

PLAN Especial de Protección y Catálogo de los sectores ALBAICÍN y SACROMONTE

Expediente Municipal: 05675/2017

ANEXO

Desde la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada un equipo técnico municipal, coordinado por Gabriel Fernández Adarve, como arquitecto externo, ha reiniciado durante el año 2017 los trabajos de redacción del **Plan Especial de Protección y Catálogo de los Sectores Albaicín y Sacromonte (PAS-2018)**. El trabajo parte del conocimiento del vigente PEPRI-1990 y de los dos últimos documentos conocidos por la Consejería de Cultura, PAS-2008 y PAS-2012.

PUNTOS DE PARTIDA:

- El **PAS-2018** utiliza una cartografía actualizada encargada por el Ayuntamiento de Granada y que está elaborada a partir de un **vuelo fechado en Diciembre de 2016** con una base que presenta un alto nivel de detalle. El PAS-2018 utiliza preferentemente la escala **1:500**, por entender que es la adecuada para la pormenorización exigible al planeamiento de protección.
- Toda la información y la base cartográfica del PAS-2018 se ha elaborado utilizando **Q-GIS** un programa de tecnología SIG (Sistema de Información Geográfica) que permite una actualización continua del Plan tanto durante su redacción como a lo largo de su periodo de vigencia. Es una base de datos cuya unidad es la **parcela catastral** (la base catastral de referencia es la publicada en la **Página Virtual de Catastro**, entre 2017 y 2018) sobre la que se vuelca toda la información que se generó en el pasado y la actual (PAS-2018) pudiéndose actualizar con la generada en un futuro. En cualquier caso, la parcelación representada no presupone titularidad.

OBJETIVO DE LA PUBLICACIÓN:

Iniciar un proceso de **PARTICIPACIÓN CIUDADANA** desde el inicio mismo de la redacción del PAS-2018. Se persigue la máxima transparencia posible gracias a la inmediatez y universalidad de su publicación en la página web del Ayuntamiento de Granada, promoviendo la colaboración de la ciudadanía en general y más en concreto de sus destinatarios directos, los vecinos del Albaicín y del Sacromonte. Con ello, en primer lugar, se espera alcanzar el máximo rigor en la definición geométrica de la base principal del PAS-2018: sus parcelas y manzanas (Plano 02).

Del mismo modo, con el objetivo de alcanzar la máxima transparencia, inmediatez y universalidad, se publican ahora el resto de **PLANOS DE INFORMACIÓN** actualizados a fecha **MAYO-2018** que se refieren a: los volúmenes existentes, los usos actuales y el estado de la edificación, las intervenciones en el catálogo, el viario y la movilidad existente, etc., de los cuales se detalla su contenido en el siguiente apartado (OBJETO DE LA PUBLICACIÓN).

No habiéndose producido aún aprobación alguna del Plan y, por tanto, no siendo obligatoria su publicación, sin embargo se ha considerado oportuna la presentación del trabajo desarrollado hasta Mayo de 2018, para mejorar el documento mediante la PARTICIPACIÓN CIUDADANA directa, ya que estos planos de Información constituyen la base a partir de la cual se desarrollarán las propuestas del PAS-2018.

Se pretende que la ciudadanía aporte por escrito sus correcciones (documentadas) a los PLANOS DE INFORMACIÓN elaborados por el equipo redactor, y que ahora se publican en esta página web, dirigiéndolas a la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada (Oficina del PAS-2018).

OBJETO DE LA PUBLICACIÓN:

Se han elaborado 15 **PLANOS DE INFORMACIÓN**, dos de los cuales siguen en proceso de elaboración (el *Plano 08, Intervenciones arqueológicas*, y el *Plano 14: Evaluación de Riesgos*); por tanto, los 13 planos restantes constituyen el objeto de esta publicación. Son los siguientes, con detalle de su contenido:

PLANO 00: ORTOFOTO (Mayo de 2018).

Una sola hoja a **escala 1:4500** con la ortofoto del vuelo de 2016, base del PAS-2018. Sobre ella solo se ha representado la delimitación de los dos sectores del Conjunto Histórico de Granada (Decreto 186/2003) que son el objeto y el ámbito del Plan.

PLANO 01: PLANEAMIENTO VIGENTE Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN (Mayo de 2018).

Dividido en 2 hojas a escala 1:4500:

Plano 01.1: En el que se ha representado la ordenación estructural del PGOU-2001 sobre el ámbito del PAS-2018 y que pone de manifiesto la necesidad de aprobación previa de una Innovación del PGOU cuyo objeto múltiple debería ser al menos: el ajuste de los límites de su planeamiento de protección al de los sectores del Conjunto Histórico (Decreto 186/2003) el ajuste parcial de la línea de Suelo Urbano, el ajuste de algunos Sistemas Generales y el del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), en función de la adaptación parcial del PGOU a la LOUA (Aprobación definitiva 27/02/09).

Plano 01.2: En el que se han representado las afecciones del PGOU-2001 y del POTAUJ en relación a los ámbitos de protección del Suelo no Urbanizable, así como los ámbitos delimitados con la Declaración en 2016 del BIC *Zona Patrimonial Valle del Darro* que afectan al ámbito del PAS-2018.

PLANO 02: PARCELACIÓN EXISTENTE (Actualizado a Mayo de 2018).

Dividido en 16 hojas, 15 a escala 1:500 más 1 a escala 1:4000: 9 hojas (**02.A1a 02.A9**) del Albaicín y 6 hojas (**02.S1a 02.S6**) de la parte sur del Sacromonte, más la hoja de todo el sector Sacromonte (**02.S0**), a escala 1:4000.

Se han indicado con trama rayada de color verde las modificaciones hechas a la cartografía de catastro, tanto las basadas en evidencias constatadas in situ como aquellas que se derivan de expedientes municipales (licencias concedidas). Así mismo se ha hecho con la esquemática forma de las parcelas catastrales del suelo no urbanizable del sector Sacromonte que han sido redefinidas gráficamente ajustándolas a los elementos naturales o a las divisiones artificiales que son claramente distinguibles en la cartografía base del vuelo de 2016.

PLANO 03: VOLÚMENES EXISTENTES (Actualizado a Mayo de 2018).

Dividido en 15 hojas a escala 1:500: 9 hojas (**03.A1a 03.A9**) del Albaicín y 6 hojas (**03.S1a 03.S6**) de la parte sur del Sacromonte

La leyenda del plano se refiere a todos los volúmenes existentes en el ámbito del PAS-2018 con independencia de la clasificación del suelo en el que se hallen (urbano o no urbanizable) y de su legalidad urbanística (respecto a los vigentes PGOU-2001 y PEPRI Albaicín-1990). El objetivo del Plano 03

es puramente informativo sin que suponga adelanto alguno de la ordenación que se propondrá de alturas y alineaciones. Se han representado también los acabados superficiales tanto de lo edificado como del resto de la parcela, sin que ello suponga valoración alguna sobre su legalidad.

En los ámbitos de cuevas, aunque estrictamente no se trate de edificación sino hábitat en subsuelo, se han representado los elementos principales que lo componen (proyección de las estancias de la cueva, frentes y placetas de cueva, y todos aquellos acabados de superficie existentes sin que tampoco ello suponga valoración alguna sobre su legalidad).

PLANO 04: USOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN (Mayo de 2018).

Dividido en 15 hojas a escala 1:500: 9 hojas (**04.A1 a 04.A9**) del Albaicín y 6 hojas (**04.S1 a 04.S6**) de la parte sur del Sacromonte.

En este plano se pormenorizan los usos actuales de la edificación, no se trata por tanto ni de un plano de usos del suelo ni de clasificación urbanística. Se distinguen los usos principales (en color) de los usos complementarios (con letra), o sea los usos predominantes frente a los secundarios implementados en menor proporción dentro de la edificación. Entre los usos complementarios se han considerado y señalado los aparcamientos existentes dentro de las parcelas. En ningún caso los usos reflejados en este plano suponen valoración alguna sobre su legalidad.

Se aporta una imagen lo más precisa posible de los usos que alberga la edificación existente en el Albaicín y en el Sacromonte, con la salvedad de los ámbitos de cuevas que son representados con una trama de rayas de color rosa por referirse a espacios utilizables bajo rasante, y solo se colorean los elementos edificados en su exterior (uso residencial en casa-cueva). La otra singularidad de este plano consiste en la representación en gama de grises de todos aquellos edificios que actualmente están sin uso, distinguiendo los desocupados de los abandonados o de los que están en obra (ya sea en ejecución o paralizada). Se ha prestado especial interés en distinguir los usos turísticos habiéndose representado tanto aquellos que cuentan con autorización de la Consejería de Cultura y Turismo, como aquellos otros que teniendo este uso no aparecen en el listado de dicha Consejería. Es muy destacable el número de Viviendas con Fines Turísticos (VFT) existentes tanto como uso principal como uso complementario de la edificación. Para el resto de usos se han utilizado los mismos colores que utiliza el PGOU-2001 en sus planos de calificación.

Las uniones funcionales de parcelas (aparentes o no) se han reflejado en el plano (con un rayado) por considerar que éste es un hecho relacionado con el uso, el cómo se usan edificaciones colindantes.

Finalmente se ha visto oportuno relacionar uso y catálogo de protección, para lo cual se han señalado con una línea perimetral de rayas azules los elementos catalogados y los cármenes inventariados por el PEPRI-Albaicín y por el PGOU-2001.

PLANO 05: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN (Mayo de 2018).

Dividido en 15 hojas a escala 1:500: 9 hojas (**05.A1 a 05.A9**) del Albaicín y 6 hojas (**05.S1 a 05.S6**) de la parte sur del Sacromonte.

El estado de la edificación reflejado en este plano es una síntesis de los datos recopilados por el Servicio de Conservación de la Edificación del Ayuntamiento de Granada (ITE / IEE) y de la observación directa desde el exterior. Se relaciona estado de edificación y necesidades de intervención. Así, la mayoría de los

edificios se considera que, estando en aparente buen estado (y/o con expediente favorable de ITE/IEE) pueden necesitar intervenciones de rehabilitación ligera o de obras de mantenimiento. Sin entrar a valorar su legalidad, se considera que la mayor parte de las construcciones asociadas al ámbito de cuevas se encuentra en deficiente estado de conservación, no habiéndose valorado el estado de conservación del interior de las cuevas.

También en este plano se ha visto oportuno relacionar estado de la edificación y catálogo de protección, para lo cual se han señalado con una línea perimetral de rayas azules los elementos catalogados y los cármenes inventariados por el PEPRI-Albaicín y por el PGOU-2001.

PLANO 06: ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS (Mayo de 2018).

Dividido en 3 hojas a escala 1:000: 2 hojas del Albaicín (**06.A1** y **06.A2**) y 1 hoja del Sacromonte (**06.S1**).

Se han representado en el plano todos aquellos edificios que fueron catalogados en su día por el vigente PEPRI-Albaicín y, en el ámbito del Sacromonte, los escasos catalogados por el PGOU-2001 y el ámbito de cuevas distinguido por éste como “conjunto urbano de interés”. Así mismo se han señalado con una línea perimetral de rayas verdes los cármenes inventariados por el PEPRI-Albaicín. Sobre esta base se han indicado las actuaciones que se han llevado a cabo desde 1990 sobre estos inmuebles: Rehabilitación, pequeñas intervenciones, los que no han sido intervenidos, aquellos que se encuentran en ruina o que han desaparecido, y por fin todos aquellos que han sido descatalogados.

Respecto a los lienzos de muralla, aparecen coloreados en rojo los considerados en 1990 y en gama de grises aquellos otros estudiados desde entonces (restos emergentes, subyacentes e hipótesis), todos ellos BIC. No se ha señalado el grado de intervención (arqueológica o de restauración) que se ha llevado a cabo sobre ellos.

Las agregaciones, segregaciones y uniones funcionales de parcelas (aparentes o no) también han sido reflejadas en el plano (con distintos tipos de rayado) por considerar que éste es un hecho relevante y relacionado con la protección de los inmuebles catalogados/inventariados en su día.

PLANO 07: ACTUACIONES EN ÁREAS DE INTERVENCIÓN (Mayo de 2018).

Dividido en 2 hojas a escala 1:1000: Albaicín (**07.A1** y **07.A2**)

Se refiere este plano de forma exclusiva al Albaicín, único sector del presente Plan con planeamiento de protección aprobado y en el que se delimitaron Áreas de Intervención, la mayor parte de las cuales no han tendido desarrollo alguno en este largo periodo de vigencia. Se han distinguido los ámbitos delimitados del resto de la superficie de las parcelas afectadas por aquella delimitación. Se han considerado cuatro grados de desarrollo, desde las Áreas de Intervención desarrolladas completamente hasta las no desarrolladas.

PLANO 09: ESPACIO LIBRE, MEDIO NATURAL Y JARDINES. (Mayo de 2018).

Dividido en 3 hojas a escala 1:1000: 2 hojas del Albaicín (**09.A1** y **09.A2**) y 1 hoja de la parte sur de sector Sacromonte (**09.S1**), más **1 hoja a escala 1:3500** de todo el Sector Sacromonte (**09.S0**).

Se ha representado en este plano toda la variedad y riqueza de espacios libres (sin construir) que existe en el Albaicín y en el Sacromonte, tanto si es espacio público como si es privado (en el interior de las parcelas). En el Albaicín se ha pormenorizado el espacio público en función de su uso, de su tamaño y de su geometría; y el espacio privado en función de su tamaño los que mantienen cubierta vegetal (cármenes y jardines) o de la falta de vegetación (resto de parcela con poca o ninguna vegetación y los solares), y se han reconocido de modo especial los grandes patios y claustros. El espacio libre del suelo no urbanizable ha sido especialmente pormenorizado en función de su cubierta vegetal y de su uso. En todos los casos se ha considerado su relevante incidencia en el paisaje (urbano o natural/rural).

PLANO 10: VIARIO Y MOVILIDAD EXISTENTE (Mayo de 2018).

Dividido en 3 hojas a escala 1:1000: 2 hojas del Albaicín (**09.A1** y **09.A2**) y 1 hoja de la parte sur de sector Sacromonte (**09.S1**) en la que se incorpora una imagen completa de este sector a escala 1:7000.

Este plano se ocupa tanto del viario rodado existente como del exclusivamente peatonal, y ello referido tanto al ámbito de suelo urbano como para el del suelo no urbanizable de los sectores Albaicín y Sacromonte. Las categorías consideradas de viario rodado se han establecido en función del tipo de tráfico que se ha comprobado que soportan, ya sean calles o caminos. Las categorías del viario peatonal se establecen en función del tipo del pavimento y topografía (peldaños), y de la anchura (caminos o veredas) y uso (tolerancia rodada, espacios de estancia). Las murallas y sus puertas (con pasos abiertos o en desuso) se consideran como parte de la importante trama viaria peatonal del Albaicín.

Los aparcamientos han sido clasificados en dos: los situados en el espacio público y los localizados en el interior de las parcelas. Entre los primeros se distinguen los ordenados, regulados y establecidos por el Ayuntamiento, frente a los aparcamientos no regulados que ocupan desordenadamente el espacio público (calles, plazas y placetas). Se ha computado el número total de plazas de aparcamiento existente en el espacio público.

En el interior de las parcelas se distinguen los aparcamientos en superficie (por tanto visibles) del resto, integrados dentro de las edificaciones (bajo rasante o no), todos ellos con un número mínimo de plazas de aparcamiento. Asimismo se hace distinción de aquellos que tienen carácter público. De forma general se han destacado todas aquellas parcelas que tienen puerta de acceso de garaje, independientemente del número de plazas de aparcamiento que alberguen en su interior.

A efectos de diagnóstico se han señalado aquellas parcelas o espacios públicos que debido a su tamaño y posición estratégica se considera que podrían albergar edificios de aparcamiento bajo rasante con capacidad para más de 20 plazas.

Finalmente se han señalado las paradas de autobús urbano y de taxis, las zonas reguladas para carga y descarga, los semáforos y los controles de acceso (cámaras y pilonas).

PLANO 11: INFRAESTRUCTURA EXISTENTE: ABASTECIMIENTO AGUA, ELECTRICIDAD (Mayo de 2018).

Una sola hoja a **escala 1:4000** con la información actualizada referida a las infraestructuras existentes en el Albaicín y en el Sacromonte de: Abastecimiento de agua, electricidad (tendidos eléctricos, subestaciones, transformadores) y de telecomunicaciones.

PLANO 12: INFRAESTRUCTURA EXISTENTE: RED DE SANEAMIENTO (Mayo de 2018).

Una sola hoja a **escala 1:4000** con la información actualizada referida a la infraestructura existente en el Albaicín y en el Sacromonte: Red pública de saneamiento.

PLANO 13: MAPA DE RUIDOS (Mayo de 2018).

Una sola hoja a **escala 1:3500** con la información actualizada referida al Mapa de Ruidos (LDEN) del Albaicín y Sacromonte elaborado por los servicios técnicos municipales de Medio Ambiente, que incluye tres ventanas gráficas de estos mismos ámbitos a escala 1:8000 del Mapa de Ruidos de los segmentos horarios de Día, Tarde y Noche.