobre el entorno próximo y, en su caso, sobre las

percepciones divisibles desde los sectores en desarrollo o las áreas en reforma.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de los elementos de interés señalados, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de esta normativa.

En los casos anteriores deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes recuperando o adquiriendo las condiciones suficientes de adecuación la ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de la presente normativa. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

#### 4.3.4 MEDIDAS DE FOMENTO

1. Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación de protección del patrimonio vigente, en la forma que determine la administración competente.
2. El Ayuntamiento establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los elementos de interés catalogados.
3. Para fomentar las intervenciones de protección sobre los elementos de interés protegidos, se propiciará la inclusión de las mismas en los diversos Programas de Rehabilitación, así como en las correspondientes programaciones que afecten a las diversas A.R.I. que se declaren.

## 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

### 5.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

1. Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
3. El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
4. Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

### 5.2 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

1. La protección del Patrimonio Arqueológico del Albayzín y Sacromonte se realizará considerando el ámbito territorial de actuación del presente Plan Especial, y señalando sobre el mismo los diversos perímetros de las

Zonificaciones de Protección Arqueológica, a las que se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, que determinarán las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

2. Están especialmente sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos específicamente en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo Urbanístico que acompaña a este Plan Especial, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que en las mismas se precisen para acometer cualquier intervención sobre los mismos.
4. En una excavación arqueológica y a petición del arqueólogo y facultativo de la obra podrá procederse, cuando sea necesario, a tareas de conservación simple de los restos arqueológicos hallados, tales como la de cubrir o enterrar con un relleno de arena limpia la zona a proteger, previa colocación de un geotextil que la envuelva. No obstante dicha actividad deberá atenderse a lo establecido en el Decreto 168/ 2003, de 17 de junio, del Reglamento de Actividades Arqueológicas que la regula como actividad arqueológica.
5. El hallazgo de restos de interés puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado sin también la puesta en valor y exposición al público. En este caso será necesario

redactar un proyecto específico y la participación estipulada en los art. 95 y 96 del Ley 1/1991 del 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, así como los art 105 y 106 de la Ley 19/1995 de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

6. Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico vigente.
7. Si hubiese negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente de aplicación y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.
8. Las intervenciones en inmuebles con restos emergentes, como son los edificios incoados o declarados BIC o incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, así como todos aquellos inmuebles catalogados con nivel A-1 por este Plan Especial y aquellos catalogados con nivel A-2 que se consideren constructivamente de interés histórico- artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala que están afectados por el artículo 5.2.3 de este Plan Especial, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en el citado artículo.
9. En las intervenciones sobre bienes inmuebles o muebles catalogados se requerirá un Proyecto de actuación no solo del BIC afectado sino de toda la parcela así como un Informe previo de autorización de obras de la administración competente.
10. Cuando existan discrepancias entre las normas contenidas en este Plan Especial y las determinaciones

de otras normativas, se procederá a la aplicación de las normas que favorezcan la máxima protección del patrimonio.

11. En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con la vigente legislación del Patrimonio Histórico Español, el Patrimonio Histórico de Andalucía, el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.

### 5.3 INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS: DOCUMENTACIÓN

#### 5.3.1 Tipos de intervenciones arqueológicas

1. Se entiende por Intervenciones Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterradas, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.
2. En función de las características de las intervenciones se distinguen los siguientes tipos, que pueden darse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:
  - Excavación arqueológica en área abierta
  - Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos
  - Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras
  - Análisis de estructuras edilicias emergentes
  - Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas
3. Las modalidades de actividades arqueológicas a efectos de su autorización, se ajustará al art. 5 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de julio).

#### 5.3.2 Excavación arqueológica en área abierta

1. Se entienden como tales las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.
2. Las excavaciones en área abierta suponen la realización de varios cortes de excavación, practicados con medios manuales, y separados entre sí por zonas intermedias que actuarán como testigos estratigráficos. Prevalecerá la lectura horizontal crono-cultural o sincrónica. Será fundamental el levantamiento planimétrico y la nivelación con cotas topográficas de todas las estructuras. La excavación en área abierta no condicionará la profundidad de las áreas sondeadas que vendrá determinada por el alcance de lo proyectado. El objetivo es comprender y conocer la evolución histórica crono-cultural de la microzona o solar objeto de estudio.
3. Igualmente se procederá a la realización de los perfiles o secciones estratigráficos adecuados a la zona objeto de la intervención y a la evaluación histórica previa desarrollada en el informe de petición de la actividad arqueológica.

#### 5.3.3 Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos

1. Se entiende por excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos la práctica de un número reducido de catas, tanto por medios naturales como mecánicos, con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.
2. Las excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos suponen la realización de catas de muestreo donde prevalece la lectura estratigráfica vertical o diacrónica, realizada por medios manuales, o por medios mecánicos cuando el técnico lo estime oportuno por tratarse de rellenos actuales. El objetivo es

evaluar el potencial arqueológico y el grado de conservación de estructuras y sedimentos.

3. En las excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos será de obligado cumplimiento agotar la secuencia estratigráfica como mínimo en la cuarta parte de la superficie excavada.

#### 5.3.4 Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras

1. Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación sin metodología arqueológica, con el fin de velar por la posible aparición de restos de interés y al registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo los trabajos de excavación para que, mediante la atenuación o paralización del ritmo de extracción de tierras en el área afectadas, se atienda a su correcta documentación.
2. El seguimiento arqueológico supondrá la inspección visual y control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo, y será realizado por un/a arqueólogo/a, aunque sin metodología arqueológica. Se realizará la toma de muestras, dibujos de perfiles y secciones de aquellos restos que sean de interés para el conocimiento del Albayzín y Sacromonte, siendo necesario para ello la adecuada coordinación con la dirección facultativa de la obra para toma puntual de datos. Para ello el ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra deben permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.
3. Las labores de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras, además de en aquellas zonas donde se ha establecido este tipo de actuación, será obligatorio como apoyo a las excavaciones arqueológicas tras su finalización. Asimismo, se incluirá en la ejecución de obras de rehabilitación que tengan previsto la realización de recalces.

### 5.3.5 Análisis de estructuras edilicias emergentes

1. Consiste en la documentación mediante análisis arqueológico (estratigráfico, espacial, etc.) de las estructuras arquitectónicas (muros, murallas, pavimentos, etc.) que emergen del suelo. Se actuará sobre las estructuras de esencial interés para la investigación arqueológica.
2. Se procederá al estudio con metodología arqueológica en aquellos proyectos de obra cuando se actúe de forma global (Proyectos de Rehabilitación integral de los edificios) ó que se actúe sobre aquellas estructuras arquitectónicas de época histórica y prehistórica, independientemente de su estado de conservación actual o de si forman una entidad o son elementos segregados de la edificación original. Se actuará sobre las estructuras emergentes sometidas a obras de conservación, restauración, rehabilitación acondicionamiento de estructuras portantes verticales en edificios incoados o declarados B.I.C. o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, así como todos aquellos inmuebles catalogados con nivel A-1 por este Plan Especial, y aquellos catalogados con nivel A- 2 que se consideren constructivamente de interés histórico- artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente que están afectados por este artículo.
3. Los resultados obtenidos por el análisis de las estructuras edilicias emergentes se incorporan al Proyecto de Ejecución en el caso de que sea factible la recuperación de los elementos arquitectónicos para la comprensión general de la configuración tipológica original del edificio.

### 5.3.6 Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas

Se trata de proyectos integrales de puesta en valor de restos o yacimientos arqueológicos, así como actuaciones de cerramiento, vallado y cobertura de restos arqueológicos, sin perjuicio de la aplicación si

procediese de lo dispuesto en el título III de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

### 5.3.7 Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesaria la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de actividades arqueológicas.
2. De conformidad con el artículo 4.2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, del Reglamento de Actividades Arqueológicas, la autorización a que se refiere el apartado anterior será sustituida por el visado previo del proyecto, a efectos de comprobar su idoneidad técnica y conceptual, en el supuesto de que las actuaciones sean promovidas por la Consejería de Cultura. Mediante Orden de la Consejería de Cultura se establecerá el procedimiento por el que se sustancie dicho visado.
3. La autorización para el desarrollo de actividades arqueológicas a que hace referencia el apartado primero de este artículo se concederá sin perjuicio de la obligación de obtener las demás autorizaciones o licencias necesarias en aplicación de la legislación urbanística y otra cualquiera de carácter sectorial, así como del cumplimiento de cualquier otro requisito exigible por la legislación vigente.

### 5.3.8 Proyecto de Intervención Arqueológica

1. El Proyecto de Intervención arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la intervención arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.

2. La solicitud para el Proyecto de Intervención arqueológica deberá contener los siguientes datos:

#### a) Identificación

- Nombre de la intervención y/o promoción. Si se trata de un estudio arqueológico en sí mismo, desvinculado por tanto de la posible promoción que se lleve a cabo posteriormente, no será necesario hacer constar el título de la promoción.
- Nombre y dirección del promotor
- Autorización de la propiedad para la realización de la intervención
- Nombre, titulación y Colegio Profesional al que pertenecen los facultativos que intervienen.
- Situación de la obra: dirección y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.

#### b) Desarrollo

- Memoria elaborada por un técnico, arquitecto, ingeniero u otro facultativo competente para el tipo de obra de que se trate, donde se explique sucintamente la intervención que se va a desarrollar y la posible afección del subsuelo por excavación para sótanos, recalces, cimentaciones, infraestructuras, etc. También se indicarán todas las medidas de tipo técnico a adoptar: entibaciones, apeos, etc. Igualmente se deberá indicar la situación legal del inmueble - caso de afecciones urbanísticas o de protección del patrimonio- su estado de conservación y las afecciones existentes con fincas colindantes-servidumbre, medianerías, etc.-. Deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos redactores del proyecto de obra para la perfecta comprensión de la intervención a llevar a cabo sobre el inmuebles, y en todo caso y como mínimo, plantas, alzados y secciones a escala de los citados estados del inmueble.

- Plano de situación
- Plano del solar o planta baja esquemática del estado actual del inmueble, indicando la situación- extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual, que juzgándose necesaria para el futuro edificio, pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará dónde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.
- Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese así como de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública no serán necesarias las fotografías.
- Memoria suscrita por el arqueólogo explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse en función del tipo de obra prevista, teniendo en cuenta la zonificación y nivel de intervención admisible según este Plan Especial, o las figuras de protección específicas de afección. Dicha memoria contendrá como mínimo:
  - El análisis del contexto histórico del inmueble o terreno sobre el que se intervendrá, evaluando para ello tanto la documentación de fuentes históricas como los datos existentes aportados por otros trabajos arqueológicos precedentes.
  - La justificación y/o explicación de los objetos científicos de la intervención
  - La justificación de la metodología de la intervención y el sistema de registro a utilizar por el equipo técnico.
  - La duración prevista para la intervención y, en su caso, el faseado previsto para las diversas labores, así como la composición del equipo humano y el material a emplear en la intervención

- Plano donde se indique la posición de la excavación y/o sondeos según proceda.
- Valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la intervención, incluyendo, en su caso, las medidas de conservación preventivas de la zona excavada.
- Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo que sea exigible al tipo de intervención que se va a realizar, firmado por técnico competente.
- c) Condiciones de visado profesional
  - Por tratarse de un trabajo, que en buena parte de los casos va a ser multidisciplinar, es exigible al menos el visado del Colegio de Arquitectos y/o Arquitectos Técnicos, o Ingenieros y/o Ingenieros Técnicos, cuando intervengan algunos de estos profesionales. La intervención del arqueólogo o del etnólogo estará exento, en cuanto a visado profesional se refiere.
  - En todo caso el contenido de los Proyectos de Excavación Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente. En todo caso, los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de intervención arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de Julio).

### 5.3.9 Informe final de la Intervención Arqueológica preliminar a la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica

Terminada la actividad arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Intervención Arqueológica, en el plazo de treinta días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, del que se facilitarán tres ejemplares tanto a la propiedad como a la administración competente.

#### a) Informe técnico descriptivo de la intervención

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Deberá señalar la aportación que la intervención arqueológica ha tenido para la caracterización histórica de la zona donde se ubica la misma, así como para el conjunto del ámbito que ocupa el Plan Especial.

Asimismo se hará constar las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc. La propuesta de conservación o remoción de los restos arqueológicos deberá evaluarse en función de los siguientes parámetros:

- Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados y/o localizados durante la intervención arqueológica.
- Justificación gráfica y descriptiva de la integración de los restos arqueológicos, caso que se proponga dicha alternativa, sobre el proyecto de obras.
- Medidas cautelares de carácter urgente que aseguren la salvaguarda de los restos arqueológicos que en su caso haya que conservar.

#### b) Información gráfica

Se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o periodos culturales o en su defecto por épocas históricas atendiendo a la caracterización de las áreas de caracterización histórica que conforman el Albayzín y Sacromonte. Asimismo se incluirán las fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

No obstante dicho Informe Final deberá ajustarse a lo estipulado en el art. 32 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA n 134 de 15 de julio).

c) Inventario y Acta de Depósito de Materiales

El Inventario y Acta de Depósito de Materiales será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a los art. 38 y 39 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm,134, de 15 de julio) o en su defecto , a la normativa vigente.

### 5.3.10 Zonificación Arqueológica y Niveles de Protección Arqueológica

El contenido de la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará al art. 34 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm,134, de 15 de julio) o en su defecto , a la normativa vigente.

## 5.4 ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA Y NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

### 5.4.1 Ámbito de aplicación

1. Las normas derivadas de los Niveles de Protección Arqueológica asignados a las distintas zonificaciones arqueológicas recogidas en el Presente Plan Especial serán de aplicación a las actuaciones sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.
2. De la conjunción de la Zonificación Arqueológica, el Nivel de Protección asignado y el tipo de obra a realizar se derivarán las cautelas y los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.
3. Se establecerán los siguientes niveles que tienen correspondencia con la zonificación expresada en la planimetría del Plan Especial. Dicha zonificación atiende

a las características que presenta el ámbito de este Plan Especial.

### 5.4.2 Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente

1. Se entienden como tales aquellas áreas delimitadas con específica protección arqueológica en las que se deba atender una política de conservación preferente, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

En el ámbito del presente Plan Especial, los ámbitos susceptibles de ser delimitados como Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente se grafían en plano, se detallan por manzanas urbanísticas y corresponden a:

- 1) Entorno de Puerta Elvira ( manzanas urbanísticas 69550- 69555)
  - 2) Ámbito de la Casa de La Lona y callejón del Gallo (manzanas urbanísticas 71530- 74550)
  - 3) Foro romano ( manzana urbanística 73543)
  - 4) Hospital de los Moriscos (manzana urbanística 77540)
  - 5) Mezquita islámica (manzana urbanística 76545)
  - 6) Necrópolis de la Cruz de la Rauda
  - 7) Maristán (manzana urbanística 75515)
  - 8) Álamo del Marqués (manzana urbanística 71518)
  - 9) Entorno del Callejón de las Negros (manzana urbanística 71518)
  - 10) Portillo de León (manzana urbanística 70533)
  - 11) Palacio del Almirante (manzana urbanística 74528)
  - 12) Carmen de la Muralla (manzana urbanística 74550)
2. En las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas como Conservación Preferente, las actuaciones tenderán siempre a la preservación y conservación de los niveles arqueológicos

subyacentes, impidiendo cualquier tipo de labor, ya sea arqueológica o arquitectónica que suponga la destrucción o sellado de los mismos. Por tanto queda totalmente prohibida la realización de sótanos y/o semisótanos en esta zona.

3. Si la administración competente lo considera oportuno, se podrán realizar aquellas obras de recalce, refuerzo de estructuras portantes necesarias para el correcto mantenimiento de la edificación y siempre y cuando se utilicen técnicas constructivas que eviten la pérdida sustancial del nivel arqueológico (pilotaje, micropilotaje o cimentaciones en superficie), también se permitirán obras de infraestructuras. Todas estas actuaciones podrán realizarse bajo la correspondiente supervisión y vigilancia arqueológica.
4. En cualquier caso, quedará a juicio del Órgano competente en materia de Patrimonio Arqueológico, la modificación de este alto nivel de protección, por el Nivel I, si la casuística así lo aconsejara.
5. Para la Áreas de Conservación Preferente se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:
  - Sólo se autorizarán actuaciones que contengan entres sus objetivos la puesta en valor de los restos, así como consolidaciones, restauraciones, etc. Dentro de estos proyectos podrán tener lugar intervenciones puntuales de apoyo a los mismos. La viabilidad de tales intervenciones quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, que deberán asegurar la no afección sobre otros restos soterrados o sobre el bien que pretende ponerse en valor, y/o la puesta en valor del mismo. En cualquier caso se asegura con la actuación que se autorice la adopción de aquellas medidas necesarias para la preservación de las estructuras descubiertas, así como aquellas otras que vengán a paliar las afecciones negativas, en su caso, derivadas de la propia intervención arqueológica.

- En caso de que los restos descubiertos sean susceptible de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), se deberá contemplar la posibilidad de su integración en la actuación autorizada, mediante las correspondientes intervenciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

#### 5.4.3 Nivel de Protección Arqueológica I: protección arqueológica de grado intenso. Definición y Ámbito de Aplicación

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafadas con Nivel de Protección Arqueológica I en la documentación gráfica del presente Plan Especial. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos, o bien, que contienen estructuras de alto valor arqueológicos.
2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano, incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica I, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar. Las cotas de profundidad de las intervenciones arqueológicas, se supeditarán a la afección producida por el proyecto de obra, lo que es de cumplimiento en cada uno de los niveles de protección, pero será obligatorio excavar la cuarta parte del solar de manera total para documentar la secuencia estratigráfica completa. En vista de los hallazgos obtenidos en aquellos casos que su importancia lo requieran, la Delegación de Cultura deberá valorar la necesidad de extender la excavación. No obstante se determinará un secuencia diacrónica del área a excavar en función de la localización urbana del solar tal como dictamine la Carta de Riesgos de Granada.
3. Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial) que no supongan remoción del subsuelo,

conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes siempre que la edificación sobre la que se pretende actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el CGPHA o aparezca catalogado con Nivel de protección Integral en este Plan Especial tal como establece el artículo 5.2.3. de los inmuebles catalogados con Nivel A – 1 en este Plan Especial

4. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, la excavación arqueológica debe extenderse como mínimo al 75% de la superficie afectada por obras pudiendo desarrollarse hasta el 100%. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El control del movimiento de tierras en la superficie no excavada, se realizará, lógicamente, una vez sea concedida la licencia de edificación y mientras duren los trabajos de desmonte de las estructuras inmuebles o la extracción de tierras.
5. Para las obras menores de urbanización e infraestructura, la de movimientos de tierra, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.
6. Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

7. Las zonas arqueológica asignadas a este nivel de protección son:
  - 1) Alcazaba Qadima
  - 2) Alcazaba Gigida
  - 3) Eje Elvira- Zenete
  - 4) Eje Puerta Fajalauza- Casas del Chapiz
  - 5) Barrio de Axares

#### 5.4.4 Nivel de Protección Arqueológica II: protección arqueológica de grado moderado. Definición y Ámbito de Aplicación

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafadas con Nivel de Protección Arqueológica II en la documentación gráfica del presente Plan Especial. Se trata de ámbitos donde se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien tomando en consideración la información contrastada aportada por las fuentes históricas y otros datos de excavaciones próximas a la zona en la que se proyecta la realización de la obra, la probabilidad de aparición de restos es menor en comparación al nivel de protección anterior.
2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológicas II, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.
3. Para las obras de edificación o de demolición, que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergente siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A. Dicho análisis deberá

evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Estas medidas cautelares son de obligado cumplimiento, según lo recogido en el art 5.2.3. en los inmuebles catalogados con nivel A-1 en esta Plan Especial.

4. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida a un porcentaje máximo del 75 % de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor, si bien este valor puede ser disminuido por medidas de seguridad e interés. No obstante el porcentaje mínimo de la zona a excavar estará fijado en el 50% de la superficie afectada por obras.

El control del movimiento de tierras en la superficie no excavada se realizará lógicamente una vez concedida la licencia de edificación mientras duren los trabajos de desmonte de las estructuras inmuebles o extracción de tierras. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

5. Para las obras de urbanización e infraestructuras, las de movimiento de tierra, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.
6. Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimientos de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los

hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

7. Las zonas arqueológicas asignadas a este nivel de protección son:
  - a. Arrabal del Albayzín
  - b. Entorno del Sacromonte

#### **5.4.5 Nivel de Protección Arqueológica III: protección arqueológica de grado leve. Definición y Ámbito de aplicación**

1. El ámbito de aplicación del presente nivel se corresponde a las parcelas correspondientes a las villas romanas del Sacromonte. La delimitación de la zona afectada se corresponde con la zona grafiada por el PGOU de Granada y se grafiá con Nivel de Protección Arqueológica III en la documentación gráfica del presente Plan Especial.
2. En estas parcelas el procedimiento de actuación consistirá en primer lugar un seguimiento arqueológico y si del mismo se dedujera la existencia de restos arqueológicos, de importancia, se procederá a efectuar una excavación arqueológica por sondeos estratigráficos extendida a un porcentaje máximo del 25% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si esta fuese mayor. El valor porcentual antes señalado será de obligado cumplimiento salvo causas excepcionales que la administración competente considere.
3. Si como resultado de los sondeos estratigráficos realizados, se dedujese la necesidad de proceder a la extensión de la intervención arqueológica a una excavación arqueológica en área abierta, se procederá según lo señalado en el artículo anterior para dichas excavaciones.

#### **5.4.6 Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes**

1. Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos conocidos pertenecientes a las murallas del Albayzín, de carácter extensivo, lineal o puntual localizados por encima de la rasante actual. Si bien esta tipología arquitectónica tiene la consideración de Bien de Interés Cultural en ministerio de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, según su Disposición Adicional Segunda, independientemente de cual sea su estado de conservación.

2. Igualmente aquellos inmuebles o estructuras arquitectónicas, completas o parciales, de interés histórico o arqueológico (baños, aljibes, puentes, etc.) situados por encima de la rasante susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica.

Las áreas o elementos comprendidos en esta categoría son los identificados como tales en el Plano de Zonificación y Protección Arqueológicas.

3. Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares colindantes a estos elementos de protección tenderán de forma obligatoria a la conservación, consolidación y/o puesta de valor de los mismos. Se fomentará la puesta de valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita.
4. Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, conjuntamente con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Si del resultado de dicho análisis se derivase la necesidad de conservar e integrar dichas estructuras emergentes, sólo se admitirán

aquellos tipos de obras que aseguren tales fines, y preferentemente las de rehabilitación y puesta en valor.

5. En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia del Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento por ministerio de ley.
6. Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.

#### 5.4.7 Restos subyacentes de fortificaciones

1. Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos pertenecientes a las murallas del Albayzín, de carácter extensivo, lineal o puntual situados bajo la rasante actual susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica.
2. Se incluyen en esta categoría las áreas o parcelas afectados por dichos restos, incluidas en el ámbito de aplicación del Plan Especial del Albayzín y Sacromonte.
3. Las condiciones de protección arqueológica de los restos subyacente de fortificaciones considerarán los siguientes aspectos:
  - Conjuntamente con el proyecto de edificación sometido a licencia urbanísticas, se presentará un estudio de análisis arqueológico de posibles restos de estructuras emergentes, evaluando, en su caso, la afección de las obras sobre dichos restos.
  - Es obligatorio, para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, realizarse una excavación arqueológica en área abierta con la entidad suficiente para determinar la existencia de restos subyacentes y evaluar su importancia. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

- Cuando la administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico lo estime oportuno, se realizará un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes y subyacentes que hubiese.
- A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes de fortificaciones que pudiesen existir, deberá procederse a la prohibición de ejecución de plantas sótano, eximiendo a las parcelas afectadas de la obligatoriedad que en su caso tuvieran de disponer plazas de aparcamiento, salvo que el informe resultante de la excavación arqueológica concluyese sobre la inexistencia de tales restos, con lo que quedarían dichas parcelas sometidas al régimen normativo habitual derivado de la aplicación de la normativa de este Plan Especial.

#### 5.4.8 Exenciones de cautelas arqueológicas

1. Se entiende que las exenciones de cautelas arqueológicas contempladas en este artículo son de aplicación tanto a las parcelas e inmuebles afectados por los niveles de protección arqueológica I, II, III como los que se encuentran incluidos en Áreas de conservación.
2. Quedan exentas de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad mínima del 75% de la superficie afectada por obras. La posibilidad de continuar la intervención dependerá de la administración competente, especialmente en los casos de solares de grandes extensiones y en aquellos en los que se considere necesario una documentación completa de los niveles arqueológicos.
3. No obstante, aquellas parcelas que cumpliendo las condiciones anteriormente citadas, estuviesen incluidas en áreas afectadas por fortificaciones, o restos de las mismas emergentes o subyacentes, o por estructuras edilicias emergentes protegidas por este Plan Especial, no quedarán exentas de cautelas arqueológicas,

siéndoles de aplicación lo determinado para las mismas en la presente normativa de protección. La administración competente tiene la facultad de mantener las cautelas arqueológicas en cualquier parcela en función de la importancia de los restos aparecidos y proceder a ordenar la continuidad de la intervención arqueológica y/o adoptar medidas de conservación preventiva según lo dispuesto en artículo 1.2 de esta normativa.

4. Igualmente podrán quedar exentos de cautelas arqueológicas aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, al cual afecte en una cantidad superior al 75% de la superficie de la parcela, mediante la disposición de plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles. Para ello se solicitará con el proyecto de intervención sobre dicho inmueble la liberación de la protección arqueológica de la parcela del mismo, que en todo caso deberá autorizarse por la administración competente en materia de Protección del Patrimonio y con el informe favorable previo de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal.
5. Quedan exceptuadas aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento, que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o se encuentren catalogada con nivel A- 1 o aquellos catalogados con nivel A-2 que se consideren constructivamente de interés histórico- artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente que están afectados por el artículo 5.2.3. de este Plan Especial. Estos edificios quedarán sometidos al régimen de cautelas derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio y de la presente normativa.
6. Quedan exentas de cautelas arqueológica aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo, o que supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a cincuenta (50) centímetros siempre que exista constatación previa

de que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo de los cincuenta (50) centímetros a remover, recabando en todo caso la autorización de exención del organismo competente en materia de protección de patrimonio arqueológico. Quedan en todo caso exceptuadas las intervenciones de remoción del subsuelo que se encuentren situadas en las áreas asignadas con protección arqueológica. No se contemplará este tipo de exención de cautela arqueológica en los siguientes casos: aquellas edificaciones que sean BIC en la categoría de monumento; aquellas que cuenten con inscripción específica en el CGPHA; aquellas que se encuentren catalogadas con nivel A-1 en este Plan Especial, y aquellas de nivel A-2 que se consideren constructivamente de interés histórico-artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente que están afectados por el artículo 1.7. de este Plan Especial.

7. La exención definitiva de cautelas arqueológica quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

## 5.5 SUJETOS RESPONSABLES DE LAS INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS Y NORMAS DE PROCEDIMIENTO

### 5.5.1 Administración Competente

1. Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Granada prestara su colaboración para los fines previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el presente Plan Especial, considerando las líneas de colaboración abiertas mediante el Convenio de Colaboración entre la Consejería de Cultura y el

Ayuntamiento de Granada en materia de Patrimonio Arqueológico.

3. Aprobado el presente Plan Especial se creará una Comisión de Seguimiento del Plan integrada por miembros de la Administraciones Local y Autonómica cuya principal finalidad será resolver las dificultades que se puedan desarrollar en el desarrollo y aplicación del Plan Especial así como el control de la ejecución del mismo.

### 5.5.2 Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas

Las Intervenciones Arqueológicas serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

### 5.5.3 Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas

1. Los costes de las Intervenciones Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del Suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el art. 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.
2. Las intervenciones arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.
3. Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las intervenciones arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

### 5.5.4 Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura

1. Quedan sujetas a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes al capítulo de zonificaciones arqueológicas y niveles de protección arqueológica de la presente normativa.
2. Quedan exceptuadas de obtener la autorización citada las parcelas e inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, conforme a lo establecido por la presente normativa.

### 5.5.5 Procedimiento para la obtención previa de autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico y concesión de Licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo

1. El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Granada en el momento de la solicitud de las licencias de demolición o remoción del subsuelo necesarias para la intervención arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma.
2. La administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico decidirá en todo caso sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras ante el Ayuntamiento de Granada y cumpliera las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente normativa.
3. En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el

Ayuntamiento de Granada comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar el Proyecto de investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por este en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

4. La Consejería de Cultura actuará conforme al artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Reglamento de Actividades Arqueológicas y especialmente a las contenidas en el presente artículo.
5. Para obras que requieran demolición o remoción del subsuelo se podrá solicitar la licencia de demolición al Ayuntamiento y éste procederá a la concesión de la licencia tras haber sido autorizada por la Consejería de Cultura.
6. En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento de Granada establecerá al promotor un plazo de entre tres y nueve meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en función de la magnitud de la intervención arqueológica a realizar.
7. En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Granada continuará la tramitación de la licencia de obras solicitadas, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.
8. En el caso de que las obras solicitadas fueran las de demolición será obligatorio presentar un estudio detallado que reúna como mínimo los siguientes requisitos:
  - Datos identificativos del promotor.
  - Datos del equipo técnico.
  - Plano de situación general del inmueble.
  - Plano de localización detallada escala mínima 2.000.
  - Fotografías del inmueble.

- Estudio histórico del inmueble: referencias históricas y datos existentes aportados por las excavaciones efectuadas.

En todo caso, la documentación a aportar corresponderá a la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

9. La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado mediante Decreto 168/2003, de 15 de Julio (BOJA n ° 134).
10. En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación. Por tanto queda ésta supeditada a las determinaciones que se deriven de las actuaciones de tipo arqueológico, procediendo a modificar el proyecto arquitectónico, si así lo exigen la valía probable de los posibles hallazgos, conservación de restos, etc.
11. El Ayuntamiento de Granada en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas o hayan producido la consideración de la parcela o inmueble objeto de la misma en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica.
12. Igualmente podrá tramitarse ante el Ayuntamiento de Granada la solicitud de licencia para el Proyecto de intervención arqueológica para llevar a cabo los trabajos necesarios de investigación exigidos por esta normativa de forma específica e independiente de cualquier otro proyecto de obra de nueva planta y/o demolición, que será considerada como una obra de movimiento de tierras. No obstante, su autorización

definitiva corresponderá a la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

#### 5.5.6 Medidas de apoyo a la agilización del procedimiento

**administrativo** para la obtención de la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del patrimonio arqueológico y concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo

1. En la Oficina Técnica de Arqueología Municipal podrá solicitarse por parte de los promotores de actuaciones sobre parcelas, áreas o inmuebles la emisión de un informe previo donde se indique las afecciones de cautelas arqueológicas sobre los mismos, o la exclusión de tales cautelas para ellos.
2. Al objeto de proceder a la agilización y coordinación de los procedimientos de Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección del Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo por parte de las administración municipal competente, la Oficina Técnica de Arqueología Municipal procederá a la confección de un reglamento de desarrollo que establezca los plazos correspondiente a las diversas tramitaciones de proyectos y autorizaciones administrativas, que será sometido a aprobación municipal, previa aceptación por la Consejería de Cultura.
3. En todo caso, se estará a lo dispuesto para el procedimiento administrativo a seguir en el anterior artículo, siendo posible, no obstante la tramitación conjunta del Proyecto de Intervención Arqueológica con el de Edificación o Urbanización, e incluso la tramitación del primero con carácter previo a los segundos para poder llevar a cabo los trabajos necesarios de investigación exigidos por esta normativa.
4. En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico vigente y sus reglamentos de desarrollo.

### 5.5.7 Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras

1. El Ayuntamiento de Granada en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:
  - a. El tipo de intervención arqueológica necesaria, en su caso.
  - b. La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.
  - c. La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.
  - d. La obligación por parte del promotor, en su caso de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia en el Punto 5 del artículo 1.2 de la presente normativa, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.
  - e. En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.
2. La intervención arqueológica termina con la entrega del Informe Final de la Excavación que se elevará a la propiedad, a la Consejería de Cultura (a fin de que esta emita el informe preceptivo conforme al apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento) y al Ayuntamiento y la comunicación de continuar del Ayuntamiento sin la cual no es posible iniciar los trabajos correspondientes al proyecto de edificación. Si es necesario proceder a la puesta en valor, o a la conservación o restauración de los restos de interés que deban permanecer, será necesario el proyecto correspondiente, cuyas previsiones y contenidos indicará el Ayuntamiento. Las actuaciones arqueológicas que por norma general pueden desarrollarse de forma simultánea

a la ejecución del proyecto de obras son sólo los seguimientos arqueológicos, vinculados actualmente a los controles de movimientos de tierras.

3. El Ayuntamiento de Granada comunicará a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.
4. El Ayuntamiento de Granada velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en la parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las excavaciones previstas.

## 5.6 MEDIDAS DE APOYO Y FOMENTO DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

### 5.6.1 Oficina técnica Municipal de Arqueología

1. El Convenio de Colaboración entre la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada en materia de Patrimonio Arqueológico, de fecha 17 de diciembre de 1999, cuyo objetivo esencial es el desarrollo del Programa de Tutela del Patrimonio Arqueológico de Granada, estableció como medio para la consecución de tal fin la creación por parte del Ayuntamiento de Granada de una Oficina Técnica de Arqueología Municipal.

El Ayuntamiento de Granada, en cumplimiento de dicho acuerdo, procedió a la creación del citado organismo y a su correspondiente puesta en funcionamiento.

2. Las funciones de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal son:
  - a. Actuación continuada de la Carta de Riesgo del Municipio.

b. Elaboración de propuesta de las diferentes líneas y proyectos para la Ponencia Técnica regulada por el citado Convenio.

c. Asesoramiento y apoyo tanto a la redacción / modificación de planeamiento, como a su desarrollo y gestión posterior.

d. Planificación y ejecución de intervenciones arqueológicas conforme a un baremo preestablecido para el fomento y ayudas a la ejecución de trabajos arqueológicos destinados a particulares.

e. Elaboración de una programación anual de intervenciones (independientemente de su posible ejecución o financiación), según las intervenciones de uso transformación del Suelo previstas en la ciudad y el resto del término municipal, tanto en espacios públicos como privados.

3. La Oficina Técnica de Arqueología Municipal además de las anteriores funciones recogidas en el Convenio suscrito entre la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada, realizará labores de información, asesoramiento y consulta en materia arqueológica para público e investigadores.
4. En todo caso en la elaboración de su programa de funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal atenderá a las determinaciones y/o recomendaciones recogidas en el mencionado Convenio suscrito entre la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada.

### 5.6.2 Registro Municipal del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico

La Oficina Técnica de Arqueología Municipal, en desarrollo del Programa de Tutela de Patrimonio Arqueológico de Granada, procederá a la creación de un Registro Municipal del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico, cuyos fines principales serán la documentación de dicho patrimonio, mediante la conformación y diseño de la base de datos histórica del municipio, cuyo formato, prestaciones y herramientas de

consulta se diseñarán para coordinarse con la Carta de Riesgo del municipio, de forma que sea posible una incorporación inmediata de las evaluaciones de los datos en la misma.

### **5.6.3 Medidas de ayuda a la financiación de las intervenciones arqueológicas**

El Ayuntamiento de Granada y la Oficina Técnica de Arqueología Municipal procederá a la elaboración y aprobación de un Reglamento de Ayudas a la Financiación de las Intervenciones Arqueológicas en el término municipal de Granada, donde se recogerá el régimen de ayudas económicas y colaboración técnica para dichas intervenciones que afecten a promociones de carácter privado que reúnan unas determinadas condiciones, considerando, entre otros factores, las características de dicha promoción, el nivel de renta del promotor, el Nivel de protección de afección, y las propuestas de conservación, integración y/o puesta en valor de restos que contuviera el proyecto.

## ANEXO: ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD A LOS SOLARES

La identificación de los solares se ha realizado en base a la cartografía de 2002 y trabajo de campo.

Se ha procedido, primero, a extraer de dicha identificación a aquellas parcelas que ya han sido edificadas o tienen licencia.

Segundo, se han eliminado también aquellas parcelas que tienen asignada unas condiciones de edificación específicas en planes o actuaciones en desarrollo del PEPRI 1990, y en particular todas aquellas parcelas señaladas como solares, dentro de las Áreas de Intervención aprobadas o ejecutadas, tal como se detalla en el Capítulo III de la Memoria del Plan Especial.

Los solares restantes se han reflejado en el plano de solares, clasificándolos de la forma siguiente:

- Parcelas con ocupación y alturas en catastro 1998.  
La edificación preexistente de estas parcelas está por tanto definida y constituye, de acuerdo con la Normativa del presente Plan, su edificabilidad.
- Parcelas con ocupación y alturas en PEPRI 1990.  
Estas parcelas tienen igualmente una definición volumétrica de la edificación preexistente conocida, si bien dichas construcciones fueron posteriormente demolidas y no constan en el catastro 1990.  
Son parcelas que en los planos de "Alineaciones y Ordenación" del PEPRI 1990 tienen una ocupación y alturas que coinciden con los de la edificación existente.
- Parcelas con edificación catalogada desaparecida.  
Se aplica igualmente las condiciones de la edificación preexistente, en ocupación y alturas, que habrá de ser debidamente documentada y justificada.

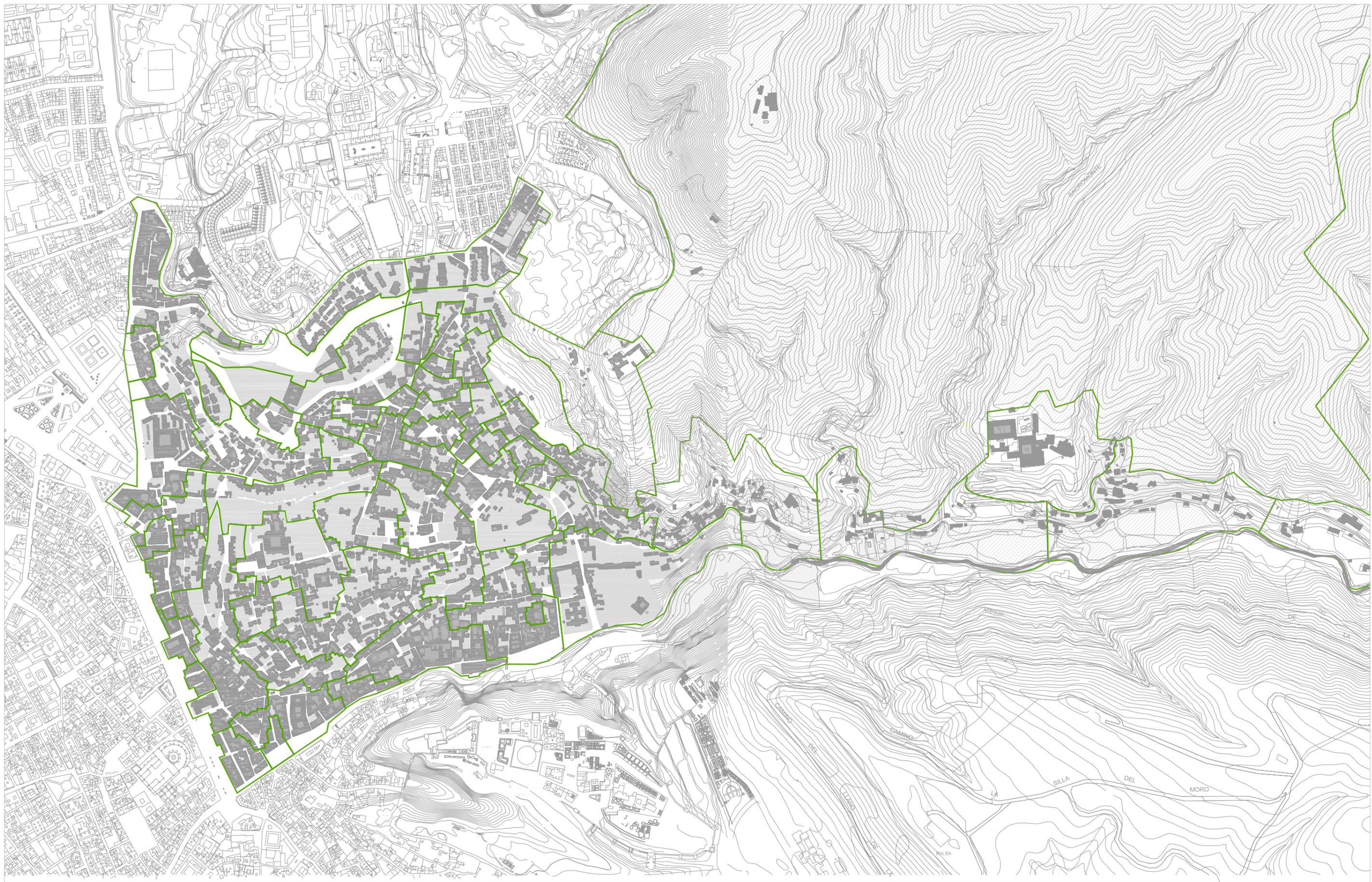
- Parcelas no edificables según el PEPRI 1990.  
Se hace una justificación individualizada de cada una de ellas. En unos casos se trata de patios o espacios libres de edificación sobre los que recaen huecos de la edificación de la que forman parte, con dependencia de que tengan la consideración catastral de parcela independiente. En otros casos se trata de parcelas sin contacto con la calle, etc.
- Parcelas sin edificación preexistente documentada o conocida.

Este último grupo lo forman únicamente 20 parcelas, para las cuales se ha elaborado una ficha en la que se muestra el procedimiento de asignación de edificabilidad previsto en este Plan Especial.

La ficha incluye la viñeta parcial de los planos de tipologías de la Edificación Residencial, y de Referencia Volumétrica de la Edificación, centrados sobre la parcela a evaluar.

También incluye la identificación y características de dicha parcela por una parte, y las características de las parcelas del entorno de igual tipología, situados en un radio de 30 metros.

Finalmente se señala la edificabilidad asignada a la parcela a evaluar resultante de los cálculos. Su ocupación y sus condiciones de forma y altura, se regulan normativamente como la media y la mediana, respectivamente, de las parcelas de su misma tipología y tamaño.



PLAN ESPECIAL ALBAYZIN Y SACROMONTE. GRANADA  
6.- PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN  
JULIO 2005

## CAPÍTULO 6: PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

---

1. DIVISIÓN Y ZONIFICACIONES PREVIAS DEL ÁMBITO DEL ALBAYZIN Y SACROMONTE	—	002
2. PROPUESTA DE DIVISIÓN EN SUBCONJUNTOS	_____	002
3. ÁREAS DE INTERVENCIÓN CON ORIGEN EN EL PEPRI 1990 QUE SE INCORPORAN AL NUEVO PLAN GENERAL	_____	003
4. NUEVAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN	_____	004
5. CASAS-CUEVA Y CUEVAS EN ALBAYZÍN Y SACROMONTE	_____	006
5.1 SECUENCIA CRONOLÓGICA		
5.2 SITUACIÓN ACTUAL. ZONAS PRINCIPALES CON PRESENCIA DE CUEVAS		
5.3 ESTUDIO GEOLÓGICO – GEOTÉCNICO DEL SACROMONTE, REALIZADO POR GEXMA, 1989		
5.4 PROPUESTAS DE ACTUACIÓN		

### 1. DIVISIÓN Y ZONIFICACIONES PREVIAS DEL ÁMBITO DEL ALBAYZÍN Y SACROMONTE

Los planes precedentes proponen subdivisiones del ámbito del Albayzín con la finalidad de servir de referencia para análisis y propuestas.

En concreto el PEPRI 1990 establece las siguientes:

- Una división en 8 Áreas de Rehabilitación Sistemática, que sirve para expresar los criterios y objetivos del Plan, así como para agrupar las propuestas que se traducen en Áreas de Intervención puntual.
- Una división en 16 Unidades de Paisaje, caracterizadas por la morfología del terreno, la vegetación y el tejido urbano.
- Una delimitación, descripción y directrices de entornos de elementos singulares, con 28 entornos de carácter urbanístico, que incluyen todos los monumentos declarados o con expediente incoado en 1990.

Estas áreas cubren parcialmente el ámbito del PEPRI

El sistema de espacios se completa con otros elementos puntuales, enclaves y subsistemas.

La conjunción de todos estos aspectos, y cada capa por separado, proporciona elementos de análisis o permite orientar propuestas concretas. Sin embargo, hay un punto en el que se pierde, hasta cierto punto, la visión de conjunto: las unidades de paisaje, cuya relación con otras propuestas o aspectos no es siempre clara, son la última subdivisión que cubre la totalidad del ámbito del PEPRI.

### 2. PROPUESTA DE DIVISIÓN EN SUBCONJUNTOS DE DISTINTO GRADO DE VALORACIÓN / INTERÉS

Albayzín–Sacromonte presenta una extraordinaria diversidad.

Entre la totalidad del ámbito y el caso de cada parcela es necesario disponer de divisiones de grado intermedio que cubran la totalidad del ámbito y respondan a las características de la realidad urbana existente.

La división en Subconjuntos que se propone pretende dar una respuesta nueva y más completa a estas necesidades, y tiene como base conceptual unir la lógica patrimonial con la urbanística. En su definición se parte de los Bienes de Interés Cultural, a los que se suman todas las parcelas colindantes, los espacios públicos en contacto con sus fachadas y las parcelas en contacto con estos espacios públicos, para obtener su entorno y un candidato a Subconjunto.

El mismo proceso se repite para los edificios de Interés Singular y para los de Interés Arquitectónico–Culto.

La superposición de ámbitos de influencia de los elementos patrimoniales de distinto nivel permite, de una forma sistemática, pero no necesariamente mecánica, delimitar los Subconjuntos para los que se adoptan cuatro niveles de interés, que derivan del de los inmuebles que los generan, y que son:

- Nivel 1 Valoración / Interés Muy Alto
- Nivel 2 Valoración / Interés Alto
- Nivel 3 Valoración / Interés Medio
- Nivel 4 Valoración / Interés Bajo

Mediante la aplicación de este proceso se ha llegado a una primera división del Ámbito Albayzín–Sacromonte en 53 Subconjuntos, de los cuales 18 son de Nivel de Interés 1, 11 son de Nivel 2, 13 son de Nivel 3 y 7 son de Nivel 4.

La valoración de los Subconjuntos proporciona una “topografía” del interés cultural de Albayzín–Sacromonte. Recoge la influencia del trazado urbano que, junto con el interés de la edificación, están en la base de su definición y elaboración.

El cruce de esta delimitación de subconjuntos con otras divisiones previas o realizadas con otros conceptos, tales como evolución histórica, morfología, paisaje, etc., lleva en ocasiones a la subdivisión de alguno de ellos, para una mayor compatibilidad o simplemente recoger aspectos significativos adicionales. La utilidad práctica de la división en subconjuntos en relación con la protección, ordenación y gestión ha sido enunciada en el capítulo anterior.

### 3. ÁREAS DE INTERVENCIÓN CON ORIGEN EN EL PEPRI 1990 QUE SE INCORPORAN AL NUEVO PLAN GENERAL

Tal como se justifica en la valoración de las Áreas de Intervención que se realiza en el Capítulo 3, se mantienen las siguientes:

- AI-0 CENICEROS CON VUELTA A SAN CRISTÓBAL  
Se trata de una propuesta de modificación de la volumetría y de la alineación en el encuentro de estas calles que, sin embargo, no figuraba como un Área de Intervención en el PEPRI 1990. Esta propuesta, que en su origen se considera contraria a los criterios de conservación, se recoge no obstante por encontrarse en estado avanzado de ejecución.
- AI-4 PUERTA DE FAJALUZA NORTE  
El ámbito de esta intervención se reduce a las parcelas 9 y 10 de la manzana 75590, con la finalidad de eliminar la edificación adosada a la muralla. Esta superficie edificada se podrá reconstruir en este ámbito, manteniendo la separación señalada con la muralla en el plano de Ordenación e Imagen.
- AI-7 PLACETA DE ROSALES  
La actuación propuesta en el PEPRI 1990 está ya parcialmente ejecutada. Se define una actuación nueva, con un ámbito más reducido para conseguir la ordenación del Plan anterior al Norte y Este de la Placeta de Rosales.
- AI-27 ZENETE - BETETA  
Actuación conjunta, aparcamiento, vivienda, comercio y mejora de la accesibilidad mediante un ascensor público. En ejecución, se recoge la nueva ordenación según el último Estudio de Detalle aprobado.

- AI-IAM-2 CASA DE LA LONA  
Se incorpora el Plan Especial para este ámbito, presentado por la propiedad. En consecuencia el presente Plan Especial asigna a esta parcela las determinaciones básicas de dicha propuesta.
- AI-224 Se mantiene esta propuesta, con las mismas características que establecía el PEPRI 1990, equipamiento cívico-social y desarrollo mediante Plan Especial.

Estas seis Áreas de intervención puntual se señalan en el plano "Áreas de Actuación" y también en el de Ordenación e Imagen, en el que estos ámbitos tienen la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado. En el Anexo a este Capítulo se adjunta una ficha de características para cada una de estas actuaciones.

#### 4. NUEVAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN

Las Áreas de Actuación que se proponen con los nuevos Planes Especiales son las siguientes:

- A-0 CALLES ESTRELLAS
- A-1 ENTORNO DE LOS RECINTOS AMURALLADOS
- A-2 INTEGRACIÓN MÁRGENES DE LA CARRETERA DE MURCIA
- A-3 PARQUE ETNOLÓGICO DE LA LADERA DE SAN MIGUEL
- A-4 INTEGRACIÓN DE LAS MÁRGENES DEL TRAMO URBANO DEL DARRO
- A-5 APARCAMIENTO SUBIDA DE SAN CRISTÓBAL
- A-6 PARQUE ETNOLÓGICO LADERA DEL SACROMONTE
- A-7 CONEXIÓN CAMINO DEL SACROMONTE Y EL FARGUE EN EL ENTORNO DE LA ABADÍA DEL SACROMONTE
- A-8 REGENERACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL PARQUE RURAL DEL SACROMONTE
- A-9 RECUPERACIÓN Y MEJORA DEL CAUCE RURAL DEL DARRO

Estas propuestas en muchos casos recogen ideas previas aunque con aspectos novedosos propios del momento en que ahora se realizan

##### - CALLES ESTRELLAS.. MANZANA 75576. PARCELA 04

Parcela de ..... m<sup>2</sup> que no ha tenido edificación previa, ocupada por corrales y cobertizos. Horizontal. Ofrece la oportunidad para introducir en el Albayzín Alto usos complementarios. En concreto puede ser una parcela y ubicación adecuada para un aparcamiento privado, o bien uso comercial al servicio del barrio, etc.

##### - ENTORNO DE LOS RECINTOS AMURALLADOS

El PEPRI 1990 dedicaba una de sus Áreas de Rehabilitación Sistemática a las Murallas Ziri y Nazarí, con varias Áreas de Intervención sobre ellas, de las cuales la AI-5 PUERTA DE FAJALUZA NORTE ésta iniciada y la AI-16 MURALLA DE LA ALCAZABA está en fase de ejecución avanzada.

Se propone ahora extender este concepto de Área de Actuación al conjunto de todos los recintos amurallados que han existido en Albayzín – Sacromonte. Esta Área de Actuación se define como el conjunto de parcelas en contacto con el trazado de estas fortificaciones.

La formulación de los objetivos para esta actuación incluirá, entre otros:

Promover la investigación sobre los aspectos aún desconocidos de sus características y trazado.

Hacer perceptible la traza de las murallas, lienzos o puertas desaparecidas, de modo que se pueda relacionar la estructura urbana actual con estos trazados.

Identificación de oportunidades de intervención para una mejor relación entre la edificación y los elementos de la muralla existentes o desaparecidos.

Coordinación con los programas de restauración e investigación, actuales y futuros, para anticipar oportunidades de intervención que permitan la mejor integración entre las murallas, los espacios y edificaciones de su entorno.

Desarrollo de programas para la puesta en valor del trazado de las murallas en su conjunto como un recurso básico del atractivo cultural del barrio.

Se trata, en resumen, de extender los criterios del PEPRI 1990 al trazado de las murallas en su totalidad, y dar un mayor énfasis a la importancia que tiene hacer perceptibles los trazados de los tramos desaparecidos.

##### - INTEGRACIÓN DE LOS MÁRGENES DE LA CARRETERA DE MURCIA

La cartografía de 1909 muestra la situación de esta zona antes de la apertura de la actual carretera y la aparición de las urbanizaciones próximas a la muralla.

La función de esta vía debe priorizarse en relación con el Albayzín, reduciendo el tráfico de paso al mínimo. De este modo puede llevarse a cabo una reforma radical del diseño de estos espacios, arbolado y urbanización, que borren las calzadas y den continuidad a las superficies ajardinadas y peatonales, de enlace entre el caserío del barrio y los nuevos espacios ajardinados públicos en contacto con las murallas.

##### - APARCAMIENTO SUBIDA DE SAN CRISTÓBAL

La mejor oportunidad para resolver la dotación de aparcamiento al servicio de Albayzín Alto, Barrichuelo y Alhacaba, se encuentra en la posición que hoy ocupan las pistas deportivas del Centro Educativo Ave María – San Cristóbal.

La topografía permite el acceso directo a un aparcamiento subterráneo de 2-3 plantas situado bajo las pistas, con capacidad para unas 500-600 plazas, suficientemente alejado de las murallas y con un impacto visual mínimo.

Este lugar se sitúa en una cota muy adecuada para dar servicio al barrio, y debe integrarse con los recorridos de las líneas de microbuses de Albayzín–Sacromonte para difundir su efecto sobre el conjunto del barrio. Cabe señalar aquí las consecuencias muy negativas que tiene la aparición indiscriminada de portones de garaje en la

edificación residencial del barrio, y cómo mediante este aparcamiento se dispondría de una alternativa para apoyar la restricciones a la apertura de nuevos garajes individuales, y además se posibilitaría la restricción del aparcamiento en calles y placetas. Este nuevo aparcamiento debería incluir también plazas para autobuses.

#### - INTEGRACIÓN DE LAS MÁRGENES DEL TRAMO URBANO DEL DARRO

Se recoge aquí una propuesta de planes anteriores y que, aunque de naturaleza completamente distinta a la anterior, tiene también por finalidad mejorar la accesibilidad. La propuesta de intervención mínima para mejorar en tránsito peatonal requiere actuar en la margen opuesta del Darro y, por tanto, será precisa la coordinación con el planeamiento del Sector Alambra y Generalife.

La Carrera de Darro es un elemento esencial de la accesibilidad al Sacromonte y a los futuros parques rurales aguas arriba. La continuidad del cauce fluvial puede servir a otras propuestas menos conservadoras de mejora de la accesibilidad, pero dignos de mención, como sería un ejemplo la construcción de un teleférico ligero de infraestructura e intrusión mínima, para complementar otros modos de transporte y aproximar al ciudadano el disfrute de los espacios naturales. El trayecto puede ser entre Plaza de Santa Ana y Abadía del Sacromonte. Esta opción de un teleférico, que fue incluida en el documento de Avance, no ha encontrado por el momento un apoyo suficiente, siendo por el momento desechada.

#### - PARQUE ETNOLÓGICO DE LAS CUEVAS EN LAS LADERAS DE SAN MIGUEL Y SACROMONTE

En el primer caso está relacionado con la actuación sobre la muralla en el entorno de San Miguel Alto, y el remate del borde urbano en la zona de la Cruz de la Rauda y Cuevas Coloradas.

La propuesta sobre las cuevas y casas-cueva, se desarrolla en el apartado 5.4 con mayor extensión. Hay que destacar aquí cómo la presencia de las cuevas es un elemento básico en la intervención para la recuperación y regeneración de estas áreas, que se suma a su interés paisajístico y ecológico.

#### - RECUPERACIÓN Y MEJORA DEL CAUCE RURAL DEL DARRO

Se trata de una actuación que, como en el caso del tramo urbano, ha de tomar en consideración ambos márgenes, y que discurre entre el Camino del Sacromonte y el río hasta el límite exterior del ámbito del Plan.

Esta actuación coincide con la PE-02 del Plan General de 2000 tanto en ámbito como en sus objetivos.

Entre las finalidades, además de la conservación y mejora del cauce y sus riberas, está la integración con las parcelas, trazados y construcciones de este tramo, así como, fomentar y acoger sendas peatonales y espacios para un uso recreativo moderado, en relación con las demandas de este tipo que genera el desarrollo urbano de Granada. En la actualidad se entiende que el uso recreativo en forma de senderos peatonales es compatible con la conservación de los valores naturales y paisajísticos.

#### - CONEXIÓN CAMINO DEL SACROMONTE Y EL FARGUE EN EL ENTORNO DE LA ABADÍA DEL SACROMONTE

Es un elemento de enlace necesario para garantizar las condiciones de seguridad y acceso de los habitantes a estas zonas.

Se han estudiado dos propuestas. La primera, ceñida al perímetro este y norte de la Abadía, viable topográficamente, pero con un mayor efecto sobre la Colegiata de San Cecilio. Consideramos preferible un recorrido más abierto que parte del mismo punto: la última

revuelta del camino existente y asciende por la ladera oeste de la vaguada para, mediante un recodo en la ladera, seguir su ascensión hasta enlazar con el Camino del Fargue a unos 500 metros al norte de la Abadía.

Finalmente las opiniones recibidas del Avance coinciden en la elección de la alternativa más ceñida como la más adecuada y de menor impacto ambiental. En consecuencia el Plan Especial adopta esta solución.

#### - REGENERACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL PARQUE RURAL DEL SACROMONTE

Se trata de una actuación para la recuperación ecológica y paisajística de esta amplia extensión de suelo no urbanizable especialmente protegido. La finalidad, además de potenciar su interés ambiental, es integrar una componente de ocio y uso recreativo compatible con la conservación de los valores que se propone restaurar y proteger.

## 5. CASAS-CUEVA Y CUEVAS EN ALBAYZÍN Y SACROMONTE

### 5.1 SECUENCIA CRONOLÓGICA

- 1462 Asentamientos gitanos en Jaén.
- 1492 Caravanas de gitanos en tierras granadinas siguiendo la Reconquista.
- 1499 Pragmática de los Reyes Católicos que prohíbe vagar por el país a las tribus egipcianas.
- 1500+ Los gitanos se instalan en Granada en el barrio morisco de Rabadasil, al Este de la Iglesia de San Ildefonso, y en el barrio Xarea en la Ladera de San Cristóbal
- 1796 Mapa topográfico de la Ciudad de Granada, Francisco Dalmau.
- Señala dos zonas de cuevas cuyo trazado se percibe en el catastral actual:
- San Ildefonso – San Cristóbal.  
48 cuevas en la Ladera de San Cristóbal, desde el chupillo hasta la Plaza de Alamillos de Don Rodrigo; 3 cuevas en C/ Liñán y 15 cuevas al Este de San Ildefonso.
  - Ladera Sur del Cerro de San Miguel.  
Cuesta de los Chinos, la Fuentecilla, Vereda de Enmedio, Barranqueras camino del Montesanto.
- 1830 Henry David Ingles
- Cuevas en la Colina de San Miguel, ... sendero en zig-zag... llegando a contar hasta 140 cuevas.

1950 La población asentada en cuevas y el número de /60 cuevas habitadas alcanza la mayor extensión, siendo las más recientes las situadas en peores lugares.

1961+ Plan Social de Damnificados de Granada.

Encuesta de Cáritas sobre 317 familias gitanas evacuadas de las cuevas.

Abandono progresivo de las cuevas con peores condiciones topográficas, geotécnicas, de accesibilidad, de servicios urbanísticos, de edificación, de regulación jurídico-administrativa.

1975 Estudio de apellidos gitanos, padrones de 1873, 1900 y 1960, siguiendo las calles y veredas en barrios habitados por gitanos y núcleos diseminados de Montes Claros, Cuevas Coloradas, Fuentecilla, Cuevas de Ravel.

### 5.2 SITUACIÓN ACTUAL. ZONAS PRINCIPALES CON PRESENCIA DE CUEVAS

#### A. DE CARÁCTER URBANO:

1. BARRICHUELO. Calles Barrichuelo, Alpargateros Alta y Baja.
2. LADERA DE SAN CRISTÓBAL. C/ Pernaleros Alta, Placeta de Liñán, Vereda de San Cristóbal, Placeta de Yesqueros.

Estas zonas 1 y 2 son las más antiguas de la Ciudad en un área urbana central; con servicios e infraestructuras urbanas; asociadas a edificación sobre rasante; en algún caso catalogada con nivel 4. Ambiental.

3. BORDE INFERIOR DE LA LADERA DE SAN MIGUEL. Cuesta de los Chinos, Montes Claros, Vereda de En medio Alta y Baja, Cuevas de la Fuentecilla, inicio del Camino del Monte.

4. CUEVAS COLORADAS.

5. CAMINO DEL SACROMONTE.

Zonas con una situación urbana periférica en la transición Albayzín–Sacromonte; vistas privilegiadas sobre el Darro y la Alhambra; con servicios e infraestructuras urbanas; asociadas a edificación sobre rasante, con condiciones de habitabilidad y ocupación altas.

#### B. DE CARÁCTER RURAL:

1. LADERA DEL CERRO DE SAN MIGUEL, INTERIOR a la muralla de San Gonzalo.
2. LADERA DEL CERRO DE SAN MIGUEL, EXTERIOR a la muralla.
3. BARRANCO DE PUENTE QUEBRADA.

Zonas de cuevas en las que predomina la construcción subterránea, sin servicios urbanísticos, con acceso exclusivamente peatonal. Zonas ocupadas en forma marginal y cuevas en estado físico muy deteriorado o ruinoso.

### 5.3 ESTUDIO GEOLÓGICO – GEOTÉCNICO DEL SACROMONTE, REALIZADO POR GEXMA, 1989

Realizado como parte del Convenido Ayuntamiento de Granada – Junta de Andalucía para la rehabilitación física y funcional del hábitat troglodita del Sacromonte.

Consiste en un análisis y definición de las características geológicas a partir de la información general disponible, más los datos de campo que se recogen en las visitas a la zona y al interior de las cuevas.

Identifica cinco tipo de facies en las cuevas visitadas; detecta las fallas principales y secundarias, y señala la falta de continuidad, sobre todo horizontal, que se manifiesta en grandes diferencias entre cuevas próximas. Se realiza un

sondeo, aunque dada la irregularidad de la zona, serían necesarios otros cinco para una definición más fiable.

Analiza los efectos entre las características de los tipos de terreno y el comportamiento geomecánico frente a la excavación de cuevas.

La visita al interior de las cuevas se recoge en 144 fichas, con croquis dimensionados y representación gráfica de hechos relevantes aparentes: fracturas reales o hipotéticas, desprendimientos antiguos o recientes, colapsos, socavones laterales, pilares agrietados, etc. El inventario se completa con datos sobre uso, mantenimiento, descripción de riesgos, etc.

En sus conclusiones se establece una clasificación de las 144 cuevas visitadas, de 1 a 4 en función de su peligrosidad:

		%
1	CUEVAS SEGURAS EN LAS CIRCUNSTANCIAS ACTUALES	—
2	POCO PELIGROSAS	Restauración 10
3	PELIGROSAS	Entibación 56
4	MUY PELIGROSAS	Destrucción 63
-----		
	SIN CLASIFICAR	15

Gran parte de las cuevas clasificadas "3" están en zonas de barrancos altamente inestables siendo preferible, según este Estudio, adoptar para ellas la clasificación como "4".

Las conclusiones de este trabajo, de gran interés técnico y enorme esfuerzo de realización, destacan la gran densidad de cuevas excavadas en zonas de alto riesgo o inestables, y la ubicación de la mayoría de las restantes en zonas de riesgo medio o potencialmente inestable.

CLASIFICACIÓN 2: Poco peligrosas; 10 cuevas.

Todas habitadas excepto 1 y otra que está en venta. Cuatro incluyen construcciones aéreas.

El estudio recomienda su restauración mediante gunitado del techo y refuerzo con arcos como medidas suficientes para estabilizarlas, si bien en cada caso habrá que realizar los estudios complementarios necesarios, de todo tipo, para dar soluciones adecuadas.

CLASIFICACIÓN 3: PELIGROSAS; 16 cuevas de un total de 56 están habitadas permanentemente, y 5 de forma ocasional.

Recomienda el blindaje o realizar una estructura de fábrica y recubrir con el terreno.

CLASIFICACIÓN 4: MUY PELIGROSAS; incluye 63 cuevas de las que 6 tienen ocupación permanente y 5 ocasional.

Recomienda su destrucción y la posterior restauración del talud. Si además incluimos en este apartado a las clasificadas como 3, Peligrosas, pero ubicadas en la zona considerada de alto riesgo o inestable, tendríamos aproximadamente unas 115 cuevas que no sería posible conservar, de las cuales unas 25 tienen ocupación permanente.

Las conclusiones del estudio de GEXMA detectan una falta de idoneidad del terreno para la recuperación de las cuevas como hábitat, con técnicas, soluciones y mantenimiento de carácter tradicional, como las que han puesto en práctica sus ocupantes. Señalan que si bien la ingeniería civil puede hoy dar solución a cualquier construcción subterránea, se trata sin embargo de valorar la viabilidad de este hábitat troglodita ocupado por una población con bajo nivel económico.

Las cuevas investigadas por GEXMA pertenecen en su mayoría a las que en el apartado anterior hemos conceptualizado como de carácter rural Zonas 2 y 3, y por tanto esas condiciones no serían aplicables a las de carácter urbano, cuya antigüedad, estado y posibilidades de conservación son presumiblemente muy diferentes.

Este Estudio tampoco incluye las cuevas de la Zona 1, ladera interior del Cerro de San Miguel, presumiblemente en un estado de deterioro avanzado.

## 5.4 PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

### 5.4.1 CUEVAS DE CARÁCTER URBANO

#### ASPECTOS ETNOGRÁFICOS

Son de gran interés, tanto por su permanencia histórica como por su vinculación étnica, que las asocia a unas formas culturales específicas.

#### ASPECTOS FÍSICOS

Son asimilables a la edificación de carácter residencial no singular, con unas características diferenciadas en su componente subterránea en cuanto a técnicas de conservación o consolidación, sin perjuicio de una viabilidad en todo caso alta, como acredita su antigüedad.

#### ASPECTOS FUNCIONALES

La complementariedad entre la componente subterránea y la situada sobre rasante cuando ésta existe, facilita la viabilidad de su uso residencial u otros compatibles. Cuando se trata de cuevas sin edificación exterior basta con destinarlas a usos adecuados a sus posibilidades, sin que este ajuste plantee mayores dificultades.

La normativa de calidad y diseño ha de tener en cuenta su singularidad y características físicas, constructivas o funcionales.

#### INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Tienen las mismas necesidades y demandas que el uso residencial al que son asimilables, y no existen problemas especiales para su dotación o adecuación.

#### ASPECTO Y ATRACTIVO COMO CONJUNTO

Las cuevas de carácter urbano, y el continuo que en muchos casos forman con las cuevas rurales, han dado lugar a conjuntos de gran atractivo.

A su vez, la ubicación singular de las cuevas, y también de las de carácter urbano, por sus vistas principalmente, es un incentivo adicional para su conservación en base a la iniciativa privada, sin perjuicio de una acción rehabilitadora pública que actúe de forma incentivadora o complementaria.

#### ASPECTOS JURÍDICO-INMOBILIARIOS

Son un elemento, en general, suficientemente preciso física y jurídicamente, que forma parte del patrimonio inmobiliario del Albayzín, y que, sin duda, reúne los atractivos necesarios para mantenerse en el mercado.

#### 5.4.2 CUEVAS DE CARÁCTER RURAL

La permanencia y carácter de estas zonas es bien distinta de la que presentan las áreas de cuevas de carácter urbano. Las cuevas en las laderas y barrancos son un proceso que se desarrolla en la primera mitad del siglo XX, alcanza su apogeo en los años 50 y entra en crisis con los desastres naturales que conducen a los realojamientos de los años 60.

Hoy, en términos físicos, se encuentran en un proceso que tiende naturalmente a su deterioro y desaparición.

Los factores principales son la inestabilidad geológica del terreno en que han sido construidas; la vulnerabilidad de estas construcciones subterráneas cuando se encuentran deshabitadas o carecen de mantenimiento; las dificultades de acceso y ausencia de servicios urbanísticos, así como la falta de mantenimiento de las veredas para tránsito y control de las aguas pluviales.

Las excepcionales vistas de las que disfrutaban y una orientación favorable son, en el caso de la Ladera de San Miguel, incentivo suficiente para la aparición de una población de carácter marginal, con un doble origen europeo o magrebí, que ocupa una pequeña parte de las cuevas en situación clara de inseguridad, jurídica, física y social.

Esta misma descripción, con matices, sería aplicable a las cuevas de carácter rural en las laderas y barrancos frente al Darro, en dirección a la Ermita del Sacromonte.

#### ASPECTOS ETNOGRÁFICOS

De menor interés por tratarse de unas construcciones más recientes y carácter relativamente marginal.

#### ASPECTOS FÍSICOS

En general, en estado avanzado de deterioro, de difícil recuperación si atendemos a las conclusiones del estudio realizado por GEXMA.

#### ASPECTOS FUNCIONALES

La viabilidad de su plena adecuación a usos residenciales es actualmente muy dudosa.

#### INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Carecen de servicios urbanísticos, no siendo viable su implantación generalizada.

#### ATRACTIVO COMO CONJUNTO

Los modos de vida en los que surgieron han desaparecido y en el momento actual su uso está asociado a grupos sociales de perfil marginal.

#### ASPECTOS JURÍDICO-INMOBILIARIOS

Cubiertos sólo de forma muy incompleta o parcial.

Las zonas de cuevas de carácter rural requieren la definición urgente de un escenario a largo plazo que permita adoptar medidas de modo inmediato.

Las conclusiones del estudio de GEXMA han de ser debatidas, puesto que su adopción supondría la desaparición de la casi totalidad de las cuevas en barrancos y laderas exteriores a la cerca de Don Gonzalo y la regeneración de las laderas y taludes.

La aplicación de estudios y criterios similares a la Ladera de San Miguel hacia el Albayzín conduciría presumiblemente a conclusiones parecidas.

#### PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

Las cuevas de carácter rural deben ser objeto de una valoración y adopción de medidas especialmente prudente. A pesar de su deterioro físico, abandono y dificultades geotécnicas, cabe pensar en un cambio de tendencia en la percepción de su interés.

Las cuevas podrían reinterpretarse como una manera moderna de habitar estas laderas, de extraordinarias vistas y microclima compatible con la conservación de los valores paisajísticos y ambientales. Las viviendas subterráneas surgen de nuevo en diferentes lugares por razones bioclimáticas, de ahorro energético, de integración en el medio natural, etc. La diversidad cultural, los comportamientos y necesidades minoritarias, cada día más asumidas, pueden dar lugar a unas demandas viables que posibiliten a medio y largo plazo la recuperación gradual de este hábitat que, de no adoptar medidas cautelares urgentes, puede arruinarse de forma irreversible.

Se proponen las líneas de actuación siguientes:

- Regeneración de las laderas, teniendo en cuenta la posibilidad de la permanencia de las cuevas, entre otros aspectos relevantes. Los tratamientos vegetales para frenar la erosión superficial, la utilización de los senderos, cárcavas y otros elementos para el control de la escorrentía son acciones que han de proyectarse tanto en función de la utilización de estas laderas como parque urbano, como en complementariedad con la existencia de las cuevas y sus plataformas exteriores.

La integración de estos aspectos dará lugar a una transición en el diseño, desde las zonas "más urbanas", con mayor densidad de cuevas, próximas al Camino del Sacromonte, hasta las zonas más

elevadas, en donde el parque tiende a convertirse en natural y en el que ya no existen cuevas.

Los criterios que se adopten con respecto al futuro de estas cuevas van a tener una cierta influencia y consecuencias sobre la manera de intervenir en la recuperación de las laderas y sus nuevas funciones.

- Rehabilitación de las cuevas que se encuentran en mejor estado y tengan, por su ubicación y otras características, mejor viabilidad para su recuperación y puesta en uso. A corto plazo esta línea de actuación requiere estudios adicionales para concretar un programa de iniciativa pública que resuelva de forma integral todas las carencias y genere una experiencia y continuidad.

Interesa especialmente definir técnicas de rehabilitación y mantenimiento propias de este tipo de estructuras con viabilidad económica. La rehabilitación tenderá a la permanencia de los actuales habitantes.

- Desarrollo de técnicas específicas que permitan contener el deterioro de cuevas en que no es viable actuar de inmediato, y que las mantengan en condiciones de seguridad a la espera de una eventual recuperación. Estas actuaciones cautelares permitirían retrasar la toma de decisiones sobre cuevas abandonadas que no corresponden con claridad al grupo de cuevas a demoler con reconstrucción del terreno. Las medidas preventivas han de impedir también la ocupación indiscriminada.
- Nuevos estudios sobre las cuevas que profundicen en sus características, interés y viabilidad. Los datos del inventario de GEXMA pueden compararse con la situación 15 años después, valorando la validez de las conclusiones de este trabajo, añadiendo otros conceptos, por ejemplo, la antigüedad de las cuevas, etc.

Interesa comprobar cuales son los casos en que se debe proceder a su demolición, por razones de

deterioro y peligrosidad, o si existen medidas alternativas, temporales o permanentes que puedan resultar más idóneas.

Como hipótesis para ilustrar cuales podrían ser estos métodos, por ejemplo, un relleno de las cuevas con un material inalterable, quizás "bolas de arlita" (arcilla expandida) fácil de transportar y bombear, ligero, estable ante la humedad, fácilmente extraíble una vez cumplida su función y barato, teniendo en cuenta que sería reciclable. Este material permitiría el relleno y sellado por compartimentos de las cuevas y de su acceso exterior, consolidando su estado actual, aportando seguridad en el tránsito y permitiendo las operaciones de regeneración de las laderas. Este relleno puede tener carácter temporal, a la espera de una posible intervención, o ser una forma permanente de consolidación del terreno.