

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, SALUD Y CONSUMO
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**

Expte. 5675/16

DOCUMENTO DE AVANCE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DE LOS SECTORES ALBAICÍN Y SACROMONTE

MARZO DE 2019

OFICINA TÉCNICA DE REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL ALBAICÍN-SACROMONTE

CARTOGRAFÍA BASE: PROYECTO GRANADA HUMAN SMART CITY



Unión Europea
Fondo Europeo
de Desarrollo Regional
"Una manera de hacer Europa"



red.es

ontsi

observatorio
nacional de las
telecomunicaciones
y de la SI

IMAGEN DE PORTADA: Granada, la Alhambra y el Albaicín desde San Miguel Alto.
Fotografía: E.O.R. Octubre de 2017.

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO
DE LOS SECTORES ALBAICÍN Y SACROMONTE
DOCUMENTO DE AVANCE**

I.	MEMORIA	4
1.	MEMORIA INFORMATIVA	4
1.1.	OBJETO Y ÁMBITO	4
1.2.	JUSTIFICACIÓN. ELECCIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO	5
1.3.	ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO	7
1.4.	INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	9
1.4.0.	INTRODUCCIÓN	9
1.4.1.	RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN	9
1.4.2.	PARCELACIÓN	11
1.4.3.	VOLÚMENES EXISTENTES	11
1.4.4.	USOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN	12
1.4.5.	ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	22
1.4.6.	ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS	23
1.4.7.	ACTUACIONES EN ÁREAS DE INTERVENCIÓN	25
1.4.8.	ESTUDIO TIPOLÓGICO Y DE PARCELAS	42
1.4.9.	AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS	55
1.4.10.	ESPACIOS LIBRES, MEDIO NATURAL Y JARDINES	67
1.4.11.	VIARIO Y MOVILIDAD EXISTENTE	68
1.4.12.	INFRAESTRUCTURA EXISTENTE: ABASTECIMIENTO DE AGUA Y ELECTRICIDAD	69
1.4.13.	INFRAESTRUCTURA EXISTENTE: SANEAMIENTO	69
1.4.14.	RUIDOS	69
1.4.15.	DOTACIONES Y PROPIEDADES PÚBLICAS	70

1.5. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	74
a. En cuanto a la relación con el Planeamiento vigente:	74
b. En cuanto a usos:	75
c. En cuanto a Catálogo:	76
d. En cuanto a Áreas de Intervención:	76
e. En cuanto a tipos arquitectónicos:	77
f. En cuanto a movilidad:	77
g. En cuanto a infraestructuras:	78
h. En cuanto a dotaciones:	78
1.6. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.....	78
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN: PROPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.	82
2.1. MODELO TERRITORIAL. AVANCE DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES.	82
2.2. USOS	86
2.3. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.	91
2.4. CATÁLOGO	114
2.5. PROPUESTA DE INTERVENCIONES	118
2.6. ARQUEOLOGÍA.....	119
2.7. MEDIDAS DE DESCONTAMINACIÓN VISUAL.....	141
2.8. MOVILIDAD. INFRAESTRUCTURAS.	142
2.8. ESTRATEGIAS DE FUTURO Y RECURSOS	145
II. AVANCE DE NORMATIVA URBANÍSTICA	149
III. CONCLUSIÓN:	152
IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	153
1. PLANOS DE INFORMACIÓN	153
I.00. ORTOFOTO.....	153
I.01. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN	153
I.02. PARCELACIÓN EXISTENTE	153

I.03. VOLÚMENES EXISTENTES	153
I.04. USOS	153
I.04.1. USOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN.....	153
I.04.2. CALIFICACIONES PGOU/USOS ACTUALES.....	153
I.05. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	153
I.06. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS	153
I.07. ÁREAS DE INTERVENCIÓN DEL PEPRI (1990).....	153
I.08. ESTUDIO DE PARCELAS.....	153
I.08.1. DIMENSIÓN DE PARCELAS	153
I.08.2. FORMA DE PARCELAS	153
I.09. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS	153
I.10. ESPACIO LIBRE, MEDIO NATURAL Y JARDINES	153
I.11. VIARIO Y MOVILIDAD EXISTENTE	153
I.12. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE: ABASTECIMIENTO DE AGUA Y ELECTRICIDAD	153
I.13. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE: RED DE SANEAMIENTO	153
I.14. MAPA DE RUIDOS.....	153
I.16. PROPIEDADES PÚBLICAS.....	153
2. PLANOS DE ORDENACIÓN:	154
O.01. CLASIFICACIÓN DE SUELO-SISTEMAS GENERALES.....	154
O.02. USOS Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA 154	
O.03. CATÁLOGO Y AFECCIONES PATRIMONIALES	154
O.04. INTERVENCIONES	154
O.05. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	154
O.06. MOVILIDAD. INFRAESTRUCTURAS.....	154
EQUIPO REDACTOR	155

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO
DE LOS SECTORES ALBAICÍN – SACROMONTE
DOCUMENTO DE AVANCE**

I. MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO Y ÁMBITO

Se redacta el Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte para dar cumplimiento a la Disposición Adicional Primera del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Granada, aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 9 de febrero de 2001 (BOJA nº 27 de 6 de marzo 2001), que establece lo siguiente:

“1.- El Ayuntamiento de Granada, coincidiendo con la entrada en vigor del presente Plan General, iniciara los tramites para revisar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Albayzín” y el Plan Especial “Alhambra”, y para redactar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Sacromonte” adaptándolos a las determinaciones del presente Plan General e incorporando las modificaciones que resulten aconsejables tras la experiencia acumulada de su puesta en práctica.

2.- Se tramitarán y aprobarán simultáneamente la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Albayzín” y la redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Sacromonte”, por la vinculación entre ambas áreas y para la adecuada resolución de los problemas que puedan derivarse.”

El ámbito del Plan es el establecido para estos sectores en el plano de Delimitación de Conjuntos Históricos y ámbitos de PEPR del PGOU, y en el Decreto 186/2003 de 24 de junio, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada, declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929 (BOJA nº 141 de 24 de julio de 2003), que en el apartado Quinto establece que *"la sectorización del Conjunto Histórico queda definida en la documentación gráfica adjunta. Se mantiene en vigor el Planeamiento Especial de Protección aprobado definitivamente hasta la fecha para los respectivos sectores."*

1.2. JUSTIFICACIÓN. ELECCIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO

El art. 20 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (LPHE) y 30 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz (LPHA) establecen la obligatoriedad de redactar planeamiento urbanístico de protección (la LPHE señala expresamente "Plan Especial") para los conjuntos históricos, que en el caso del de Granada está delimitado y sectorizado por el Decreto 186/2003 de 24 de junio. Asimismo, el art. 31.3 de la LPHA señala la posibilidad de que los Planes Generales de Ordenación Urbanística remitan a través de sus determinaciones a la elaboración obligatoria de Planes especiales de protección.

La Disposición Adicional Primera del PGOU-2000 determina también la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín, y la redacción simultánea del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Sacromonte.

El art. 14.1.b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) incluye entre las finalidades de los Planes especiales la de *"conservar, proteger y mejorar el medio urbano, y con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales"*; y el art. 14.3 señala que los Planes Especiales sólo pueden modificar las determinaciones pertenecientes a la ordenación

pormenorizada potestativa del Plan General de Ordenación Urbanística. En este sentido, debe modificarse simultáneamente el PGOU en los aspectos que se exponen más adelante en el epígrafe 1.4.1.

El contenido mínimo de los planes urbanísticos que afecten a los conjuntos históricos está recogido en el art. 31.1 de la LPHA; y el contenido documental mínimo de los instrumentos de planeamiento está definido por el art. 19 de la LOUA. En concreto, para los Planes especiales, está establecido por el art. 14.4.

Por otra parte, el art. 40 y concordantes de la Ley 7/2007 de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía (LGCA) establece para los instrumentos de planeamiento la necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental; y el art. 55 y ss. De Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía determina la obligatoriedad de Estudio de Impacto en la Salud.

El Plan Especial de Protección y Catálogo de los Sectores Albaicín-Sacromonte debe recoger, en consecuencia, tanto los requerimientos de la legislación en materia de patrimonio histórico como los de la legislación urbanística y los del propio Plan General de Ordenación Urbana de Granada, al que debe subordinar sus determinaciones; y debe redactarse no en contradicción sino en continuidad con los anteriores instrumentos de planeamiento que han afectado a su ámbito y se resumen en el epígrafe siguiente, que son los que han dado lugar a su configuración actual, que al fin y al cabo es el resultado de la superposición, a lo largo de la historia y sobre un determinado territorio, de una trama viaria, un parcelario con unos tipos edificatorios específicos, y una serie de monumentos.

En este sentido, el planeamiento no puede pretender el establecimiento de una regulación rígida e inmutable en el tiempo de las actividades que se desarrollan en la ciudad, porque el uso que sus habitantes hacen de ella cambia de manera mucho más rápida que el desarrollo de los trabajos del propio planeamiento, que por lo tanto debe limitarse a establecer el marco normativo en el que dichas actividades se desarrollen.

Por último, el art. 29.1 de la LOUA establece que *“las Administraciones y las entidades públicas competentes para formular los instrumentos de*

planeamiento podrán elaborar Avances de los mismos en los que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción. En todo caso será preceptiva la elaboración de Avances en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de sus revisiones totales”.

Por lo tanto, este documento de Avance recoge el estado de los trabajos relativos a las cuestiones estrictamente urbanísticas en el momento presente, tanto a nivel de información del estado actual como de propuesta de objetivos, criterios y estrategias generales, que deberán desarrollarse en el documento de Plan Especial.

Este Avance deberá aprobarse por el órgano municipal competente y seguir la tramitación que proceda, mediante el procedimiento señalado por el art. 29.2 de la LOUA y 125 y 147.3 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 2159/1978, incluida la exposición al público para la formulación de sugerencias u otras alternativas de planeamiento, como primer paso para la aprobación definitiva del Plan Especial.

La aprobación del Avance sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del Plan Especial, de acuerdo con lo establecido por el art. 29.3 de la LOUA.

1.3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Además de los sucesivos instrumentos de planeamiento general (Plan de Alineaciones de 1951; Plan Comarcal de 1973; PGOU de 1985; y PGOU de 2001), se han redactado sobre este ámbito las siguientes figuras de planeamiento especial:

- Plan Especial Albaicín (Juan López Jaén y Adriana Bisquert), en desarrollo del Plan Comarcal de 1973.
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Albaicín (Santiago Rodríguez Gimeno), aprobado definitivamente el 28 de febrero

de 1990 en desarrollo del PGOU de 1985 (BOP nº 180 de 7 de agosto de 1992), vigente en la actualidad.

- Plan Especial de Protección y Reforma Interior Albaicín-Sacromonte (Santiago Rodríguez Gimeno), aprobado inicialmente el 27 de noviembre de 2008 en desarrollo del PGOU de 2001.

Posteriormente como consecuencia de los Informes emitidos por la Consejería de Cultura, la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 14 de febrero de 2014, acordó: *“archivar el expediente relativo al Plan Especial de Protección y Reforma Interior Albaicín y Sacromonte por las razones expuestas en el informe jurídico de fecha 5 de febrero de 2014”*.

Por Decreto de fecha 17 de octubre de 2016 (expte. 5675/2016) se acordó por el Delegado de Urbanismo iniciar el procedimiento de redacción del Plan Especial de Protección y Catálogo del Albaicín y Sacromonte. Entre mayo de 2017 y mayo de 2018 se han desarrollado los trabajos previos de información bajo la coordinación del Arquitecto D. Gabriel Fernández Adarve.

Estos trabajos se han realizado sobre la base cartográfica realizada para el programa Human Smart City con fondos FEDER de la Unión Europea (Gobierno de España-Ministerio de Industria, Energía y Agenda Digital-red.es-Observatorio Nacional de las Telecomunicaciones y la SI), en un Sistema de Información Geográfica, con un elevado nivel de precisión, parcela por parcela. Dichos trabajos de información están publicados en la web municipal para conocimiento de los interesados.

Los trabajos de redacción del Avance se han efectuado por la Oficina técnica municipal del Plan Especial Albaicín-Sacromonte, que ha realizado reuniones periódicas de coordinación con los técnicos de la Delegación de Cultura.

1.4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.4.0. INTRODUCCIÓN

Una vez realizada la labor de toma de datos y actualización, a fecha mayo de 2018, de la información urbanística necesaria con carácter previo a la redacción del Plan Especial de Protección y Catálogo de los Sectores Albaicín- Sacromonte, procede el diagnóstico de las carencias detectadas en dicha información, con objeto de realizar las propuestas de ordenación del Plan Especial.

En este documento se hace una primera relación de los aspectos que deben ser analizados y procesados con mayor profundidad en el documento del Plan Especial, siguiendo el orden de los documentos de información que han sido publicados en la web municipal.

1.4.1. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- Como se ha indicado anteriormente, el PGOU-2000 no recoge la delimitación de los distintos sectores del Conjunto Histórico aprobada por Decreto 186/2003 de 24 de junio (BOJA nº 141 de 24/07/2003), que forma parte de la ordenación estructural del PGOU, según lo señalado por el art. 10.1.A)g) de la LOUA, por lo que deberá redactarse Innovación del PGOU que recoja estas determinaciones y las que se indican a continuación.
- Debe ajustarse la clasificación de suelo en ciertos ámbitos (por ejemplo en la banda entre Camino del Sacromonte y el río Darro, para ajustarla a los límites de las parcelas), así como la correspondiente a las Áreas de Intervención. La clasificación de suelo también forma parte de la ordenación estructural del PGOU (art. 10.1.A)a) LOUA).
- Debe definirse la delimitación de Áreas de reparto con arreglo al art. 58.

- El PGOU incluye parte del SNU entre el Camino del Sacromonte y el Río Darro dentro del ámbito del PE-01. El Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte (PEPCAS) deberá asumir y ordenar la parte de este ámbito incluida dentro del Sector Sacromonte del Conjunto Histórico.
- Deberá establecerse una Normativa específica para el Suelo no urbanizable incluido dentro del ámbito del Albaicín-Sacromonte.
- Las distintas calificaciones y usos pormenorizados están asignadas por el PGOU, ya que forman parte de su ordenación pormenorizada preceptiva (art. 10.2.A)a) de la LOUA). El ámbito espacial de esta asignación es normalmente la manzana, que en el Albaicín y Sacromonte agrupa frecuentemente parcelas con usos y tipologías muy diversos. Por otra parte, se ha detectado en la información la incoherencia entre dichas calificaciones y los usos realmente existentes en más del 50 % de las parcelas del ámbito.
- Al mismo tiempo, las condiciones de ordenación (ocupación de parcela y edificabilidad) definidas por las distintas calificaciones del PGOU, que como se ha dicho forman parte de su ordenación pormenorizada preceptiva, rara vez coinciden con las definidas por el vigente PEPRI, que normalmente se ajustan a las existentes.
- En este sentido, la Disposición Transitoria Primera del PGOU señala que prevalecen las disposiciones relativas a edificabilidades otorgadas por el PGOU frente a las definidas por el PEPRI, lo que puede provocar indefinición e inseguridad jurídica en cuanto a la definición de aprovechamientos objetivos y subjetivos, de acuerdo con lo señalado por el art. 59 de la LOUA.
- Es necesario, por tanto, incluir la ordenación que se proponga por el nuevo Plan Especial de Protección dentro de la ordenación pormenorizada del PGOU, mediante la Innovación de éste en los términos que se consideren procedentes.
- Por otra parte, la regulación de compatibilidad de usos del PGOU, que es la que se aplica en el resto de la ciudad, es muy diferente a la

establecida por el PEPRI Albaicín, que se basa en la Normativa del PGOU-85, por lo que resulta necesaria la armonización normativa entre las distintas figuras de planeamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 6.1.1 del PGOU y III.20.1 del vigente PEPRI.

1.4.2. PARCELACIÓN

- El plano de información correspondiente I.02 recoge 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. Esta parcelación servirá de base para toda la ordenación del Plan Especial.

1.4.3. VOLÚMENES EXISTENTES

- La información del plano I.03 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). Su objetivo es puramente informativo sin que suponga expectativa sobre 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, que aunque estrictamente no se trate de edificación sino hábitat en subsuelo (pero sí se pueden considerar como edificaciones cuyos sistemas de sustentación y cerramiento son el propio

terreno), 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).

1.4.4. USOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN

El art. 31.1.e) de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía recoge, dentro del contenido de los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos, *“las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido”*.

Por otra parte, los usos establecidos por la LOUA (art. 17.1.1ª) son los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Turístico.

Estos usos coinciden con los globales del PGOU, añadiendo los de Institucional, Equipamiento comunitario, Espacios libres y Transportes e Infraestructuras.

En las tablas siguientes, referidas al PGOU, PEPRI Albaicín de 1990 y Plan Especial Centro, se resume la regulación normativa de los usos en el Planeamiento vigente.

PGOU-2001			
USOS DEL SUELO		USOS DE LA EDIFICACIÓN	CALIFICACIONES
GLOBALES	PORMENORIZADOS	Exclusivo o no exclusivo	
RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA	RUMC
			RUAL
			RUAIS
	VIVIENDA PLURIFAMILIAR		RPBA
			RPMC
			RPPM
	RESIDENCIAL SINGULAR	ALOJAMIENTO HOTELERO	RESIDENCIAL SINGULAR
		RESIDENCIA COMUNITARIA	
INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA	GRAN INDUSTRIA	INDUSTRIAL MANZANA
	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA	
	TALLER	TALLER	INDUSTRIAL AISLADA
	ALMACEN	ALMACEN	
TERCIARIO	COMERCIAL	COMERCIAL	TERCIARIO
	OFICINAS	OFICINAS	
	ESPECTÁCULOS O CENTROS REUNIÓN	ESPECTÁCULOS O CENTROS REUNIÓN	
	GARAJES	GARAJES	
	INSTALACIONES SINGULARES	INSTALACIÓN SINGULAR	
INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL PRIVADO	INSTITUCIONAL PRIVADO	INST. PRIVADO
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	UNIVERSITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
	DOCENTE		
	DEPORTIVO		
	SIPS		
	CEMENTERIO		
ESPACIOS LIBRES	PLAZAS, JARDINES Y ZONAS VERDES		
	PARQUES URBANOS		
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	RED VIARIA		TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
	RED FERROVIARIA		
	ESTACIONES SUMINISTRO		
	TRANSPORTES Y COMUNICACIONES		
	INFRAESTRUCTURAS URBANAS		
		BÁSICAS	

PEPRI 1990			
USOS BASICOS/DETALLADOS		USOS PORMENORIZADOS	
RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL	MANZANA CERRADA EXTENSIVA
	VIVIENDA COLECTIVA		AGRUPACIÓN INTENSIVA VIVIENDA UNIFAMILIAR
	RESIDENCIA COMUNITARIA		AGRUPACIÓN INTENSIVA VIVIENDA PLURIFAMILIAR
	ALOJAMIENTO HOTELERO		RESIDENCIAL SINGULAR
INDUSTRIAL	TALLER	INDUSTRIAL	INDUSTRIA URBANA SINGULAR
	INDUSTRIA		
	ALMACÉN		
TERCIARIO	BAJO COMERCIAL		
	BAJO DE OFICINAS		
	LOCAL DE OFICINAS		
	LOCAL DE ESPECTÁCULOS O REUNIÓN		
	INST. SINGULAR ESPECTÁCULOS REUNIÓN		
	GARAJE		
INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL INTENSIVO
			INSTITUCIONAL EXTENSIVO
EQUIPAMIENTO	LOCAL USO COLECTIVO	EQUIPAMIENTO	CENTRO CÍVICO-SOCIAL
	INST.SINGULAR USO COLECTIVO		CENTRO CULTURAL
			CENTRO DOCENTE
			CENTRO SANITARIO
			CENTRO ASISTENCIAL
			CENTRO DEPORTIVO
			CENTRO ADMINISTRATIVO
			CENTRO RELIGIOSO
			SIN ESPECIFICAR
ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES USO PÚBLICO		
	ESPACIOS LIBRES USO PRIVADO		
COMUNICACIONES	COMUNICACIONES		
INFRAESTRUCTURAS	INFRAESTRUCTURAS		
CORRESPONDENCIA USOS PORMENORIZADOS-TIPOS FUNCIONALES			
USO PORMENORIZADO	TIPO FUNCIONAL	SUBTIPO FUNCIONAL	TIPO REFERENCIA
MANZANA CERRADA EXTENSIVA	CASA PATIO	UNIFAMILIAR	CASA PATIO
	CASA PATIO	COLECTIVA	
	COLECTIVA	SOBRE FACHADA SIN PATIO	COLECTIVA SIGLO XIX
		SOBRE FACHADA CON PATIO	
		DIVERSAS FACHADAS SIN PATIO	
		DIVERSAS FACHADAS CON PATIO	
		ESQUINA SIN PATIO	
		ESQUINA CON PATIO	
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	CARMEN		CARMEN
	UNIFAMILIAR	CON JARDIN MENOR	
UNIFAMILIAR INTENSIVA	UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		CON DIVERSAS FACHADAS	
		CON JARDIN MENOR	
		EN TERRAZA	
		ADOSADA	

PLAN ESPECIAL CENTRO			
USOS DEL SUELO		USOS DE LA EDIFICACIÓN	CALIFICACIONES
GLOBALES	PORMENORIZADOS	Exclusivo o no exclusivo	
RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA	RUMC
	Libre		RUAL
	Protección pública		RUAIS
	VIVIENDA PLURIFAMILIAR		RPMC
	Libre		RPBA
	Protección pública		RPPM
			RUAIS-EN LADERA
			RUAL-EN LADERA
	RESIDENCIAL SINGULAR	ALOJAMIENTO HOTELERO	RESIDENCIAL SINGULAR
RESIDENCIAL SINGULAR C.M.	RESIDENCIA COMUNITARIA		
INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA		
	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA		
	TALLER		
	ALMACEN		
TERCIARIO	COMERCIAL	COMERCIAL	TERCIARIO
	OFICINAS	OFICINAS	
	ESPECTÁCULOS O CENTROS REUNIÓN	ESPECTÁCULOS O CENTROS REUNIÓN	
	GARAJES	GARAJES	
	INSTALACIONES SINGULARES		
	Comercial		
	Ocio		
INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL PRIVADO	INSTITUCIONAL PRIVADO	INST. PRIVADO
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	UNIVERSITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
	DOCENTE		
	DEPORTIVO		
	SANITARIO		
	ASISTENCIAL-SOCIAL		
	CULTURAL		
	SERVICIOS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		
	SERVICIOS DE DEFENSA-INTERIOR		
	MERCADOS MUNICIPALES		
	RELIGIOSO		
CENTRO CÍVICO DE BARRIO			
ESPACIOS LIBRES	PLAZAS, JARDINES Y ZONAS VERDES		
TRANSPORTES E INFRAESTRUC-	TRANSPORTES Y COMUNICACIONES		TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
	INFRAESTRUCTURAS URBANAS		

El PEPRI Albaicín está vigente desde su aprobación definitiva por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 28 de diciembre de 1990 (BOP N° 180 de 7 de agosto de 1992). Desde su aprobación se ha aprobado el vigente Plan General de Ordenación Urbana 2001 y su correspondiente adaptación a la LOUA.

El artículo II.1 de la Normativa del PEPRI Albaicín determinó con carácter genérico que *“estas Normas Urbanísticas hacen suyas y se subordinan a las determinaciones del Plan General que le son de aplicación y que vienen establecidas en el Título Tercero, Cuarto y Sexto”*. Estos Títulos evidentemente se referían a la Normativa del Plan General que estaba en vigor en aquellas fechas, que era el PGOU de 1985, cuyas determinaciones ya no coinciden con los del actual PGOU en vigor, ni son de aplicación. En todo caso se corresponderían, hoy día, con los Títulos Décimo, Segundo y

Cuarto del vigente PGOU, que regulan el régimen y los usos del suelo. Es necesario por tanto adaptar la Normativa del nuevo PEPC Albaicín-Sacromonte a la normativa en vigor, a efectos de evitar, por razones de seguridad jurídica, las contradicciones y desfases existentes.

El propio PEPRÍ Albaicín señala en el artículo 1.2 de su Normativa que el mismo debía ser revisado, entre otros supuestos, *“cuando se revise el Plan General y así se determine en el mismo”*. Sin embargo esta innovación no se ha culminado, pese a ser obligada.

De la misma manera el PGOU vigente preveía obligatoriamente la adaptación al mismo del planeamiento de protección especial existente en el momento de su aprobación, en todo aquello que le sea de aplicación por no ser competencia de planes especiales. Así el art. 4.2.1.c de la Normativa del PGOU hace referencia explícita al hecho de que se incluye dentro del suelo urbano el *“ámbito de los Conjuntos Históricos a desarrollar mediante la formulación de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior. En el momento actual, la ciudad de Granada cuenta con dos Conjuntos Históricos declarados:...Albaicín, con Plan Especial vigente; Centro, con Plan Especial en tramitación; Sacromonte, sin Plan Especial”*; Y a continuación, en el art. 4.2.5 incide en que es el Plan General el que establece los aprovechamientos-tipo y los usos pormenorizados en estas zonas:

“1.- El Plan General reconoce, en el ámbito del Conjunto Histórico delimitado por la Dirección General de Bienes Culturales, los instrumentos de protección de las Áreas homogéneas, conforme a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, sin perjuicio de que el propio Plan General haya ordenado dichos ámbitos con el grado de determinaciones correspondientes al suelo urbano.

2.-El Plan General determina el régimen de suelo y los derechos de los propietarios, delimita las pertinentes Áreas de Reparto, define los aprovechamientos tipo y propone los correspondientes usos pormenorizados, de tal forma que permite las actuaciones en dichos ámbitos desde el momento de la vigencia del presente Plan, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación de Patrimonio...

...

6.- En el Conjunto Histórico los Planes Especiales de Protección, en los casos necesarios para la consecución de sus fines, podrán modificar las condiciones de ordenación establecidas en el Plan General, aunque deberán respetar con carácter general los usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de las operaciones de reforma interior previstas en el Plan General, no pudiendo afectar a las condiciones de aprovechamiento”.

Asimismo, su Disposición Transitoria Primera establece que:

“Los ámbitos de los Conjuntos-Históricos y sus Áreas Homogéneas que a la entrada en vigor del presente Plan General hayan sido desarrollados mediante Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (PEPRI) ‘Alhambra’, ‘Albaicín’ y ‘San Matías’ permanecerán íntegramente en vigor, a excepción de las determinaciones relativas a aprovechamientos tipo y a edificabilidades, para las que prevalecerán las disposiciones de éste Plan General”.

En definitiva, el Plan Albaicín fue implícitamente modificado por la Revisión del PGOU 2001, pero no se ha llegado a completar la Innovación paralela del PEPRI, a pesar de que el mismo también preveía en su propio art. 1-2 que debería ser modificado cuando se modificara el PGOU.

Esta revisión no solo es obligada por así establecerlo el PGOU y el PEPRI vigentes, sino por la propia LOUA, que establece en su art. 10.2.A)a) que el único instrumento de planeamiento con capacidad y competencia para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, dentro de la que se incluyen los usos pormenorizados, es el PGOU, y no los planes especiales de protección cuyo objetivo es meramente de protección patrimonial. De hecho, el vigente PEPRI Albaicín no incluye dentro de su documentación un plano de usos pormenorizados, sino que se acoge a los asignados por el antiguo PGOU DE 1985, que ya fueron modificados por el PGOU 2001.

Los usos que el PGOU 2001 establecía para el Albaicín y que son de aplicación, fueron informados favorablemente por Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de

Andalucía de fecha 6 de noviembre de 2000, en informe vinculante y previo a la aprobación del PGOU.

Así mismo, la necesidad de tramitar esta innovación ha sido requerida en varias ocasiones por la Consejería competente en materia de urbanismo en los Informes preceptivos emitidos en los sucesivos expedientes de Innovaciones puntuales del PEPRI Albaicín que se han tramitado para cambio de uso y que han sido aprobados, recordando al Ayuntamiento que no serían necesarias las innovaciones puntuales si se adaptara el PEPRI al PGOU de aplicación (a modo de ejemplo, los Informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de fecha 16 de julio de 2012, emitidos en el expte. 3047/2012, Innovación del PEPRI Albaicín en Carrera de Darro, 25, y en el expte. 13593/2011, Innovación del PEPRI Albaicín en Carrera de Darro, 11).

Estas discordancias no se producen en el PEPRI CENTRO, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 26 de julio 2002 e informado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión de fecha 11 de julio de 2002, que introduce ya un contenido a nivel de determinaciones perfectamente coherente con el Plan General.

En consecuencia, puesto que los usos pormenorizados son obligatoriamente los asignados por el plano de calificación y usos del suelo del vigente PGOU, es conveniente que las determinaciones del nuevo PEPC Albaicín-Sacromonte se adapten a las determinaciones urbanísticas del Plan General actual. Y todo esto dejando a salvo siempre los criterios de protección específicos contemplados en el Plan Especial, que se refieren, básicamente, a la conservación del patrimonio en los términos recogidos en la ordenación gráfica que deberá contener y que tendrá carácter normativo, y a los definidos en las Normas específicas de protección del patrimonio.

Por otra parte, en la regulación actual de usos por el PGOU vigente se produce una cierta confusión conceptual entre las definiciones de “usos del suelo” y “usos de la edificación”, por una parte; por otra, entre los “usos pormenorizados” y las “calificaciones pormenorizadas”; y por último, entre “usos dominantes o característicos”, “usos compatibles” y “usos complementarios”.

El art. 6.1.2 de las Normas urbanísticas del PGOU define en su apartado 2 el **Uso global** como “*aquél que el presente PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo señaladas por la legislación vigente para los Suelos urbanizables no incluidos en programación, asignan con carácter dominante a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, bien por las determinaciones del propio PGOU de Granada, bien por algún otro instrumento y/o figura de planeamiento de desarrollo*”; y en el apartado 3 el **uso pormenorizado** como “*aquél que el presente PGOU de Granada, o los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollan asigna a un área o sector de suelo, y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento*”.

Por tanto, el sector de suelo mínimo al que se asignará el uso pormenorizado es la parcela”.

Los usos globales y los usos pormenorizados son, por tanto, usos del suelo, y sus ámbitos espaciales son, respectivamente, la zona o sector y la parcela.

El art. 6.1.3, apartado 1, define los **usos dominantes o característicos** como “*aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el PGOU de Granada*”; pero añade que “*también se entiende como uso dominante el de la edificación o instalación que suponga cuando menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie útil total del inmueble, conforme a la regulación de usos de la edificación establecida en el Capítulo Segundo del presente Título.*” Los usos característicos, por tanto, pueden ser del suelo o de la edificación.

El apartado 2 del mismo artículo define los **usos compatibles o permitidos** como “*aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso dominante o característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente PGOU de Granada o de los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollen*”; y el apartado 3 define los **usos complementarios** como “*los usos de la edificación que coexisten con los dominantes o característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición*

predominante de los mismos.” Los usos compatibles son, por tanto, del suelo, mientras que los complementarios se refieren a los de la edificación.

El art. 6.1.6 contiene la desagregación de usos globales en pormenorizados, de la forma que se ha resumido en el cuadro adjunto. Los artículos siguientes desarrollan las definiciones de los distintos usos globales y pormenorizados.

Cabe hacer aquí una observación en cuanto al uso pormenorizado **residencial singular**, que se define en el apartado 3 del art. 6.1.9, dentro del uso global residencial, como el *“correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad (residencias universitarias, residencias de matrimonios, internados...), cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución, o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo)”*.

Parece conveniente diferenciar el uso pormenorizado de **residencia comunitaria** (de estudiantes, de ancianos...), que sí debería estar incluido dentro del uso global residencial, del de **alojamiento hotelero**, que comprendería los establecimientos regulados por la Normativa en materia turística (Ley 13/2011, del Turismo de Andalucía y Normativa de desarrollo).

Cuestión distinta es la de las **viviendas con fines turísticos**, reguladas por el Decreto 28/2016 de 2 de febrero y la Instrucción 1/2016, que las define como *“ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial”*, por lo que estarían incluidas en el uso global residencial, y necesitarían una regulación específica.

También debe hacerse mención de la definición del uso global de **equipamiento comunitario**, que según el art. 6.1.16 es el constituido por *“el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada”*. Entre sus usos pormenorizados se encuentra el de **Servicios de Interés Público y Social (SIPS)-Religioso**, que según el apartado 4 *“comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y el*

alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas”, en el que también sería conveniente distinguir entre los espacios dedicados propiamente al culto religioso, de los ocupados por el alojamiento y servicios comunes de los religiosos. Asimismo, deberían diferenciarse los equipamientos públicos (de titularidad pública) de los privados.

La información en esta materia de usos del ámbito del Albaicín-Sacromonte se concreta en la forma siguiente:

- En el plano I.04.1 se han representado los usos actuales de la edificación, no se trata por tanto ni de un plano de usos del suelo ni de calificación urbanística. Se distinguen los usos principales de los usos complementarios, 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).
- En este plano se han representado también en gama de grises 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 cármes inventariados por el PEPRI-Albaicín y por el PGOU-2001.
- También se han señalado en el plano I.04.2 las calificaciones otorgadas por el PGOU a las distintas parcelas, comparándolas con los usos realmente existentes, resultando que en más de la mitad de las parcelas no coincide la calificación del PGOU con el uso existente.
- Se reitera aquí la necesidad de armonización de la Normativa de usos entre PGOU y Plan Especial, de forma que se fomente el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles y al mismo tiempo se propongan medidas de intervención para la revitalización de los bienes protegidos.

1.4.5. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

- El estado de la edificación reflejado en el plano I.05 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.

1.4.6. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

- Se han representado en el plano I.06 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.
- En este aspecto, el nuevo Plan Especial deberá ajustarse al esquema de catalogación, en cuanto a niveles de protección, que establece el planeamiento vigente (PGOU y Plan Especial Centro), pero con la

subdivisión en grados del PEPRI vigente, concretándose en el modelo de ficha de catálogo consensuada con la Delegación de Cultura.

- En este sentido, los niveles y grados de protección recogidos en el planeamiento vigente se recogen en los cuadros que se incluyen a continuación, en los que también se indica la denominación de las obras permitidas:

PEPRI '90 (art. III.35)				
NIVEL	PROTECCIÓN	GRADO	OBRAS PERMITIDAS	
1	TOTAL	1	1	INTERVENCIÓN SOBRE BIC
		2	2	RESTAURACIÓN
2	INTEGRAL	1	3	REFORMA
		2	4	REESTRUCTURACIÓN
		3	5	NUEVA PLANTA CON CONSERVACIÓN
		4	6	NUEVA PLANTA INTEGRACIÓN
		5	7	INTERVENCIÓN GENÉRICA
3	ESTRUCTURAL	1	8	CONSERVACIÓN
		2		
		3		
4	AMBIENTAL	1		
		2		
		3		

PGOU (arts. 7.1.2 y 11.2.8 y ss.)		
NIVEL	PROTECCIÓN	TIPOS DE OBRA
1	MONUMENTAL	CONSERVACIÓN
2	INTEGRAL	RESTAURACIÓN
3	ESTRUCTURAL	REHABILITACIÓN
4	AMBIENTAL	REESTRUCTURACIÓN
		AMPLIACIÓN
		ACONDICIONAMIENTO
		DEMOLICIÓN
		RECONSTRUCCIÓN
		SUSTITUCIÓN
		NUEVA PLANTA

P.E. CENTRO (5.2.4 y 5.3.3 y ss.)	
NIVEL	ACTUACIONES
BIC	CONSERVACIÓN
A1	RESTAURACIÓN
A2	REHABILITACIÓN
B	REESTRUCTURACIÓN
	AMPLIACIÓN

1.4.7. ACTUACIONES EN ÁREAS DE INTERVENCIÓN

- El plano I.07 se refiere de forma exclusiva al Albaicín, único sector del presente Plan con planeamiento de protección aprobado y en el que se delimitaron Áreas de Intervención, de las que gran parte no han tenido 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.
- En esta cuestión, el nuevo Plan Especial deberá contener la definición de las Áreas de Intervención que se consideren necesarias, que afectarán a determinaciones propias del PGOU, como son:
 - o La categorización del suelo (art. 10.1.A)a) LOUA).
 - o En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de áreas de reforma interior, de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio (art. 10.2.A)b) LOUA).
 - o La delimitación del área de reparto, según art. 58.1.b); y el cálculo del aprovechamiento medio, según art. 60.b) LOUA.
 - o En el Suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales sólo pueden ajustar la delimitación del área de Reparto correspondiente (art. 58.3 LOUA).
- Por lo tanto, deberá redactarse Innovación del PGOU en el ámbito del PEPRI Albaicín-Sacromonte con objeto de adaptar las determinaciones del PGOU en cuanto a categorías del suelo, áreas de reparto y aprovechamiento medio a las del Plan Especial, para darle así a éste último viabilidad legal y urbanística.

A continuación se relacionan las distintas Áreas de Intervención del PEPRI Albaicín de 1990, indicando el estado de ejecución en que se encuentran, que también se refleja gráficamente en el plano 07.

DENOMINACIÓN PEPRI 1990		EJECUCIÓN	PROPUESTA 2019
AI-01	Alta de Cartuja-Ctra Murcia	DESARROLLADA Y EJECUTADA	SUPRIMIR
AI-02	Barrichuelo - Buenavista	DESARROLLADA, NO EJECUTADA	MODIFICAR
AI-03	Muralla de S. Antonio	NO DESARROLLADA	AMPLIAR
AI-04	Puerta Fajalauza - NORTE	NO DESARROLLADA	AMPLIAR Y SUBDIVIDIR
AI-05	Puerta Fajalauza - SUR	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-06	S. Luis Alto - Cruz de la Rauda	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-07	Placeta de Rosales	DESARROLLADA EN PARTE	MANTENER EN PARTE
AI-08	Pza Triunfo- Horno de Merced	DESARROLLADA	MANTENER
AI-09	Pernaleros Alta-Muralla S.Cristóbal	DESARROLLADA EN PARTE	SUPRIMIR
AI-10	Carmen de las Palmas	DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-11	Portón de Baquetas- Ctra Murcia	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-12	Portón de Baquetas- Cta Alhacaba	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-13	Ceniceros- Lavadero de Méndez	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-14	Ceniceros- Larga de S. Cristóbal	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-15	Placeta de S. Bartolomé	DESARROLLADA, NO EJECUTADA	SUPRIMIR (Mantener ord.)
AI-16	Paseo Alto- Muralla Alcazaba	DESARROLLADA EN PARTE	MANTENER EN PARTE
AI-17	Castillo de Granada	NO DESARROLLADA	MANTENER Y SUBDIVIDIR
AI-18	Blanqueo Viejo - S. Luis	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-19	Vereda de Pinchos - Cruz de Rauda	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-20	Casa de las Tumbas	DESARROLLADA, NO EJECUTADA	MANTENER
AI-21	Serrano	DESARROLLADA Y EJECUTADA	SUPRIMIR
AI-22	Honda de S. Andrés	DESARROLLADA, NO EJECUTADA	MANTENER
AI-23	Honda de S. Andrés - Serrano	DESARROLLADA, NO EJECUTADA	SUPRIMIR
AI-24	Serrano - Zenete	DESARROLLADA Y EJECUTADA	SUPRIMIR
AI-25	Honda de S. Andrés - Molino Corteza	DESARROLLADA Y EJECUTADA	SUPRIMIR
AI-26	Calle Agua-Callejón Almona-Baños	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-27	Zenete - Beteta	DESARROLLADA EN PARTE	MANTENER Y SUBDIVIDIR
AI-28	San Agustín	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-29	Carril de S. Agustín	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-30	Convento de la Presentación	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-31	Callejón de la Gloria	DESARROLLADA Y EJECUTADA	SUPRIMIR
AI-32	Muralla Sacromonte	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-33	San Luis	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-34	Cruz de la Rauda-Cuevas Coloradas	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-35	Zenete - Lavadero de la Manchega	DESARROLLADA Y EJECUTADA	SUPRIMIR
AI-36	San Gregorio Bajo	DESARROLLADA, NO EJECUTADA	MANTENER
AI-37	Hospitalillos (Hospitalicos)	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-38	San Juan de los Reyes	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-39	Cobertizo de Santa Inés	DESARROLLADA, NO EJECUTADA	SUPRIMIR
AI-40	Calle Santísimo - Horno del Vidrio	DESARROLLADA Y EJECUTADA	SUPRIMIR
AI-41	Carrera del Darro	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-42	Elvira	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR

AI-43	Calle Yanguas	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-44	San Gregorio/Tiña/Santa Isabel la Real	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-IAM-1	Alcazaba-Merced/Convento Merced	DESARROLLADA	MANTENER
AI-IAM-2	Alcazaba-Merced/Casa de la Lona	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-IAM-3	Alcazaba-Merced/Zoco	DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-IAM-4	Alcazaba-Merced/Hogar San José	DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-FJA-1	Fomento Jardín Albaicín-Mezquita	DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-FJA-2	Fomento Jardín Albaicín-Placeta Abad	DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-FJA-3	Fomento Jardín Albaicín-Maravillas 1	DESARROLLADA, NO EJECUTADA	MANTENER
AI-FJA-4	Fomento Jardín Albaicín-Maravillas 2	DESARROLLADA, NO EJECUTADA	MANTENER
AI-FJA-5	Fomento Jardín Albaicín-Carmen Negro	DESARROLLADA, NO EJECUTADA	MANTENER
AI-AN	Acequia Nueva	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-SM	Ladera de San Miguel	NO DESARROLLADA	MANTENER

Destaca que el 50 % de las 54 Áreas de Intervención previstas por el PEPRI de 1990 no han tenido ningún desarrollo, y que sólo 12 (el 22 %) se han desarrollado y ejecutado, mientras que 5 (un 9 %) se han desarrollado parcialmente y 10 (un 19 %) se han desarrollado desde el punto de vista de la gestión pero no se han ejecutado físicamente. Este bajo nivel de desarrollo se debe en muchos casos a la escasa viabilidad física (por las características del territorio) y jurídica (por los caracteres de la propiedad) de la ejecución.

A continuación se analiza el estado de ejecución de cada una de ellas, haciendo al mismo tiempo una propuesta de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) del nuevo PEPC Albaicín Sacromonte, planteando la supresión, mantenimiento o ampliación de las del PEPRI de 1990, y la delimitación de otras nuevas, atendiendo a la prioridad de sus objetivos y a la viabilidad física y jurídica de su ejecución. También se hace una propuesta de sistematización de las actuaciones, de conformidad con lo establecido por el art. 7 del T.R. de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015 de 30 de octubre), teniendo también en cuenta la clasificación actual del suelo de acuerdo con la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA, de la forma siguiente:

1. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (art. 7.1 TR LSRU, RDL 7/2015)	
a) ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN	SUELO
1. Nueva urbanización.	RURAL
2. Reforma o renovación de la urbanización	URBANIZADO
b) ACTUACIONES DE DOTACIÓN	URBANIZADO
2. ACTUACIONES EDIFICATORIAS (art. 7.2 TR LSRU)	
a) Nueva edificación y sustitución de la existente	
b) Rehabilitación edificatoria	

AI-01 ALTA DE CARTUJA-CARRETERA DE MURCIA

Área de Intervención dividida en dos:

- AI-1a, desarrollada y ejecutada (proyecto de reparcelación aprobado por Acuerdo plenario de 26 de noviembre de 1999, expte. 1056/1997, y Proyecto de urbanización aprobado el 7 de mayo de 2001 y recepcionado el 7 de abril de 2203, expte. 630/2001.
- AI-1b, con Proyecto de reparcelación aprobado el 7 de mayo de 1999, expte. 1057/1997.

Deberá comprobarse la apertura prevista del viario público, y el parcelario (aparentemente afecta a parcelas fuera del ámbito inicial).

SUPRIMIR POR ESTAR DESARROLADA Y EJECUTADA.

AI-02 BARRICHUELO-BUENAVISTA

Área de Intervención desarrollada (Estudio de detalle aprobado por Acuerdo de 29 de noviembre de 1991, BOP de 23 de junio de 2003, expte. 2386/1990; y Proyecto de reparcelación aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de febrero de 2006) pero no ejecutada. Debe comprobarse el parcelario porque gran parte de la superficie no aparece catastrada. Podría plantearse una nueva ordenación; y también la ampliación sobre la parcela de la Subestación de ENDESA

**SUPRIMIR POR ESTAR DESARROLLADA Y EJECUTADA, O RETOMAR.
ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN**

AI-03 MURALLA DE SAN ANTONIO

No desarrollada. El ámbito del PEPRI-90 se limitaba a la zona colindante con la muralla. Se podría plantear la ampliación a la totalidad de la parcela del colegio Ave María-San Cristóbal con el objetivo de creación de un parking estratégico. Está relacionada con la ATU-50 Calle Larga de San Antonio.

MANTENER/AMPLIAR. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-04 PUERTA FAJALAUZA – NORTE

No desarrollada. Se plantea ampliar su ámbito y dividir en dos:

- Cerámica Fajalauza-Aynadamar: obtención de espacio libre junto a muralla, terciario comercial o residencial singular, y posible aparcamiento bajo rasante en fábrica nueva, y rehabilitación de fábrica antigua para dotación cultural (sería la nueva ATU-48-Fajalauza).
- Obtención de suelo sobre Acequia de Aynadamar y jardín de residencia colindante. Reconsiderar afección a vial interior.

MANTENER/MODIFICAR/AMPLIAR. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-05 PUERTA FAJALAUZA – SUR

No desarrollada. Obtención de espacio libre junto a muralla. Rehabilitación del jardín del Carmen de San Pascual.

MANTENER. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-06 SAN LUIS ALTO – CRUZ DE LA RAUDA

No desarrollada. PEPRI-90: Rehabilitación Callejón de la Isla, 16 y propuesta residencial, espacios libres y viario. Afección a Carmen de la Isla. Se debe mantener pero planteando cambios en la ordenación.

MANTENER/MODIFICAR. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-07 PLACETA DE ROSALES

Desarrollo parcial (proyecto de reparcelación aprobado por Acuerdo plenario de 8 de abril de 2002, expíe. 5362/1997) y edificación de viviendas en construcción, con Licencias caducadas (expte. 3017/2002). Debe mantenerse en la parte no desarrollada, proponiendo la obtención de espacio público, urbanización y ordenación; y en su caso completar la parte desarrollada.

MANTENER LA PARTE NO DESARROLLADA. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-8 PLAZA DEL TRIUNFO-HORNO DE LA MERCED

Desarrollado por Estudio de Detalle AI-8 “Puerta de Elvira” (Expte. 4154/95, Aprobación Definitiva 29/03/1996), y Proyecto de reparcelación (expte. 3435/1995, Aprobación 26/09/1997). La parcela de c/ Horno de la Merced, 1, de propiedad privada, es edificable, pero está integrada con el espacio público de Plaza del Triunfo. El Área de Intervención puede suprimirse por

estar desarrollada, pero debería replantearse la ordenación, y obtenerse la parcela.

OBTENCIÓN DE PARCELA-ORDENACIÓN

AI-9 PERNALEROS ALTA Y MURALLA DE SAN CRISTÓBAL

Parcialmente desarrollada (Escritura de cesión de 8 de julio de 1993). Para los objetivos del PEPRI-90 (rehabilitación de cuevas, mejora de viario, construcción de mirador, rehabilitación de edificaciones y rectificación de alineaciones) no parece necesario el mantenimiento de la AI, sino que serían suficientes actuaciones puntuales de urbanización y ordenación.

SUPRIMIR A.I.-ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

AI-10 CARMEN DE LAS PALMAS

Desarrollada (Escritura de cesión de 8 de julio de 1997). Debe completarse la ejecución con la ordenación de la parcela y rehabilitación de la edificación del antiguo Carmen, de propiedad municipal, para equipamiento.

SUPRIMIR A.I.-ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN

AI-11 PORTON DE BAQUETAS-CARRETERA DE MURCIA

No desarrollada. Mantener con el objetivo de apertura de c/ Portón de Baquetas a Carretera de Murcia y mejora de ordenación. Relacionar con la AI-53.

MANTENER / ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-12 PORTÓN DE BAQUETAS-CUESTA DE LA ALHACABA

No se considera necesaria la apertura de vial peatonal entre ambas calles, de difícil ejecución física y jurídica.

SUPRIMIR

AI-13 CENICEROS-LAVADERO DE MÉNDEZ

No se considera necesaria la apertura de vial peatonal entre ambas calles, de difícil ejecución física y jurídica.

SUPRIMIR

AI-14 CENICEROS-LARGA DE SAN CRISTÓBAL

No se considera necesaria la apertura de vial peatonal entre ambas calles, de difícil ejecución física y jurídica.

SUPRIMIR

AI-15 PLACETA DE SAN BARTOLOMÉ

Desarrollada (P.E. aprobado 31/07/1998, expte. 3772/96, y Proyecto de Reparcelación aprobado el 24/9/99, expte. 3550/94), por lo que debe suprimirse. Existe propuesta de la propiedad de reconsiderar el A.I. para conservar la ordenación existente, justificándolo por mantenimiento de las alineaciones existentes (expte. 549/2013).

SUPRIMIR-RECONSIDERAR

AI-16 PASEO ALTO MURALLA ALCAZABA

Desarrollada (P.E. aprobado 30/01/98, expte. 3772/96, y Proyecto tasación conjunta aprobado 18/12/98, expte. 653/98). Queda una única parcela por obtener, y otra de propiedad pública, a las que debe reducirse el A.I; pero debe mantenerse el resto como Actuación de urbanización.

REDUCIR A.I. / MANTENER ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

AI-17 CASTILLO DE GRANADA

No desarrollada. Se plantea la disyuntiva de mantener la A.I. con la delimitación y objetivos de 1990, o ampliarla con la obtención y demolición de las edificaciones entre el Arco de las Pesas o Puerta Nueva y la ermita de San Cecilio o Puerta de Hisn Román para liberar la muralla. Se propone cambiar su denominación a la de San Cecilio, más clara; y dividir en dos, una que recogería los suelos necesarios para las actuaciones de recuperación del entorno de la ermita de San Cecilio o Puerta de Hisn Román; y otra que definiría la ordenación de las edificaciones entre ésta y el Arco de las Pesas o Puerta Nueva. Se propone también cambiar la denominación a San Cecilio, más clara.

MANTENER/AMPLIAR. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-18 BLANQUEO VIEJO-SAN LUIS

No desarrollada. No se considera necesaria la apertura del nuevo vial previsto en 1990.

SUPRIMIR

AI-19 VEREDA DE LOS PINCHOS-CRUZ DE LA RAUDA

No se considera necesaria la apertura de vial peatonal entre ambas calles, de difícil ejecución física y jurídica.

SUPRIMIR

AI-20 CASA DE LAS TUMBAS

Titularidad de la Junta de Andalucía, que debe concluir las obras de rehabilitación.

NOTA: en los documentos del PAS de 2012 aparece con este número la nueva AI propuesta en la Plaza de los Naranjos. De la misma forma, en la documentación gráfica de la Adaptación Parcial del PGOU aparece situada erróneamente esta área de Intervención en la Plaza de los Naranjos.

ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN

AI-21 SERRANO

Desarrollada.

SUPRIMIR

AI-22 HONDA DE SAN ANDRÉS

Desarrollada pero no inscrita por problemas de titularidad. Forma parte de la parcela catastral 6954305 de c/ Elvira, 140, cuya parte posterior fue demolida por ruina (Ruinas 613/04-ITE 1621/06-Ejecución Subsidiaria 162/13).

NOTA: Se está iniciando la continuación del expte. de Gestión para completar la inscripción en el Registro y posterior urbanización y edificación. Se propone mantenerla como Suelo urbano no consolidado con ordenación, por estar desarrollada pero no ejecutada.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-23 HONDA DE SAN ANDRÉS-SERRANO

Desarrollada (Proyecto de reparcelación aprobado el 26-01-1996) pero no ejecutada. No se considera necesaria la apertura del vial propuesto, que dejaría una parcela neta insuficiente, tan cercana a la prevista en la AI-22.

SUPRIMIR

AI-24 SERRANO-ZENETE

Desarrollada y ejecutada (proyecto de reparcelación aprobado 28-11-1997, expte.3433/95; urbanización recibida el 5-3-2007, expte. 394/2000).

SUPRIMIR

AI-25 HONDA DE SAN ANDRÉS-MOLINO DE LA CORTEZA

Desarrollada y ejecutada (Proyecto de reparcelación aprobado el 29-9-1995, expte. 3547/94; urbanización recibida el 10-11-2003, Expte. 3092/99).

SUPRIMIR

AI-26 C/ DEL AGUA Y CALLEJÓN DE LA ALMONA

No desarrollada. Ajustar delimitación y ámbito del BIC. Obtención de parcelas.

MANTENER. ORDENACIÓN Y REHABILITACIÓN.

AI-27 ZENETE-BETETA

Desarrollada pero ejecutada sólo parcialmente (aparcamiento). Plan especial aprobado el 31-01-2003 y publicado en el BOP de 18-3-2003 (expte. 7065/2001), Proyecto de tasación conjunta aprobado el 28-11-2004. Reducido el ámbito por la parte superior, hay que definir la ordenación de esa parcela excluida y completar la urbanización y edificación. Se propone su división en dos, la inferior como suelo urbano no consolidado con ordenación, con el objetivo de completar la urbanización y edificación; y la superior como Suelo urbano no consolidado sin ordenación,

con el objetivo de definir la ordenación y completar la urbanización y edificación.

MANTENER. ACTUACIÓN DE NUEVA EDIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

AI-28 SAN AGUSTÍN

No desarrollada. Reducir ámbito suprimiendo apertura de vial.

MANTENER. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

AI-29 CARRIL DE SAN AGUSTÍN

Se considera innecesaria y poco viable la apertura de vial propuesta.

SUPRIMIR

AI-30 CONVENTO DE LA PRESENTACIÓN

No desarrollada. Debe mantenerse modificando la ordenación prevista en el PEPRI. Debe estudiarse el mantenimiento parcial del uso o su modificación total.

MANTENER. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

AI-31 CALLEJÓN DE LA GLORIA

Desarrollada y ejecutada, por lo que debe suprimirse. Pendiente la conexión con San Juan de los Reyes, que no pertenece a la AI y resulta de difícil ejecución, por lo que debe modificarse la ordenación e incorporarse a la nueva ATU-56.

SUPRIMIR

AI-32 MURALLA SACROMONTE

No desarrollada, resulta fundamental para dar salida a la ATU-SM (Ladera de San Miguel). Actuación por expropiación.

MANTENER-ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-33 SAN LUIS

No desarrollada. Debe mantenerse por ser fundamental para el desarrollo de la ATU-SM (Ladera de San Miguel). Debe incluir la rehabilitación y puesta en uso de la Iglesia de San Luis.

MANTENER-ORDENACIÓN, URBANIZACIÓN Y REHABILITACIÓN

AI-34 CRUZ DE LA RAUDA-CUEVAS COLORADAS

No desarrollada. Necesaria para el desarrollo de la Ladera de San Miguel. Posibilidad de división en varias Unidades de ejecución.

MANTENER- ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-35 ZENETE-LAVADERO DE LA MANCHEGA

Desarrollada y ejecutada (reparcelación aprobada el 26-01-1996, expte. 3549/1994; y urbanización recibida el 16-12-1995, expte. 12945/2003). ¿Equipamiento público?.

SUPRIMIR

AI-36 SAN GREGORIO

Desarrollada (Expropiación por avenencia amistosa aprobada el 1-1-1997 ¿?), pero no ejecutado el equipamiento municipal previsto. Posible cambio de uso.

EDIFICACIÓN

AI-37-HOSPITALICOS

Se considera innecesaria la delimitación de un Área de Intervención para la consecución de los objetivos planteados.

SUPRIMIR

AI-38 SAN JUAN DE LOS REYES

No se considera viable la modificación de alineaciones, de acuerdo con la legislación de Patrimonio Histórico, ni necesaria la delimitación de un Área de Intervención para el resto de objetivos planteados.

SUPRIMIR

AI-39 COBERTIZO DE SANTA INÉS

Desarrollada (Proyecto de reparcelación aprobado el 29-3-1996) aunque no ejecutada, resulta de difícil ejecución técnica, y no se considera necesaria la apertura propuesta, por lo que se propone dejarla sin efecto.

SUPRIMIR

AI-40 CALLE SANTÍSIMO-HORNO DEL VIDRIO

Desarrollada y ejecutada (Proyecto de reparcelación aprobado 26 de julio de 1996, expte. 3439/1995).

SUPRIMIR

AI-41 CARRERA DEL DARRO

No se considera necesaria la delimitación de un Área de Intervención para la consecución de los objetivos planteados.

SUPRIMIR

AI-42 ELVIRA

No se considera necesaria la delimitación de un Área de Intervención para la consecución de los objetivos planteados.

SUPRIMIR

AI-43 CALLE YANGUAS

No se considera necesaria la delimitación de un Área de Intervención para la consecución de los objetivos planteados.

SUPRIMIR

AI-44 SAN GREGORIO-TIÑA-SANTA ISABEL LA REAL

No se considera necesaria la delimitación de un Área de Intervención para la consecución de los objetivos planteados.

SUPRIMIR

AI-1AM ÁREA INSTITUCIONAL ALCAZABA-MERCED

AI-IAM-1 Alcazaba-Merced Convento de la Merced:

Desarrollada (Suelo urbano consolidado, Adaptación parcial del PGOU). Retomar para reordenación, urbanización y posible nuevo uso de equipamiento.

RENOVACIÓN DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN-REHABILITACIÓN

AI-IAM-2 Casa de la Lona

Suelo urbano no consolidado con ordenación.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-IAM-3 Alcazaba-Merced Zoco

Desarrollada (expropiación aprobada el 13-12-1999, expte. 1000/1999).

SUPRIMIR

AI-IAM-4 Alcazaba-Merced-Hogar de San José

Desarrollada. Suelo urbano consolidado

SUPRIMIR

AI-FJA FOMENTO DEL JARDÍN DEL ALBAICÍN

AI-FJA-1 Área de fomento del jardín del Albaicín-Mezquita

Desarrollada. Suelo urbano consolidado.

SUPRIMIR

AI-FJA-2 Área de fomento del jardín del Albaicín-Placeta del Abad.

Suelo urbano no consolidado con ordenación.

SUPRIMIR

AI-FJA-3 y 4 Área de fomento del jardín del Albaicín –Carmen de las Maravillas 1 y 2

Suelo urbano no consolidado con ordenación.

MANTENER SÓLO CON NUEVA EDIFICACIÓN

AI-FJA- Área de fomento del jardín del Albaicín-Carmen de Torres Molina

Suelo urbano consolidado. Comprobar titularidad y reconsiderar usos.

REHABILITACIÓN

AI-FJA-5 Área de fomento del jardín del Albaicín-Carmen del Negro

Suelo urbano consolidado

NUEVA EDIFICACIÓN

AI-AN ACEQUIA NUEVA

Afección a Suelo no urbanizable y a PEPRI Alhambra y alijares. Mantener sólo la parte afectada por el Plan Especial Albaicín-Sacromonte.

URBANIZACIÓN

AI-SM LADERA DE SAN MIGUEL

Actuación del PGOU en Suelo no urbanizable. Ajustar ámbito y objetivos.

RENOVACIÓN DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN-REHABILITACIÓN

En la Memoria de Ordenación se relacionan las Actuaciones de Transformación que se mantienen en el nuevo PEPC, así como las nuevas que se proponen.

1.4.8. ESTUDIO TIPOLOGICO Y DE PARCELAS

- **Exigencia legal del estudio tipológico en el planeamiento de los conjuntos históricos.**

El art. 31.2.b) de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía recoge, entre las determinaciones que deben contener los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos, *“la regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido”*.

Este documento se redacta con objeto de dar respuesta a esta exigencia legal, estudiando y definiendo los tipos actualmente existentes en el ámbito del Albaicín y Sacromonte, para determinar las condiciones tipológicas de las nuevas edificaciones cuando sean posibles, armonizándolas con las otorgadas por el planeamiento.

- **Concepto de tipo arquitectónico. El tipo arquitectónico aplicado al planeamiento. Discrepancias entre los tipos arquitectónicos y las calificaciones urbanísticas. Problemas que plantea.**

El tipo arquitectónico se ha estudiado con desigual fortuna en los sucesivos instrumentos de planeamiento urbanístico que han afectado al Conjunto Histórico de Granada desde mediados del siglo XX.

La aplicación del tipo arquitectónico al planeamiento ha planteado un problema fundamental, que es el de descoordinación entre los tipos arquitectónicos presentes en la ciudad histórica (que han sido ampliamente estudiados desde el punto de vista histórico-formal), con las calificaciones que las distintas figuras de planeamiento han otorgado a las parcelas; o más exactamente, la incoherencia entre los parámetros dimensionales de las edificaciones existentes (ocupación, altura y superficie construida) con las condiciones urbanísticas otorgadas por el planeamiento.

- **Antecedentes. Estudio tipológico en el PEPRI 1990 y en los documentos de 2008 y 2012.**

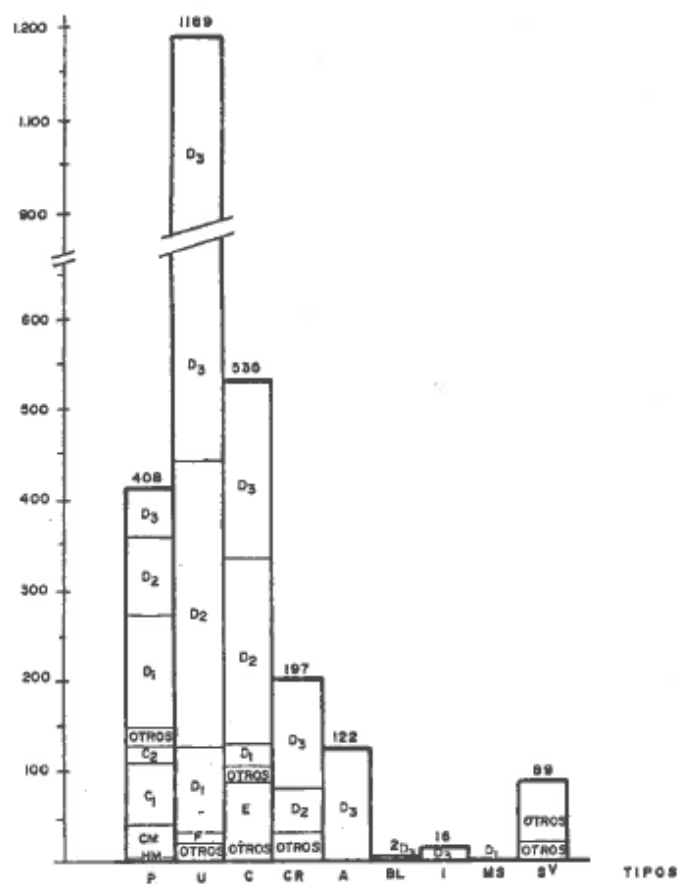
El PEPRI de 1990 distingue entre los **“Tipos de referencia”**, que serían los que podríamos denominar “tipos históricos” en cuanto se adscriben por sus caracteres formales a un determinado período temporal y/o estilo arquitectónico, y están minuciosamente descritos en la Memoria informativa; y los **“Tipos funcionales”**, vinculados a la forma de ocupación y utilización del parcelario. Ampliamente descritos en la Memoria informativa, están clasificados en seis tipos y 36 subtipos, de los que 10 se utilizan como referencia en la Normativa para las actuaciones de Nueva planta con integración. Son los indicados a continuación:

TIPOS DE REFERENCIA DOMINANTE Y PRESENCIA EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL

CATEGORIAS	SIGLA	Nº
1. HISPANO MUSULMAN.....	HM	10
2. MORISCO	CM	39
3. CLASICO 1 (siglo XVI-XVII).....	C1	87
(XVIII 1ªMITAD).....	C1	
4. CLASICO 2 (XVIII 2ªMITAD).....	C2	25
5. ECLECTICO.....	E	107
6. REGIONALISMO NACIONALISTA.....	R	16
7. MOV. MODERNO FUNCIONALISMO RACIONALISMO.....	MM	4
8. REGIONALISMO CRITICO.....	RC	2
9. NEOECLECTICISMO.....	NE	9
10. FALSIFICACION.....	F	19
(ant. XVI-1ªMITAD XVIII)...	D1	258
11. DOMESTICO POPULAR (2ªMITAD XVIII-1920).....	D2	662
(1920.....)	D3	1257
OTROS		65
TOTAL		2560

RELACION TIPO FUNCIONAL - TIPO DE REFERENCIA

5

LEYENDA

TIPO FUNCIONAL	TIPO DE REFERENCIA
P - PATIO	HM HISPANO MUSULMAN
U - UNIFAMILIAR	CM MORISCO
C - COLECTIVA	C1 SIGLO XVI-XVII- 1ª MITAD XVIII
CR - CARMEN	C2 SIGLO XIII- 2ª MITAD
A - CUEVA	E ECLECTICO
BL - BLOQUE	R REGIONALISMO NACIONALISTA
I - INDUSTRIA	MM MOV. MODERNO FUNCIONALISMO
MS \ RESTO Y SINGULAR	RC REGIONALISMO CRITICO
SV /	NE NEOECLECTICISMO
	F FALSIFICACION
	DOMESTICO POPULAR
	D1 ANT. SIGLO XVI- 1ª MITAD XVIII
	D2 2ª MITAD XVIII- 1.920
	D3 A PARTIR DE 1.920

TIPOS FUNCIONALES

- Introducción

Los tipos funcionales se vinculan a la forma de utilización del parcelario, y su lectura cuantitativa es posible hacerla por la vía de las categorías definidas de formas de habitar a las que nos referiremos impropriamente como tipos de edificios conscientemente del reduccionismo aplicado.

Los tipos funcionales de edificios definidos, excluida la edificación de carácter singular, son básicamente seis, que acogen, con los correspondientes subtipos, al universo de los existentes.

	<u>TIPO</u>	<u>Nº DE SUBTIPOS</u>
	Casa patio	2
	Unifamiliar	5
	Colectiva	6
	Carmen	12
	Cueva	10
	Bloque	1
TOTAL	6	36

Los conceptos vinculados a cada tipo y subtipo se exponen a continuación, adjuntándose previamente la tabla de tipos y subtipos contemplados, indicándose el número de edificios asimilables a cada uno de ellos, en el conjunto del ámbito del Plan Especial.

TIPOS DE EDIFICIOS

-CASA PATIO	-UNIFAMILIAR	300
	-COLECTIVA	107
-UNIFAMILIAR	-ENTRE MEDIANERAS	609
	-CON JARDIN MENOR	266
	-DIVERSAS FACHADAS	220
	-EN TERRAZA	59
	-ADOSADA	35
-COLECTIVA	SOBRE FACHADA.-	
	-SIN PATIO	239
	-CON PATIO	535
	DIVERSAS FACHADAS.-	
	-SIN PATIO	23
	-CON PATIO	95
	ESQUINA.-	
	-SIN PATIO	41
	-CON PATIO	101
-CARMENES	TRADICIONAL.-	
	-RURAL AISLADO	1
	-RURAL CON FACHADA A CALLE	1
	-URBANO	4
	TRANSFORMADOS.-	
	-CASA SIN JARDIN+AGREGACION	2
	-CASA CON HUERTO+AGREGACION	3
	MODERNOS.-	
	A.-CON FACHADA A CALLE	
	PARCELA PEQUEÑA	
	-ACCESO EDIFICACION	26
	-ACCESO JARDIN	41
	PARCELA MEDIA-GRANDE	
	-ACCESO JARDIN	27
	-ACCESO PATIO	7
	-ACCESO EDIFICACION	18
	B.-AISLADO EN PARCELA	
	-PARCELA PEQUEÑA	45
	-PARCELA GRANDE	22
-CUEVA	SOBRE PLACETA.-	
	-CON EDIFICACION PREVIA	45
	-SIN EDIFICACION PREVIA	9
	SOBRE CALLE.-	
	-CON EDIFICACION PREVIA	38
	-SIN EDIFICACION PREVIA	2
	-ESPECTACULO	15
	-EN SISTEMA	-
	EN ALTURA.-	
	-ESCALERA EXTERIOR	-
	-ESCALERA INTERIOR	-
	CON CORRAL.-	
	-CON EDIFICACION	8
	-SIN EDIFICACION	4
-BLOQUE		2

El PEPRI de 1990 contiene también un estudio de parcelas, atendiendo a la superficie y relación entre frente de fachada y fondo, que se resume en la tabla incluida a continuación. Al mismo tiempo, en la documentación gráfica se incluye un plano de tipología-estudio de parcelas, en el que sobre la representación gráfica del parcelario se superpone la información relativa a las dimensiones de las parcelas y a los tipos funcionales de las edificaciones, con la leyenda que también se incluye:

ESTUDIO DE PARCELAS				
TIPO	RELACIONES		TOTAL	
			n°	%
- 1	PARCELAS ≤ 35 m ²	FONDO $>$ FRENTE	201	7'9
- 2		FONDO $\leq$ FRENTE	93	3'7
- 3	PARCELAS > 35 m ²	FRENTE < 5 m	108	4'3
- 4	PARCELAS > 35 m ²	5 m $\leq$ FRENTE ≤ 9 m		
- 4.1		FONDO/FRENTE $\leq .5$	219	8'4
- 4.2		.5 $<$ FONDO/FRENTE ≤ 1	371	14'6
- 4.3		1 $<$ FONDO/FRENTE ≤ 1.5	71	2'8
- 4.4		1.5 $<$ FONDO/FRENTE	35	1'4
- 5	PARCELAS > 35 m ²	9m $<$ FRENTE ≤ 15 m		
- 5.1		FONDO/FRENTE $\leq .5$	29	1'2
- 5.2		.5 $<$ FONDO/FRENTE ≤ 1	173	6'8
- 5.3		1 $<$ FONDO/FRENTE	424	16'4
- 6	PARCELAS > 35 m ²	15m $<$ FRENTE		
- 6.1		SUPERFICIE ≤ 150 m ²	203	7'9
- 6.2		SUPERFICIE > 150 m ²	622	24'6
TOTAL			2549	100'0

La selección del tamaño 35 m² se llevó a cabo heurísticamente por referencia a los que aparecían como situaciones límite a efectos de su utilización por la edificación y luego por la vivienda, y pensando también en la exigencia legal de tamaños mínimos admisibles en planta para la vivienda susceptible de ser rehabilitada.

TIPOLOGIA

- CASA PATIO	- UNIFAMILIAR	U	MODERNOS.-	
P	- COLECTIVA	C	A.- CON FACHADA A CALLE	
- UNIFAMILIAR	- ENTRE MEDIANERAS	M	PARCELA PEQUEÑA.	
U	- CON JARDIN MENOR	J	- ACCESO EDIFICACION	1A1
	- DIVERSAS FACHADAS	DF	- ACCESO JARDIN	1A2
	- EN TERRAZA	T	PARCELA MEDIA-GRANDE.	
	- ADOSADA	A	- ACCESO JARDIN	1B1
			- ACCESO PATIO	1B2
- COLECTIVA	SOBRE FACHADA.-		- ACCESO EDIFICACION	1B3
	- SIN PATIO	F1	B.- AISLADO EN PARCELA	
	- CON PATIO	F2	- PARCELA PEQUEÑA	2A
	DIVERSAS FACHADAS.-		- PARCELA MEDIA-GRANDE	2B
C	- SIN PATIO	DF1	SOBRE PLACETA.-	
	- CON PATIO	DF2	- CON EDIFICACION PREVIA	1-1
	ESQUINA.-		- SIN EDIFICACION PREVIA	1-2
	- SIN PATIO	E1	SOBRE CALLE.-	
	- CON PATIO	E2	- CON EDIFICACION PREVIA	2-1
- CARMENES	TRADICIONAL.-		- SIN EDIFICACION PREVIA	2-2
CRT	- RURAL AISLADO	1A	- ESPECTACULO	3
	" CON FACHADA A CALLE	1B	- EN SISTEMA	4
	- URBANO	2	EN ALTURA.-	
	TRANSFORMADOS.-		- ESCALERA EXTERIOR	5-1
CRV	- CASA SIN JARDIN +		- ESCALERA INTERIOR	5-2
	AGREGACION	1	CON CORRAL.-	
	- CASA CON HUERTO +		- CON EDIFICACION	6-1
	AGREGACION	2	- SIN EDIFICACION	6-2
			BL	
			- BLOQUE	

ESTUDIO DE PARCELAS

- PARCELAS $\leq 35 m^2$	FONDO > FRENTE	*	- PARCELAS $> 35 m^2$	$9 m < FRENTE \leq 15 m$	
	FONDO < FRENTE	*		FONDO/FRENTE $\leq .5$	● .5
				$.5 < FONDO/FRENTE \leq 1$	● 1
- PARCELAS $> 35 m^2$	FRENTE < 5 m	*		$1 < FONDO/FRENTE$	● 1.5
- PARCELAS $> 35 m^2$	$5 m \leq FRENTE \leq 9 m$		- PARCELAS $> 35 m^2$	$15 m < FRENTE$	
	FONDO/FRENTE $\leq .5$	▲ .5		SUPERFICIE $\leq 150 m^2$	■
	$.5 < FONDO/FRENTE \leq 1$	▲ 1		SUPERFICIE $> 150 m^2$	■
	$1 < FONDO/FRENTE \leq 1.5$	▲ 1.5			
	$1.5 < FONDO/FRENTE$	▲ 2			

TIPO EDIFICACION	SUBTIPO
TIPO PARCELA	RELACION FONDO/FRENTE

Este sistema informativo y normativo presenta sin embargo algunos problemas:

- Tipos funcionales y tipos de parcelas se reflejan en el mismo plano, pero no se establece una relación entre ellos.
- Tampoco existe una correlación clara entre tipos de referencia y tipos funcionales.
- La referencia que se hace en la Normativa a los tipos funcionales no se traduce en la adscripción concreta de cada parcela a un tipo específico.
- La ordenación que se propone en la documentación gráfica, especialmente en las propuestas de nueva edificación, es totalmente ajena a los tipos descritos.
- Por último, no existe correspondencia entre los tipos y la ordenación asignados por el PEPRI y las calificaciones que otorga el PGOU.

Aspectos que se tendrán en cuenta en el nuevo Plan especial que se tramita, a través del Estudio tipológico que se desarrollará con la metodología que se expone a continuación.

- **Estudio de parcelas. Relación con los tipos. Propuesta de asignación de tipos a las parcelas.**

A. Parámetros:

Para la redacción del estudio tipológico de este Plan Especial se establece como concepto previo la definición de los parámetros dimensionales y formales de las parcelas y edificaciones que van a servir como base de dicho estudio:

a. Dimensiones de la parcela:

- SUPERFICIE DE PARCELA: La comprendida dentro de sus linderos.
- LINDEROS: Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de las colindantes o de la vía pública.
- LINDERO EXTERIOR: Lindero de la parcela en contacto con vía pública. Una parcela puede tener un solo lindero exterior, dos (en esquina o a dos calles paralelas) o más. Incluso puede no tener ningún lindero exterior (parcelas interiores). El lindero exterior puede coincidir con la fachada (edificación alineada a vía pública) o no (edificación retranqueada).
- LINDERO INTERIOR: Cada uno de los linderos que separan la parcela de las colindantes.
- FRENTE DE PARCELA: Dimensión del lindero exterior por el que la parcela tiene su acceso desde la vía pública.
- FONDO: Dimensión de la parcela medida en perpendicular al frente de parcela.
- ANCHO: Dimensión de la parcela medida en paralelo al frente de parcela.
- RELACIÓN FONDO/FRENTE: Cociente entre el fondo y el frente. Expresa el coeficiente de forma de la parcela, de manera que un mayor valor indica una forma de parcela con una mayor dimensión relativa del fondo, mientras que un valor menor indica una mayor dimensión relativa del frente.
- SUPERFICIE OCUPADA: Superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal de la edificación sobre la parcela, excluyendo patios. Se expresa en m² y en % respecto de la superficie de parcela.
- SUPERFICIE LIBRE: Superficie de la parte de parcela no ocupada por la edificación, incluyendo patios. Es la diferencia entre la superficie parcela y la superficie ocupada. Se expresa en m² y en % respecto de la superficie de parcela.

- SUPERFICIE CONSTRUIDA: Sumatoria de las superficies cubiertas comprendidas dentro del perímetro de las distintas plantas. Se expresa en m² y en m²/m², resultado de dividir la superficie construida total entre la superficie de parcela.
- ALTURA MÁXIMA: La correspondiente a la mayor altura de la edificación sobre rasante, expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos torreones.

b. Posición de la edificación en la parcela:

- EDIFICACIÓN AISLADA: Edificación separada de los linderos interiores. Puede estar retranqueada o alineada de la vía pública.
- EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS: Edificación en contacto con uno o varios de los linderos interiores. Puede estar retranqueada o alineada con la vía pública.

c. Posición de la edificación respecto a la vía pública:

- EDIFICACIÓN ALINEADA: Edificación que tiene su fachada en contacto con la vía pública.
- EDIFICACIÓN RETRANQUEADA: Edificación que tiene su fachada separada de la vía pública.

Estos parámetros se recogerán en la documentación gráfica y en la hoja de cálculo asociada a ella, a partir de la medición sobre la cartografía base, y se resumen en las tablas siguientes:

I. PARÁMETROS DIMENSIONALES DE LA PARCELA:

	FONDO/FRENTE			
SUPERFICIE	$\leq 0,5$	$0,5 < F/A \leq 1$	$1 < F/A \leq 1,5$	$1,5 < F/A$
$S \leq 50$				
$50 < S \leq 150$				
$150 < S \leq 250$				
$250 < S \leq 500$				
$500 < S \leq 1000$				
$1000 < S$				

II. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

	ALTURA NÚMERO DE PLANTAS						
OCUPACIÓN	I	II	III	IV	V	VI	>VI
$\leq 30\%$							
$30 < \% \leq 60$							
$60 < \% \leq 80$							
$80 < \% \leq 90$							
$90 < \% \leq 100$							

III. PARÁMETROS DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

		POSICIÓN RESPECTO VÍA PÚBLICA	
		Alineada	Retranqueada
POSICIÓN EN LA PARCELA	Aislada	AA	AR
	Entre medianeras	MA	MR

B. ADSCRIPCIÓN DE TIPOS

De la combinación de los parámetros dimensionales de la parcela (superficie, ancho y fondo, y superficie libre/superficie ocupada); de ésta última con los de altura y superficie construida; y de los de posición de la edificación en la parcela (aislada o entre medianeras, y alineada o retranqueada a vía pública), así como de la existencia o no de patio vividero y sus dimensiones, se adscribirá a cada edificación un tipo de entre los detectados “a priori” que se relacionan a continuación de forma no exhaustiva:

CASA PATIO MUSULMANA
CASA PATIO CRISTIANA
CASA-PATIO COLECTIVA
CASA-PALACIO
CONVENTO
CARMEN
CASA CON JARDIN
CASA SIN PATIO
INMUEBLE DE RENTA
BLOQUE ABIERTO
NAVE
OTROS

- **Relación entre tipos arquitectónicos y usos urbanísticos.**
Propuesta de combinación de tipos y usos.

Por último, a cada tipo se le asignarán unas condiciones urbanísticas de referencia (ocupación, altura y edificabilidad), consecuencia de las detectadas en el estudio, que serán aplicables para las actuaciones de sustitución y obra nueva.

La información en materia de tipos de parcelas y tipos arquitectónicos se concreta en los siguientes documentos del Avance:

- En el plano de Información I.08.1 se categorizan las parcelas en función de su superficie:

SUPERFICIE
$S < 50$
$50 < S \leq 150$
$150 < S \leq 250$
$250 < S \leq 500$
$500 < S \leq 1000$
$1000 < S$

Se establece el límite inferior en 50 m² por considerarse que es la superficie mínima en la que puede materializarse un programa de vivienda.

- En el plano I.08.2 se clasifican las parcelas en función de su forma (relación fondo/frente):

RELACIÓN FONDO/FRENTE			
$\leq 0,5$	$0,5 < F/A \leq 1$	$1 < F/A \leq 1,5$	$1,5 < F/A$

Un mayor valor de este parámetro indica una forma de parcela con una mayor dimensión relativa del fondo (parcelas estrechas y profundas desde su frente), mientras que un valor menor indica una mayor dimensión relativa del frente (parcelas anchas y con poco fondo). Un valor cercano a la unidad denota una forma aproximadamente cuadrada.

1.4.9. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

El plano de información I-09 contiene los ámbitos de protección arqueológica en el Albaicín y Sacromonte, así como las áreas con afecciones arqueológicas (excavaciones y obras de urbanización ejecutadas con afección a niveles arqueológicos).

A continuación se incluye el Informe redactado por el Arqueólogo municipal sobre viabilidad de la ubicación de aparcamientos en determinados espacios urbanos, atendiendo al conocimiento que sobre la ciudad histórica se posee. Se valora de forma individualizada cada solar atendiendo a las intervenciones arqueológicas realizadas en sus entornos más inmediatos y a sus niveles de impacto patrimoniales registrados.

I.- OBRAS DE ADECUACIÓN DEL MIRADOR Y ENTORNO DE LA ERMITA DE SAN MIGUEL ALTO. Zona Parque Arbolado con olivos, objeto de reforestación de la Agencia Albaicín-Granada (2919 y 3290/2011). El espacio no aparece identificado catastralmente. La actuación se enmarca en el proyecto de 4 miradores integrados en RED DE MIRADORES Y PUNTOS DE OBSERVACIÓN financiado por el Ministerio de Cultura, Patronato de la Alhambra-Generalife, Fundación Municipal Patrimonio-Albaicín, y Consejería de Medio Ambiente-Parque Nacional de Sierra Nevada.

La intervención se vinculaba con las plantaciones de olivos previstas en proyecto. Se plantearon 37 sondeos de 2x2 metros hasta un metro de profundidad, localizados en cada uno de los 72 olivos a plantar, ampliables en función de sus resultados. No se ha registrado ningún nivel arqueológico. En prácticamente la totalidad de los sondeos aparece el afloramiento natura/ de la roca, en la mayoría de ellos no supera los 50 cms de profundidad. En el camino de entrada al Conjunto de San Miguel Alto y plaza de la Fuente del Aceituno, que contó con un control de movimiento de tierra, los resultados también fueron negativos.

II.- Solar y emplazamiento de la actual muralla del arquitecto D. Antonio Torrecilla. Inicialmente se procede a una paralización cautelar por parte de la Delegación de Cultura ante la denuncia aparecida en la prensa local del hallazgo de restos humanos. Tras la visita se comprueba que en la zona existen varias sepulturas con lajas que han sido expoliadas por autores desconocidos y que no estaba siendo afectadas por las obras autorizadas, por lo que la intervención (inicialmente de control de movimiento de tierras) continuó según lo previsto en el Proyecto si bien con un nuevo nº de

expediente (BC.03.59/04) y bajo la figura de excavación con sondeos y control de movimientos de tierras.

La intervención arqueológica nueva (BC.01.101/03) dividió la zona en varias áreas de intervención:

- zona de excavación intramuros (donde principalmente se han documentado las estructuras pertenecientes a los enterramientos comentados),
- la zona de excavación para la zanja de cimentación de la muralla, y por último,
- el seguimiento arqueológico de movimiento de tierras, que se centró en las zonas extramuros, intramuros y los ocasionados por la adecuación del camino de la Cruz de Rauda.

Otra de las zonas estudiadas en profundidad ha sido el camino de San Miguel Alto; si bien esta zona no se encontraba en principio en el Proyecto de Intervención, la rotura de una tubería de abastecimiento de agua y la excavación de urgencia por ella motivada han permitido la documentación completa de tres momentos de “ocupación” funeraria, adscribibles también a tres momentos cronoculturales. La secuencia cultural extraída es la siguiente:

PERÍODO TARDORROMANO.

Se han documentado tres fosas de inhumación, que por la orientación y posición del individuo se han considerado tardorromanas.

PERÍODO MEDIEVAL.

A poca distancia de la zanja de cimentación de la muralla se planteó el sondeo 3. Los resultados obtenidos de esta área de excavación han permitido constatar la existencia de enterramientos musulmanes previos a la construcción de la muralla, datada en los años centrales del siglo XIV, así como el sistema de construcción de la propia muralla. El hecho de la existencia de estos enterramientos bajo la zarpa de la muralla venía a confirmar una datación *ante quem* de la necrópolis musulmana, así como la extensión de dicha necrópolis, conocida como la de Cruz de la Rauda, más allá de la propia muralla.

PERÍODO MODERNO Y CONTEMPORÁNEO.

La zanja de cimentación de la nueva muralla ha permitido constatar la existencia de un edificio moderno que reutilizó la cimentación de la muralla nazarí como cimentación de sus propios muros. El estudio detallado de estas estructuras modernas permite documentar dos momentos de ocupación en este edificio. El primero acontece durante los siglos XVII-XVIII y el segundo durante los siglos XIX-primeros años del XX. Las únicas referencias relacionadas con la funcionalidad de este edificio lo relacionan con la existencia del fielato del Camino de Guadix en este área de la muralla. Las estructuras documentadas bajo estas modernas, se relacionan directamente con el alzado de la muralla nazarí. La cimentación apoya directamente sobre el estrato geológico; existe una zarpa longitudinal perpendicular al alzado de la muralla, al interior, a la misma cota de cimentación. El peso de esta zarpa o losa interior es contrarrestado en el exterior con la existencia de múltiples torres, que actúan como contrafuertes exteriores.

III.- 75580, Parcela 01. En la actualidad es un merendero cuya actividad hostelera parece centrarse en los fines de semana. Por su proximidad a la muralla nazarí de D. Gonzalo consideramos que se trata de un espacio intramuros que posiblemente no albergue restos arqueológicos de interés, pues muy posiblemente se traten de huertas históricas consolidadas en el tiempo.

IV.- Los aparcamientos grafiados en Callejón de la Albérezana en su confluencia con la zona amurallada y el centro de transformación de Sevillana-Endesa, parece mas apropiados eliminarlos y ello por razones de contaminación visual.

V.- Los solares 69582 y 69584 son elementos desconocidos pues si bien son espacios extramuros a la muralla nazarí o cerca de D. Gonzalo, conocemos que las inhumaciones de la necrópolis hispanomusulmana de Puerta Elvira se extienden desde Calle Real de Cartuja hasta Barrichuelo (nº

16 y 17), la zona mas elevada de la ladera parece ocupada por edificaciones tardías edificadas a partir del siglo XVII (nº 17 y 18).

VI.- El aparcamiento planteado en las traseras de Capitanía (69564), antiguo Convento de la Merced, podría ser viable pues se conoce que, esta zona extramuros de la muralla nazarí, fue antiguo muladar en época cristiana, por lo que suponemos que el cementerio de la Puerta de Elvira aquí no debió aproximarse a la linea defensiva nazarí.

VI.- 75590-38. Este espacio edificado, vinculado con Fajalauza podría albergar este uso de aparcamientos pues es zona extramuros de la ciudad y no se conocen datos históricos sobre el mismo, salvo los usos de la Fábrica de Cerámica Falauza (Naves industriales), y que en el fondo de parcela discurre la Acequia de Aynadamar, elemento hidráulico protegido por el PGOU vigente.

VII.- Escuelas del Ave María. Zona polideportiva intramuros.

En los primeros meses de 1983, se dió a conocer el Postigo de San Lorenzo por Cesáreo Jiménez Romero. Entre 1984 y 85, el Ayuntamiento redactó los Proyectos de Paseo y Urbanización de la Muralla Nazarí" y "Restauración de la Muralla Nazarí", como medio de recuperación de la zona.

El proyecto arqueológico consistió en la realización de varios sondeos para valorar el estado de las cimentaciones y posibles restos adosados a la muralla, centrándose en la zona del Postigo de San Lorenzo y en la muralla perdida al lado de la carretera de Murcia. La intervención dividió la zona en 4 sectores en los que se practicaron 8 sondeos. La secuencia es:

Sector I. Se ha delimitado perfectamente el nivel medieval de la muralla gracias a la localización del cimientto. Se constata la acumulación actual de escombros en la parte externa con un desnivel que oscila de 2'25 a 2'50 m. Se ha comprobado que en la época medieval no existía en esta zona poblamiento sino huertas. Se ha llegado al nivel de Formación Alhambra, terreno natural de Albayzín, a una cota de -1,71 m.

Sector II. Se ha recuperado para la ciudad otro de los accesos medievales. Se ha delimitado los arcos interno y externo de la puerta del Albayzín o bab al-Bayyazin y la estructura interior. El desnivel existente entre las cotas actuales en el interior de la ciudad, en la zona del Colegio del Ave María, y las medievales es de -3'49 m.

Se ha constatado la existencia de otro arco doble decorativo que daba acceso desde el exterior y que estaba cobijado por el actual de medio punto que corresponde a la resca de la bóveda de medio cañón.

La rampa de acceso desde el exterior se conserva en parte y se trazó paralela a la muralla desde N a S.

Sector III. Se ha delimitado definitivamente la línea de muralla perdida desde el quiebro Partido, paño de muralla que sigue una orientación NW, en concreto a 317°. Asimismo se ha comprobado que la muralla se derrumbó en los años 40 de nuestro siglo al realizar la construcción de la carretera de Murcia, y sus fragmentos se acumulan al pie, construyéndose encima del resto de cimiento algunas viviendas y oradando la base de otros tramos con cuevas. Se ha descubierto la posible ubicación de una necrópolis islámica intramuros (Cata nº 4), desconocida hasta ahora.

Sector IV. Se ha delimitado el nivel medieval muralla gracias a la localización del cimiento.

Se ha comprobado que en la época medieval no existía en esta zona poblamiento sino huertas, documentando la explanada junto a la carretera de Murcia por medio de dos catas en las que se ha profundizado hasta localizar la roca madre en un desnivel que baja N a S de -1'41 m.

Según los datos aportados por Carlos Vílchez, el paño de muralla tiene una homogeneidad constructiva (hormigón construido en tongadas de cal y arena superpuestas), desde el corte realizado por la Carretera de Murcia, frontera a la fábrica de "Fajalauza" hasta el nuevo corte de la carretera en la llamada "curva del Tambor" al lado del Camino de San Antonio, y añadiendo el resto de muralla que desciende desde la carretera a la C/ Barrichuelo, consta de 5 torres y 8 quiebras. El grueso de la muralla oscila

de 1,24 a 1,50 m. y la altura de 5,00 a 7,50 m. resaltando que ésta es mayor en el lado interior, o Sur, que en el lado exterior, o Norte, por acumulación de escombros, alcanzándose un desnivel mayor en algunos casos a los 2,50 m. No obstante los datos históricos referidos a la muralla y su trazado han sido redefinidos a través de la intervención vinculada con el Plan PFEA 2015 en Carretera de Murcia. La previsión, *a priori*, es que es posible que algunos enterramientos islámicos aparezcan junto a la zona de muralla

FUENTE: VÍLCHEZ VÍLCHEZ, Carlos (1988): "Descubrimiento y excavación de la Puerta de San Lorenzo de la muralla nazarí en el Albayzín de Granada". *Cuadernos de Arte de la Universidad de Granada*, nº. 21, pp. 211-223.

-(1990): "Excavación de urgencia en la muralla nazarí (siglo XIV) de Granada. Septiembre-Octubre de 1.986". *Anuario Arqueológico de Andalucía* 1987. Sevilla, T. III, pp. 245-252.

VIII.- 74542-06. Colegio Público Gomez-Moreno.

La riqueza patrimonial de esta cúspide la zona amesetada de la colina del Albaicín es de suma excepcionalidad. En el solar de la mezquita (BC.01.136/1993) se localizaron restos de mucha importancia que ya habían sido evidenciados en 1985 en el transcurso de la primera intervención arqueológica:

PERÍODO PRE Y PROTIBÉRICO.

Se ha documentado un gran muro de cierre del oppidum de Iliberri. El muro está realizado alternando capas de mampostería con grandes bloques de piedra y capas de tapial de tierra. Presenta una potencia máxima de 4,80 m. La muralla descubierta muestra una altura de conservación irregular, con unas dimensiones aproximadas de 5.5 m de longitud, 3 m de anchura y entre 1 y 1.20 m de grosor. Su cara Este es la más regular, pues está terminada en forma ataludada, mientras que su frente Oeste es irregular debido a numerosas alteraciones y desmontes parciales, algunos de época contemporánea. De la fase Ibérico Pleno se han documentado numerosos

restos correspondientes a este período, principalmente cerámica con motivos pintados de círculos y bandas en paralelo.

PERÍODO ROMANO.

Se ha registrado un canal realizado con *opus caementicium* y *signinum* de mas de 1 metro de anchura y del que se conservan en torno a 11 mts lineales.

PERÍODO MEDIEVAL.

Se han localizado restos del lienzo de la *qasaba al-qadima* y estructuras del hábitat del siglo XIII-XIV.

PERÍODO MODERNO.

Se han localizado restos de la necrópolis del siglo XVI, del cual se han inhumado 70 enterramientos.

PERÍODO CONTEMPORÁNEO.

El espacio es reutilizado como huerto.

IX.- 73566-13. Esta parcela no tiene problemas y ya fue intervenida arqueológicamente en 2009, incluyendo análisis de estructuras en la vivienda en ruinas. La parcela contiene 2 números de policía aunque Catastro la numera como una entidad única.

X.- 74550-21. Se trata de un solar en vías de adquisición municipal por expropiación, por lo que hasta su completa resolución, no procede ahora valorarlo como solar para aparcamientos dada su proximidad con la muralla.

XI.- 74550-28. Se trata de un solar cuya funcionalidad está vinculada a tareas de mantenimiento de murallas y por tanto no susceptible de ocuparlo con un uso de aparcamiento dada su distancia respecto de la muralla.

XII.- 71530-01. Se trata del espacio ocupado por la antigua corrala de la Casa de la Lona, corrala de vecinos humildes que ocuparon los restos de unas instalaciones edificadas en el siglo XVIII para manufacturar lonas para las velas de los barcos y después fábrica de tejidos de cáñamo con hasta 300 telares. Estas edificaciones fueron construidas sobre la Casa del gallo, palacio nazarí y sobre otros restos protohistóricos de la ciudad tal y como han puesto de relieve las excavaciones realizadas en el Callejón del Gallo en 1998, si bien los restos subyacentes podrían hacer inviable cualquier tipo de uso bajo rasante.

XIII.- 75576-04. Se trata de un aparcamiento en superficie privado, sin regular y que supuestamente, sobre el mismo y ocupando las parcelas 10 (Casa de los Mascarones) y 14, formaría parte del emblemático jardín descrito del poeta Soto de Rojas. Pedro Soto de Rojas (1584-1658) fue un poeta importante en la Granada de finales del XVI. Estudió Teología, Humanidades y Leyes y se fue a la Corte madrileña. Allí pasó casi dos décadas como funcionario de rango y en las inmediaciones del valido Conde Duque de Olivares. En Madrid conoce a Góngora y Lope y participa en las tertulias y justas poéticas de la época donde obtiene un cierto reconocimiento que quedará descrito elogiosamente en las plumas de Cervantes y el mismo Lope de Vega. Hasta 1630 hizo frecuentes viajes a Madrid, pero a partir de este año (y tal vez a causa del clima de discusión constante en que vivía con el cabildo, que lo llevó incluso a la cárcel en 1628) se retiró definitivamente a su carmen del Albaicín, que describirá más tarde en su poema *Paraíso cerrado* (1652), y da a luz sus poemas más culteranos. Es este carmen la llamada Casa de los Mascarones, que fue pacientemente construida sobre unos solares de moriscos, adquiridos en una primera fase por compra (en 1619 y 1629) y ampliados luego gracias a una donación de parcelas en 1632, donde el poeta recrea una estructura arquitectónica con siete paratas principales donde hay un discurso teniendo presente el agua, las fuentes, la estatuaria y que tiene su evocación en la recreación de la Siete Mansiones Celestiales que le dan pie para establecer siete partes en su poemario y dotarlos de recursos literarios variados propios del Culteranismo y concluye describiendo el verdadero paraíso, en el que se encontrará con Dios.

Consideramos que el espacio debería ser objeto de una intervención arqueológica previa para establecer si en este espacio hay trazas de la posible existencia de dicho jardín pues su potencia es de apenas 50 cm, y por tanto, en ausencia de restos arqueológicos que confirmen la existencia de una antiguo jardín, sea viable la construcción de una o dos plantas de aparcamiento.

XIV.- 4515D. Parcela 22. Este solar está actualmente en uso y alberga instalaciones para caballos. No se conocen posible afecciones patrimoniales en este solar, por lo que *a priori* constituye una zona apta para aparcamientos.

XV.- Parcela 20. No se conocen posible afecciones patrimoniales en este solar, por lo que *a priori* constituye una zona apta para aparcamientos.

XVI.- 78571-14. Este solar es enlace entre la Calle de San Luis con la zona inferior de la ladera del Cerro de San Miguel y por los sondeos realizados en 1989 junto a la Cruz de la Rauda conocemos que tuvo abundantes restos arqueológicos que anularon el proyecto de urbanización en la zona, por lo que no constituye un espacio idóneo. La secuencia engloba numerosos restos de época islámica y Moderna:

Corte 1 (3x8 m): Estructura arquitectónica escalonada. Bajo ésta aparecen hasta 3 estratos de tierra de cultivo.

Corte 2 (4,5x8 m): Restos urbanísticos de una calle en pendiente y escalonada, con edificios a los lados.

Corte 3. Restos de la calle con derrumbes de ladrillos de un edificio. En un habitat se documenta un nivel de incendio. Bajo ésta aparecen restos de 2 sepulturas que quedan cortadas por la cimentación de la vivienda posterior. El material que aparece alrededor de la sepultura es de época iberorromana y muy rodado.

Corte 4 (3x7 m): Es en el único Corte en el que no se han documentado estructuras de habitación. Por el contrario, sí aparece una gran cantidad de sepulturas pertenecientes a una antigua necrópolis musulmana. Algunas de las sepulturas presentan lajas verticales

delimitándolas. Su estado de conservación se encuentra muy deteriorado por la incidencia del cultivo a que ha estado sometida la zona. Los restos humanos se encuentran depositados en decúbito dorsal y en dirección Sureste, no presentando ningún tipo de ajuar.

Corte 5 (3x3 m): Dos muros de una habitación de un nuevo edificio. Se aprecia una puerta de entrada a la habitación con azulejos reutilizados en el escalón.

FUENTE: BURGOS JUÁREZ, Antonio (1991): "Excavacion de urgencia en el solar situado en la Cruz de la Rauda del Albaicín (Granada)". *Anuario Arqueológico de Andalucía 1989*. Sevilla, T. II, pp. 196-198.

XVII.- 79523-01 y 03- Es el patio del Colegio del Ave María y el patio del Centro Bermúdez de Castro, respectivamente. Estos espacios se ubican sobre el antiguo Convento de la Victoria, su Iglesia y sus huertas, estando delimitadas ambas parcelas en sus lados oriental y meridional por el trazado de la muralla islámica medieval. Según el padre Morales, cronista de la Orden de los frailes Mínimos, el convento de Granada fue fundado en 1510, aunque otros autores suelen retrotraer la fecha un año. Habilitaron los frailes un templo provisional mientras construían su iglesia, que quedó concluida en 1518. La capilla mayor se hizo bajo el patronazgo del capitán Maldonado de Salazar, Caballero Veinticuatro. La casa conventual debió terminarse más tardíamente, quizás a mediados de siglo XVI. El conjunto se concluyó con la construcción a principios del siglo XVII de un mirador " *que sobre la muralla se funda, de la guerta de los minimos de la Victoria, con celosías del color de su hábito*" (HENRÍQUEZ, 1646: 22). "La iglesia era gótica, con una graciosa portada de este estilo en la fachada. Constaba de una nave con airosa capilla mayor flanqueada por otras dos capillas colaterales. En el lado que daba al convento se abrían capillas con arcos apuntados, mientras que en el otro había una pequeña nave anexa, lo que generaba una extraña y peculiar planta. Los muros estaban formados por cajas de tierra y verdugadas de ladrillo, mientras que las techumbres eran armaduras mudejares. La excepción a este sistema constructivo era la capilla dedicada a San Francisco de Paula, construida exclusivamente en ladrillo. Esta capilla, que era de mayor dimensión que las otras, constituía

un añadido posterior, quizás de época barroca. Para llamar a los feligreses la iglesia contaba con una espadaña, al parecer de tres vanos y cierta monumentalidad. La residencia conventual se estructuraba en torno a un patio renacentista de dos pisos, ambos con claustros formados por siete arcos rebajados apoyados en columnas de mármol. En los lados norte y oeste se levantaba un tercer piso, poco airoso y con ventanucos al patio. Muy notable era la escalera de tres tramos, sólo apoyada en los lados de la caja y con un suelo formado por una bóveda de sillares cuidadosamente labrados; era obra de Pedro Marín, autor también de la escalera de la Chancillería, muy parecida a ésta. Las naves del convento estaban techadas con bellas armaduras mudejares y renacentistas. Al sur y al norte del convento se extendían las huertas, las cuales quedaban conectadas entre sí por una estrecha franja en el lado oriental del edificio. En el tramo del paseo de los Tristes los frailes construyeron una galería con arcos de medio punto. La finalidad de este mirador era, en teoría, embellecer el paseo, pero no cabe duda de que los frailes habilitaron el lugar para ver cómodamente los espectáculos taurinos que se desarrollaban en éste espacio “. (ROZÚA, 1999: 65-68).

FUENTE:

BARRIOS ROZÚA, Juan Manuel (1999): *Guía de la Granada desaparecida*. Granada, Comares, 1999, p. 65 - 68.

HENRÍQUEZ DE JORQUERA, F. (1646): *Anales de Granada. Descripción del Reino y Ciudad de Granada. Crónica de la Reconquista (1482-1492). Sucesos de los años 1588 a 1646*. Ed. de Antonio Marín Ocete. (Granada, Facultad de Letras, 1934). (Ed. facsímil de la Univ. de Granada, Granada, 1987). Est. preliminar por Pedro Gan Giménez, e índice por Luis Moreno Garzón), 2 tomos, p. 22,

ES-AMGR/Sig.: C.01876.0008. AÑO 1615. Obras Públicas. Obras Públicas. *La ciudad de Granada contra los vecinos de la subida del Chapiz y Convento de la Victoria acerca de la reparación de la muralla que linda con sus casas.*

ES-AMGR/Sig.: C.03150.0610. AÑO 1951. (Servicios. Fomento / Obras y Urbanismo). *Complementaria Aljibe de la Victoria Expediente sobre obras complementarias en el Aljibe de la Victoria para ponerlo en servicio.*

XVIII.- Este solar de Calle Elvira 56 (7051013VG4175A), englobado en el proyecto de la AI-27 se encuentra en su totalidad excavado, al igual que el otro solar del Zenete identificado como parcel 1. Ambos fueron intervenidos arqueológicamente en 2003 a instancias de EPSA. En principio, los restos descubiertos no fueron obstáculo para la edificación realizada si bien en el solar de Calle Elvira no se edificó por problemas presupuestarios, por lo que suponemos que sería viable la construcción de aparcamiento en esta parcela.

XIX.- Los 2 solares restantes, ubicados en el sector Sacromonte, uno en el interior de la Escuelas del Patronato del Ave María y el otro al pie de la subida a la Abadía al Sacromonte, muestran buenas posibilidades siempre que se estudien adecuadamente las visuales para evitar o minimizar el impacto visual de estos aparcamientos en superficie, y dado que no se conocen restos patrimoniales en sus inmediaciones, si tales infraestructuras se pueden soterrar, sería la opción más adecuada para salvaguardar las vistas y minimizar el impacto.

1.4.10. ESPACIOS LIBRES, MEDIO NATURAL Y JARDINES.

- Se ha representado en este plano I.10 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).

1.4.11. VIARIO Y MOVILIDAD EXISTENTE

- El plano I.11 se ocupa tanto del viario rodado existente como del exclusivamente peatonal, y ello referido tanto al ámbito de suelo urbano como al 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).
- Destaca la necesidad de regulación del tráfico rodado en el interior del barrio; de limitación del aparcamiento en superficie de espacios públicos; y de mejora del transporte urbano.

1.4.12. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE: ABASTECIMIENTO DE AGUA Y ELECTRICIDAD.

1.4.13. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE: SANEAMIENTO.

- Los planos I.12 e I.13 recogen 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 y red pública de saneamiento.
- Es necesario el traslado del centro de transformación de c/ Elvira junto a la Iglesia de San Andrés, por su afección a los Baños Árabes de la Casa de las Tumbas. También debe estudiarse el soterrado de cableado y la eliminación de antenas, así como la integración de las placas solares.

1.4.14. RUIDOS.

- En el plano I.14 se incluye 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.

1.4.15. DOTACIONES Y PROPIEDADES PÚBLICAS

- En el plano de información I.15 se indican las propiedades públicas, especificando la Administración a la que pertenecen (Estado, Junta de Andalucía, Ayuntamiento o Universidad), información que indirectamente se ha reflejado en otros planos (plano I.04 Usos). También se incluyen las parcelas no dotacionales de propiedad pública, que pueden servir de soporte a promociones públicas.
- Se adjunta a continuación una tabla con las dotaciones públicas y privadas existentes dentro del ámbito del Albaicín y Sacromonte:

REF.CAT.	CALIFICACIÓN PGOU	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN INMUEBLES
7651008	EQUIP. SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIP. PÚBLICO	Casa Castril. Museo Arqueológico
7050501	EQUIP. SIPS ADM. PUBLICAS Y MERCADOS	EQUIP. PÚBLICO	Escuela de Fiscales
7253199	AREA DE INTERVENCION	EQUIP. PÚBLICO	
6954009	AREA DE INTERVENCION	EQUIP. PÚBLICO	Casa de las Tumbas
6954008	AREA DE INTERVENCION	EQUIP. PÚBLICO	Casa de las Tumbas
7953002	EQUIP. SIPS ADM. PUBLICAS Y MERCADOS	EQUIP. PÚBLICO	CSIC Casa del Chapiz
7450204	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	
6954008	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	Casa de las Tumbas
6954013	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	Casa de las Tumbas
6954010	AREA DE INTERVENCION	EQUIP. PÚBLICO	Casa de las Tumbas
6954011	AREA DE INTERVENCION	EQUIP. PÚBLICO	Casa de las Tumbas
7453705	RES. UNIFAMILIAR ASOCIACIONES LINEALES	EQUIP. PÚBLICO	
7454206	EQUIP. DOCENTE PUBLICO	EQUIP. PÚBLICO	Colegio Gómez Moreno
6953801	EQUIP. UNIVERSITARIO	EQUIP. PÚBLICO	Edificio Santa Lucía
6954012	AREA DE INTERVENCION	EQUIP. PÚBLICO	Casa de las Tumbas
6954022	AREA DE INTERVENCION	EQUIP. PÚBLICO	
7350802	EQUIP. UNIVERSITARIO	EQUIP. PÚBLICO	Casa de Porras
7450212	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	
7654814	RES. UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	Centro de Salud Albaicín
7450203	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	
9999899	EQUIP. DOCENTE PUBLICO	EQUIP. PÚBLICO	
7057402	EQUIP. DOCENTE PUBLICO	EQUIP. PÚBLICO	Carmen de las Palmas
7651401	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	
7453703	RES. UNIFAMILIAR ASOCIACIONES LINEALES	EQUIP. PÚBLICO	
7852105	RES. UNIFAMILIAR AISLADA	EQUIP. PÚBLICO	
7249201	EQUIP. SIPS ADM. PUBLICAS Y MERCADOS	EQUIP. PÚBLICO	Real Chancillería TSJA
7551507	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	
7151301	EQUIP. SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIP. PÚBLICO	Hogar de S José
7551506	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	Maristán
7350101	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	
7655101	EQUIP. SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIP. PÚBLICO	C.M.A.C. Albaicín
7852618	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	
7454207	EQUIP. SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIP. PÚBLICO	Biblioteca Pública Albaicín
7551402	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PÚBLICO	Casa de Zafra
7654301	AREA DE INTERVENCION	EQUIP. PÚBLICO	S. Agustín
7454206	EQUIP. SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIP. PÚBLICO	Colegio Gómez Moreno
7455090	EQUIP. SIN ESPECIFICAR	EQUIP. PÚBLICO	Carmen del Aljibe del Rey
6952005	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	
8354105	EQUIP. SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIP. PÚBLICO	La Chumbera
8354105	EQUIP. SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIP. PÚBLICO	La Chumbera
7853301	EQUIP. UNIVERSITARIO	EQUIP. PÚBLICO	Carmen de la Victoria
8354105	EQUIP. SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIP. PÚBLICO	La Chumbera
8354105	RES. UNIFAMILIAR ASOCIACIONES LINEALES	EQUIP. PÚBLICO	La Chumbera
7459102	EQUIP. DOCENTE PRIVADO	EQUIP. PÚBLICO	Escuela Infantil Muncipal Arlequín
7350802	RES. PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA	EQUIP. PÚBLICO	Casa de Porras
7253118	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PÚBLICO	Patio Palacio de Dar-al-Horra
7953009	EQUIP. SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIP. PÚBLICO	Palacio Córdoba. Archivo Histórico
7450801	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PÚBLICO	Casa Agreda

REF.CAT.	CALIFICACIÓN PGOU	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN INMUEBLES
7558006	EQUIP. DOCENTE PRIVADO	EQUIP. PRIVADO	Colegio Cristo Rey
6957010	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia de San Ildefonso
7051615	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7149302	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7352101	EQUIP. SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	EQUIP. PRIVADO	Antiguo Hospital de la Tiña
7558003	EQUIP. DOCENTE PRIVADO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia S. Gregorio Magno
7051601	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7356029	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
6953102	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia S. Andrés
6953105	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7558004	EQUIP. DOCENTE PRIVADO	EQUIP. PRIVADO	Residencia Cristo Rey
7149301	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia de los Hospitalicos
6953104	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia S. Andrés
7554401	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia de San Nicolás
6953106	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7551207	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Monasterio de la Concepción
7654509	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Convento de las Tomasas
7356007	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia de San Bartolomé
7852303	EQUIP. DOCENTE PRIVADO	EQUIP. PRIVADO	Centro Bermúdez de Castro
7654510	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
6953101	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7651408	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia de San Pedro y San Pablo
7655520	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7250111	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7250110	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7558002	EQUIP. DOCENTE PRIVADO	EQUIP. PRIVADO	Residencia Cristo Rey
7758105	EQUIP. DOCENTE PRIVADO	EQUIP. PRIVADO	Colegio Divino Maestro
8956601	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7558007	EQUIP. DOCENTE PRIVADO	EQUIP. PRIVADO	Residencia Cristo Rey
7250101	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia de San José
7250101	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia de San José
7253109	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia de San Miguel Bajo
7652102	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia S Juan de los Reyes
7852302	EQUIP. DOCENTE PRIVADO	EQUIP. PRIVADO	
7651306	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Convento San Bernardo
7051613	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7654501	AREA DE INTERVENCION	EQUIP. PRIVADO	Mezquita Mayor de Granada
7451501	EQUIP. DOCENTE PRIVADO	EQUIP. PRIVADO	Hermanos Obreros de María
7655502	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
7953001	EQUIP. DOCENTE PRIVADO	EQUIP. PRIVADO	Colegio Ave Maria - Casa Madre
7551401	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Convento de Zafra
7051614	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia Sagrado Corazón de Jesús
7253103	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Convento Santa Isabel La Real
7655501	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Iglesia de El Salvador
8956602	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	Abadía del Sacromonte
6953103	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	
8956699	EQUIP. SIPS RELIGIOSO	EQUIP. PRIVADO	

- La superficie total de dotaciones, que incluyen tanto las públicas como las privadas, supone el 17,16 % de la superficie del Albaicín, a la que habría que añadir las existentes en el Sacromonte (Abadía del Sacromonte, equipamiento religioso, y La Chumbera, equipamiento social-cultural).
- Destaca la ausencia total de equipamientos deportivos (en especial, se requiere una piscina cubierta), y la existencia de un único equipamiento sanitario (el Centro de Salud del Albaicín). Por el contrario, llama la atención la abundancia de equipamientos religiosos (aunque deberán corregirse ciertos errores de calificación, como el Palacio de Daralhorra, las Casa de Agreda y de Zafra o el Palacio del Almirante), culturales y docentes, aunque existe una única guardería infantil en todo el ámbito. En cuanto a espacios libres, se trata en la mayor parte de los casos de plazas y no de verdaderos parques. Se deberá dotar el ámbito del Sacromonte de un espacio libre. Asimismo, se detecta la ausencia de aseos públicos, que podrían ubicarse en las dotaciones públicas.
- En este sentido, el Área de Intervención AI-SM “Ladera de San Miguel” deberá adaptar sus determinaciones a las que establece el vigente PGOU en el mismo ámbito con la denominación de acciones de regeneración y restauración ARR-01 “Cerro de San Miguel”.
- La información de este apartado se ha obtenido previa solicitud a las correspondientes Administraciones (Estado, Junta de Andalucía, Diputación de Granada y Universidad de Granada, además de las pertenecientes al Patrimonio municipal), al amparo de lo señalado en el art. 140 y 141 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen jurídico del sector público.

1.5. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Se resumen aquí las principales conclusiones de los distintos apartados de la Información y Diagnóstico:

a. En cuanto a la relación con el Planeamiento vigente:

- Como se ha indicado anteriormente, el PGOU-2000 no recoge la delimitación de los distintos sectores del Conjunto Histórico aprobada por Decreto 186/2003 de 24 de junio (BOJA nº 141 de 24/07/2003), que forma parte de la ordenación estructural del PGOU, según lo señalado por el art. 10.1.A)g) de la LOUA.
- Debe ajustarse la clasificación de suelo en ciertos ámbitos (por ejemplo en la banda entre Camino del Sacromonte y el río Darro, para ajustarla a los límites de las parcelas), así como la correspondiente a las Áreas de Intervención. La clasificación de suelo también forma parte de la ordenación estructural del PGOU (art. 10.1.A)a) LOUA).
- El PGOU incluye parte del SNU entre el Camino del Sacromonte y el Río Darro dentro del ámbito del PE-01. El PAS deberá asumir y ordenar la parte de este ámbito incluida dentro del Sector Sacromonte del Conjunto Histórico.
- Las distintas calificaciones y usos pormenorizados están asignadas por el PGOU, ya que forman parte de su ordenación pormenorizada preceptiva (art. 10.2.A)a) de la LOUA). El ámbito espacial de esta asignación es normalmente la manzana, que en el Albaicín y Sacromonte agrupa frecuentemente parcelas con usos y tipologías muy diversos.
- Al mismo tiempo, las condiciones de ordenación (ocupación de parcela y edificabilidad) definidas por las distintas calificaciones del PGOU, que como se ha dicho forman parte de su ordenación pormenorizada preceptiva, rara vez coinciden con las definidas por el vigente PEPRI, que normalmente se ajustan a las existentes.

- En este sentido, la Disposición Transitoria Primera del PGOU señala que prevalecen las disposiciones relativas a edificabilidades otorgadas por el PGOU frente a las definidas por el PEPRI, lo que puede provocar indefinición e inseguridad jurídica en cuanto a la definición de aprovechamientos objetivos y subjetivos, de acuerdo con lo señalado por el art. 59 de la LOUA.
- Es necesario, por tanto, incluir la ordenación que se proponga por el nuevo Plan Especial de Protección dentro de la ordenación pormenorizada del PGOU, mediante la Innovación de éste en los términos que se consideren procedentes.

b. En cuanto a usos:

- En el plano 04.1 se han representado los usos actuales de la edificación, no se trata por tanto ni de un plano de usos del suelo ni de calificación urbanística. Se distinguen los usos principales de los usos complementarios, 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 han representado en gama de grises 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.

- Se han señalado en el plano 04.2 las calificaciones otorgadas por el PGOU a las distintas parcelas, comparándolas con los usos realmente existentes, resultando que en más de la mitad de las parcelas no coincide la calificación del PGOU con el uso existente.
- Se reitera aquí la necesidad de armonización de la Normativa de usos entre PGOU y Plan Especial, de forma que se fomente el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles y al mismo tiempo se propongan medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.
- Por otra parte, la regulación de compatibilidad de usos del PGOU, que es la que se aplica en el resto de la ciudad, es muy diferente a la establecida por el PEPRI Albaicín, que se basa en la Normativa del PGOU-85, por lo que resulta necesario la armonización normativa entre las distintas figuras de planeamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 6.1.1 del PGOU y III.20.1 del vigente PEPRI.

c. En cuanto a Catálogo:

- En este aspecto, el nuevo Plan Especial deberá ajustarse al esquema de catalogación, en cuanto a niveles de protección, que establece el planeamiento vigente (PGOU y Plan Especial Centro), pero con la subdivisión en grados del PEPRI vigente, concretándose en el modelo de ficha de catálogo consensuada con la Delegación de Cultura.

d. En cuanto a Áreas de Intervención:

- Destaca que el 50 % de las Áreas de Intervención previstas por el PEPRI de 1990 no han tenido ningún desarrollo, y que sólo el 22 % se han desarrollado y ejecutado, mientras que un 9 % se han desarrollado

parcialmente y un 19 % se han desarrollado desde el punto de vista de la gestión pero no se han ejecutado físicamente. Este bajo nivel de desarrollo se debe en muchos casos a la escasa viabilidad física (por las características del territorio) y jurídica (por los caracteres de la propiedad) de la ejecución.

e. En cuanto a tipos arquitectónicos:

El sistema informativo y normativo referente a tipos arquitectónicos contenido en el PEPRI vigente presenta los siguientes problemas:

- Tipos funcionales y tipos de parcelas se reflejan en el mismo plano, pero no se establece una relación entre ellos.
- Tampoco existe una correlación clara entre tipos de referencia y tipos funcionales.
- La referencia que se hace en la Normativa a los tipos funcionales no se traduce en la adscripción concreta de cada parcela a un tipo específico.
- La ordenación que se propone en la documentación gráfica, especialmente en las propuestas de nueva edificación, es totalmente ajena a los tipos descritos.
- Por último, no existe correspondencia entre los tipos y la ordenación asignados por el PEPRI y las calificaciones que otorga el PGOU.

f. En cuanto a movilidad:

- Destaca en este aspecto la necesidad de regulación del tráfico rodado en el interior del barrio; de limitación del aparcamiento en superficie de espacios públicos; y de mejora del transporte urbano.

g. En cuanto a infraestructuras:

- Es necesario el traslado del centro de transformación de c/ Elvira junto a la Iglesia de San Andrés, por su afección a los Baños Árabes de la Casa de las Tumbas. También debe estudiarse el soterrado de cableado y la eliminación de antenas, así como la integración de las placas solares.

h. En cuanto a dotaciones:

- Destaca la ausencia total de equipamientos deportivos (en especial, se requiere una piscina cubierta), y la existencia de un único equipamiento sanitario (el Centro de Salud del Albaicín). Por el contrario, llama la atención la abundancia de equipamientos religiosos (aunque deberán corregirse ciertos errores de calificación, como el Palacio de Daralhorra, las Casa de Agreda y de Zafra o el Palacio del Almirante), culturales y docentes, aunque existe una única guardería infantil en todo el ámbito. En cuanto a espacios libres, se trata en la mayor parte de los casos de plazas y no de verdaderos parques. Se deberá dotar el ámbito del Sacromonte de un espacio libre público. Asimismo, se detecta la ausencia de aseos públicos.

1.6. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

Los objetivos del Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte han de ser, en primer lugar, los exigidos por la legislación de Patrimonio Histórico para los Conjuntos Históricos (Ley 14/2007 de 26 de noviembre de 2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía), que en su art. 31 recoge las siguientes determinaciones para los Planes especiales de Protección:

- Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
- La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.
- La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.
- Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.
- Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
- La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.
- Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.
- El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.
- La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

Por otra parte, el diagnóstico derivado de la información urbanística del Plan Especial ha detectado una serie de carencias relacionadas con estas determinaciones, cuya subsanación constituye el objetivo general del Plan Especial.

En cumplimiento de estas determinaciones, el Plan Especial se redacta con los objetivos siguientes:

1. El mantenimiento de la estructura territorial y urbana; y de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente.
2. La conservación de las edificaciones y elementos urbanos existentes, y la catalogación de los que sean de interés arquitectónico.
3. El mantenimiento de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes.
4. La eliminación o corrección de los elementos discordantes; la conservación del ambiente urbano, y el control de la contaminación visual o perceptiva.
5. La protección del Patrimonio Arqueológico.
6. El mantenimiento de los usos tradicionales, y las actividades económicas compatibles; y el fomento del uso residencial.
7. La mejora de la accesibilidad, necesaria para la conservación de los valores protegidos.

Estos objetivos se canalizan a través de una serie de criterios, y se materializan en estrategias, que se formalizan en los distintos documentos del Plan Especial, en la forma siguiente:

OBJETIVOS	CRITERIOS	ESTRATEGIAS
O.1. Mantenimiento de la estructura territorial y urbana; y de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente.	C.1.1. Mantenimiento de la clasificación del suelo del PGOU (salvo ajustes a parcelas)	E.1.1. Propuesta de clasificación de suelo.
	C.1.2. Mantenimiento de alineaciones y rasantes existentes, salvo ajustes puntuales y ATU's.	E.1.2. Definición de alineaciones y rasantes.
	C.1.3. Mantenimiento del parcelario existente, salvo ajustes puntuales y ATU's.	E.1.3. Definición del parcelario.
O.2. Conservación de las edificaciones y elementos urbanos existentes, y la catalogación de los que sean de interés arquitectónico.	C.2.1. Conservación de los volúmenes existentes, salvo edificios ruinosos.	E.2.1. Definición de volúmenes.
	C.2.2. Conservación de los edificios de interés arquitectónico.	E.2.2. Catalogación de los edificios de interés arquitectónico.
O.3. Mantenimiento de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes.	C.3.1. Estudio de los parámetros tipológicos y formales de las parcelas y edificaciones existentes.	E.3.1. Definición de parámetros urbanísticos tipológicos para las nuevas edificaciones.
O.4. Eliminación o corrección de los elementos discordantes; la conservación del ambiente urbano, y el control de la contaminación visual o perceptiva.	C.4.1. Detección de elementos discordantes-contaminación visual.	E.4.1. Plan de descontaminación visual.
	C.4.2. Detección de edificios discordantes.	E.4.2. Definición de elementos discordantes.
		E.4.3. Definición de Normativa de condiciones estéticas y ambientales.
O.5. La protección del Patrimonio Arqueológico.	C.5. Estudio de las afecciones arqueológicas	E.5. Definición de Normativa de protección del Patrimonio Arqueológico.
O.6. El mantenimiento de los usos tradicionales, y las actividades económicas compatibles; y el fomento del uso residencial.	C.6.1. Mantenimiento y fomento del uso residencial.	E.6.1. Medidas fiscales de fomento del uso residencial.
	C.6.2. Regulación de usos turísticos y hosteleros.	E.6.2. Asignación de calificaciones y usos pormenorizados
	C.6.3. Regulación de usos terciarios comerciales.	E.6.3. Normativa de compatibilidad de usos.
	C.6.4. Mejora de accesibilidad y dotaciones.	E.6.4. Obtención de dotaciones.
O.7. La mejora de la accesibilidad, necesaria para la conservación de los valores protegidos.	C.7.1. Regulación del tráfico rodado y del aparcamiento en superficie.	E.7.1. Obtención de aparcamientos
	C.7.2. Mejora del transporte público.	E.7.2. Apertura de viales (Sacromonte)
		E.7.3. Plan de Accesibilidad.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN: PROPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.

En cumplimiento de estos objetivos, las propuestas del Plan Especial Albaicín-Sacromonte se concretarán de la forma siguiente:

2.1. MODELO TERRITORIAL. AVANCE DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SISTEMAS GENERALES.

El modelo territorial que se propone en el Avance del Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte parte de la situación existente históricamente consolidada, consistente en un núcleo principal –el Albaicín-, con una trama urbana densamente edificada, y un núcleo adyacente –el Sacromonte- que por el contrario tiene una ocupación de carácter rural, formando parte ambos del conjunto histórico de Granada, y apoyados sobre una topografía de fuertes pendientes en la margen derecha del río Darro.

La clasificación del suelo forma parte de la ordenación estructural del PGOU (art. 10.1.A)a) LOUA). No obstante, el presente Avance del Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte incluye una propuesta de clasificación de suelo, que en su momento formará parte de la Innovación del PGOU que debe tramitarse simultáneamente, en la que se ajusta la clasificación y categorización de suelo en ciertos ámbitos, para ajustarla a los linderos de las parcelas o a límites naturales, así como la correspondiente a las Actuaciones de Transformación urbanística. Esta Innovación del PGOU podrá plantear en su caso otras modificaciones de la clasificación de suelo.

Las clases y categorías de suelo contempladas en la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA que afectan al ámbito del Albaicín-Sacromonte son las siguientes, que se recogen en el plano de ordenación O.01:

- **Suelo no urbanizable:**
 - o Protección por planificación: Protección de cauces y vegas.
 - o Protección por legislación sectorial: Parques naturales o rurales.
- Parte del ámbito del Plan Especial Albaicín-Sacromonte, clasificada por el PGOU como Suelo no urbanizable-Protección Cauces y Vegas, situada en la margen derecha del río Darro, está incluida dentro del Plan especial PE-01 “Camino de Beas” del PGOU, con los objetivos de:
 - o Dotar al núcleo, en suelo no urbanizable, de aquellas condiciones específicas que mantengan su crecimiento y eviten las ilegalidades.
 - o Regenerar la zona al tratarse del punto central del Valle del Darro, a través de condiciones estéticas de las edificaciones existentes para su integración y, de medidas de regeneración de las zonas de huertas.
 - o Debe estudiarse la conexión del Camino de la Abadía del Sacromonte con el Camino de Beas.

El Plan Albaicín-Sacromonte recoge una Actuación de Transformación Urbanística denominada PE-01 PGOU “Camino de Beas”, con los mismos objetivos, ajustando su delimitación a la parte incluida dentro de su ámbito.

- Parte del suelo clasificado por el PGOU como Suelo no urbanizable-parque rural está incluida dentro del Área de Regeneración y Reforma ARR-01 “Cerro de San Miguel” del PGOU, con los objetivos siguientes:
 - o Recuperación del paisaje para la ciudad y sus habitantes.
 - o Mejorar las condiciones naturales, uso, disfrute y fomento de los valores históricos-artísticos de esta zona.

El Plan Albaicín-Sacromonte recoge este área con la denominación ATU-SM “Ladera de San Miguel”, procedente del Área de Intervención AI-SM “Ladera de San Miguel” del vigente PEPRI Albaicín, con los mismos objetivos que el PGOU, pero ajustando su delimitación a la de las parcelas afectadas.

- El Plan Especial Albaicín-Sacromonte propone la delimitación de dos nuevas Actuaciones de transformación urbanística dentro del suelo clasificado por el PGOU como no urbanizable-parque rural, denominadas:
 - o ATU-S3 “Campo de Fútbol Abadía del Sacromonte”, con el objetivo de obtener un espacio libre y aparcamiento.
 - o ATU-S4 “Acceso abadía del Sacromonte”, con el objetivo de crear un aparcamiento para servicio de la Abadía del Sacromonte.

Ambas actuaciones estarán vinculadas al nuevo vial de conexión del Camino de la Abadía del Sacromonte-Carretera de Murcia con el Camino de Beas, cuyo trazado se propone dentro de su documentación gráfica.

El Plan Especial Albaicín-Sacromonte deberá contener dentro de sus determinaciones una Normativa específica para el suelo no urbanizable perteneciente a su ámbito que recoja las peculiaridades de estos suelos e incluya las edificaciones existentes que cumplan los requisitos establecidos por el art. 3.1.8 de las Normas urbanísticas del PGOU dentro del Inventario de edificaciones rústicas. Asimismo, deberá reconocer las cuevas existentes que cumplan dichos requisitos.

No se plantea la clasificación de nuevos suelos urbanos más allá de los mencionados ajustes a los límites de las parcelas. No obstante, la modificación del PGOU que debe tramitarse para recoger estos ajustes, así como los correspondientes a las Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, de carácter estructural, podrá proponer una nueva delimitación de suelo urbano.

- **Suelo urbano:**

- o No consolidado sin ordenación pormenorizada.
 - o No consolidado con ordenación pormenorizada.
 - o Consolidado-Conjunto histórico.
- Se han incluido dentro del suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada las parcelas pertenecientes a las Actuaciones de transformación urbanística propuestas por el Plan Especial Albaicín-Sacromonte que requieren la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión y la ejecución de obras de urbanización, de conformidad con el art. 45.2.B) de la LOUA, 7.1 del TRLSRU, y 2.2.1.b) de las Normas urbanísticas del PGOU.
- Dentro del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada se han recogido las parcelas incluidas en las Actuaciones de transformación urbanística propuestas por el Plan Especial en las que ya está definida la ordenación y no requieren la tramitación de instrumento de planeamiento pero sí de instrumento de gestión y/o la ejecución de obras de urbanización.
- El resto del suelo urbano comprendido en el ámbito del Plan Especial Albaicín-Sacromonte está incluido dentro del suelo urbano consolidado-conjunto histórico.

Se incluyen también dentro de esta categoría de suelo urbano las Actuaciones de transformación urbanística propuestas por el Plan Especial como edificatorias (de nueva edificación o sustitución de la existente, o de rehabilitación edificatoria), según lo señalado por el art. 7.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración urbana, aprobado por R.D.L. 7/2015 de 30 de octubre, por no requerir actuaciones de planeamiento o gestión urbanística para su ejecución.

- Se han recogido también los Sistemas generales propuestos en la Adaptación parcial, fundamentalmente de espacios libres junto a la muralla, y de aparcamientos.

2.2. USOS

En el documento de Avance del Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte se hace una propuesta de asignación de usos de entre los establecidos por la LOUA (art. 17.1.1ª), que son los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Turístico.

Y que coinciden con los globales del PGOU, añadiendo los de Institucional, Equipamiento comunitario, Espacios libres y Transportes e Infraestructuras.

El Avance del Plan Especial los pormenoriza por parcelas en la forma siguiente, que se refeleja en el plano de ordenación O.03:

- RESIDENCIAL: dentro del uso residencial, se ha distinguido:
 - o Uso Residencial singular-alojamiento hotelero, registrados en la Consejería de Turismo.
 - o Uso Residencial singular-Residencia comunitaria.

En el documento de Plan Especial se pormenorizará entre vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar.

- INDUSTRIAL
- TERCARIO
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: se han distinguido en función de su titularidad:

- o Público: los pertenecientes a las Administraciones Públicas (Estado, Junta de Andalucía, Universidad y Ayuntamiento).
 - o Privado: fundamentalmente docentes y religiosos.
- ESPACIOS LIBRES
- o Plazas, jardines y zonas verdes
 - o Viario

Será el documento de Plan Especial el que pormenore los usos y calificaciones para cada parcela.

En las actuaciones de transformación urbanística se ha indicado el uso característico del ámbito, así como el complementario en su caso. El instrumento de ordenación y gestión será el que pormenore los usos en estas áreas.

Este documento de Avance de Plan Especial distingue entre los **usos** que se puedan desarrollar en un determinado ámbito (parcela o edificación), que son los anteriormente indicados, en sus niveles global y pormenorizado, y con sus correspondientes posibilidades de compatibilidad o complementariedad de usos; y las **calificaciones**, definidas por los parámetros tipológicos y formales con los que la edificación se materializa o puede materializarse sobre cada parcela, que se obtendrán del estudio tipológico y de parcelas.

La Normativa del Plan Especial definirá estas determinaciones, de acuerdo con los criterios siguientes:

- Fomento del uso de vivienda mediante la máxima compatibilidad y complementariedad de este uso y la implementación de los incentivos fiscales y económicos que sean legalmente posibles, así como las ayudas a la rehabilitación y la puesta en el mercado de suelo para vivienda protegida, de promoción pública o privada.
- Flexibilidad en la compatibilidad y complementariedad de los usos dotacionales, terciarios comerciales y de ocio cultural que dinamicen la actividad en el barrio y complementen los usos residenciales.

- Regulación de los usos turísticos en la medida que contribuyan a la conservación de los bienes protegidos. Dentro de estos usos, deben tener una ordenación especial las viviendas con fines turísticos, que por una parte responden a una demanda específica de los visitantes y por otra contribuyen en muchos casos a mejorar la economía del barrio. Esta regulación pasaría por establecer condiciones para su ubicación física (condiciones de acceso independiente o de situación en las plantas inferiores) y/o de proporción máxima dentro del inmueble o de la manzana; además de una labor de inspección y policía que garantice el cumplimiento real de las condiciones de la normativa autonómica en la materia (no más de tres viviendas por titular) y evite los usos inadecuados (ruidos y molestias a los vecinos).

En este documento de Avance se resume la propuesta de usos y calificaciones en el siguiente cuadro:

PROPUESTA PEPC ALBAICIN-SACROMONTE				
USOS DEL SUELO			USOS DE LA EDIFICACIÓN	CALIFICACIONES (TIPOS)
Globales	Pormenorizados	COMPATIBLES (100 %)	COMPLEMENTARIOS (40 %?)	
RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR		VIVIENDA	CASA-PATIO
	Libre			CASA SIN PATIO
	Protección pública			CASA-JARDÍN
	VIVIENDA PLURIFAMILIAR			CARMEN
	Libre			CASA-COLECTIVA
	Protección pública			CONVENTO-PALACIO
				TEMPLO
	RESIDENCIA COMUNITARIA		RESIDENCIA COMUNITARIA	
INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA			
	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA			
	TALLER			
	ALMACEN			
TERCIARIO	COMERCIAL		COMERCIAL	
	OFICINAS		OFICINAS	
	ESPECTÁCULOS O CENTROS REUNIÓN		ESPECTÁCULOS O CENTROS REUNIÓN	
	GARAJES		GARAJES	
TURÍSTICO	ALOJAMIENTO HOTELERO		ALOJAMIENTO HOTELERO	
INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL PRIVADO		INSTITUCIONAL PRIVADO	
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	UNIVERSITARIO		EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
	DOCENTE			
	DEPORTIVO			
	SANITARIO			
	ASISTENCIAL-SOCIAL			
	CULTURAL			
	SERVICIOS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS			
	SERVICIOS DE DEFENSA-INTERIOR			
	MERCADOS MUNICIPALES			

	RELIGIOSO			
	CENTRO CÍVICO DE BARRIO			
ESPACIOS LIBRES	PLAZAS, JARDINES Y ZONAS VERDES			
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	TRANSPORTES Y COMUNICACIONES			
	INFRAESTRUCTURAS URBANAS			
CALIFICACION	USO CARACTERÍSTICO	USO COMPATIBLE	USO COMPLEMENTARIO	EQUIVALENCIA PGOU
CASA-PATIO				RUMC_RPMC
CASA SIN PATIO				RUMC
CASA-JARDÍN				RUAL
CARMEN				RUAIS
CASA-COLECTIVA				RPMC
CONVENTO-PALACIO				EQUIP.
TEMPLO				EQUIP.

2.3. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Además de las actuaciones procedentes del PEPRI de 1990 que se mantienen por considerarse necesarias y no haberse concluido su ejecución, este avance de Plan Especial propone las actuaciones de transformación urbanística que se relacionan a continuación y se reflejan gráficamente en el plano de ordenación O.02:

DENOMINACION PEPC ALBAICIN SACROMONTE 2018			CLASE SUELO (ADAPTACIÓN PARCIAL PGOU)	CLASE SUELO (PROPUESTA PAS)	TIPO DE ACTUACIÓN	PROGRA- MACIÓN		USO CARACTERÍSTICO / COMPLEMENTARIO	
						CUAT.	AÑO		
ATU-02	Barrichuelo - Buenavista	ATU-02	SU-NC-O	SU-NC-NO	AOU	1	2	RESIDENCIAL	
ATU-03	Muralla de S. Antonio	ATU-03	SU-NC-O	SU-NC-NO	AOU	1	1	EQUIPAMIENTO	APARCAMIENTO
ATU-04	Puerta Fajalauza - NORTE	ATU-04	SU-NC-O	SU-NC-NO	AOU	2		ESPACIOS LIBRES	
ATU-05	Puerta Fajalauza - SUR	ATU-05	SU-NC-O	SU-NC-NO	AOU	2		ESPACIOS LIBRES	
ATU-06	S. Luis Alto - Cruz de la Rauda	ATU-06	SU-NC-NO	SU-NC-NO	AOU	1	2	ESPACIOS LIBRES	RESIDENCIAL
ATU-07	Placeta de Rosales	ATU-07	SU-NC-O	SU-NC-NO	AOU	2		ESPACIOS LIBRES	TERCIARIO
ATU-08	Pza Triunfo- Horno de Merced	ATU-08	SU-NC-O	SU-NC-O	AOU	1	2	ESPACIOS LIBRES	
ATU-10	Carmen de las Palmas	ATU-10	SU-C	SU-C	AE-R	2		EQUIPAMIENTO	
ATU-11	Portón de Baquetas- Ctra Murcia	ATU-11	SU-NC-O	SU-NC-NO	AOU	2		ESPACIOS LIBRES	
ATU-15	Placeta de San Bartolomé	ATU-15	SU-NC-O	SU-C	AOU	1	2	RESIDENCIAL	
ATU-16	Paseo Alto- Muralla Alcazaba	ATU-16-1	SU-NC-O	SU-C	AU	1	1	ESPACIOS LIBRES	
	Muralla Alcazaba	ATU-16-2	SU-NC-NO	SU-NC-NO	AOU	1	2	EQUIPAMIENTO	
	San Cecilio-1	ATU-17-1	SU-C	SU-NC-O	AOU	1	2	RESIDENCIAL	ESPACIOS LIBRES
ATU-17	San Cecilio-2	ATU-17-2	SU-NC-O	SU-NC-NO	AOU	1	2	ESPACIOS LIBRES	
ATU-20	Casa de las Tumbas	ATU-20	SU-NC-O	SU-C	RE	1	1	EQUIPAMIENTO	
ATU-22	Honda de S. Andrés	ATU-22	SU-NC-O	SU-NC-O	AOU	2		RESIDENCIAL	
ATU-26	Calle Agua- Cjon. Almona BAÑO	ATU-26	SU-NC-NO	SU-NC-NO	AOU-RE	1	2	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL
ATU-27	Zenete - Beteta	ATU-27-1	SU-NC-O	SU-C	AOU	1	1	RESIDENCIAL	APARCAMIENTO
	Zenete-Cruz de Quirós	ATU-27-2	SU-NC-NO	SU-NC-NO	AOU	1	2	RESIDENCIAL	
ATU-28	San Agustín	ATU-28	SU-NC-O	SU-NC-NO	AOU	2		RESIDENCIAL	
ATU-30	Convento de la Presentación	ATU-30	SU-NC-NO	SU-NC-NO	AOU	2		RESIDENCIAL	
ATU-32	Muralla Sacromonte	ATU-32	SU-NC-O	SU-NC-NO	AOU	1	1	ESPACIOS LIBRES	
ATU-33	San Luis	ATU-33	SU-NC-O	SU-NC-NO	AOU-RE	2		EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL

ATU-34	Cruz de la Rauda-Cuevas Coloradas	ATU-34	SU-NC-NO	SU-NC-NO	AOU	2		RESIDENCIAL	ESPACIOS LIBRES
ATU-36	San Gregorio Bajo	ATU-36	SU-NC-O	SU-C	NE	1	2	RESIDENCIAL	TERCIARIO
ATU-IAM-1	Alcazaba-Merced/ Convento Merced	ATU-IAM-1	SU-C	SU-C	ROU-RE	2		EQUIPAMIENTO	
ATU-IAM-2	Alcazaba-Merced/Casa de la Lona	ATU-IAM-2	SU-C	SU-C	NE	2		RESIDENCIAL	
ATU-FJA-3	Fomento Jardín Albaicín-Maravillas 1	ATU-FJA-3	SU-C	SU-C	NE	2		RESIDENCIAL	
ATU-FJA-4	Fomento Jardín Albaicín-Carmen Torres Molina	ATU-FJA-4	SU-C	SU-NC-NO	AOU	2		RESIDENCIAL	
ATU-FJA-5	Fomento Jardín Albaicín- C del Negro	ATU-FJA-5	SU-C	SU-C	NE-RE	2		EQUIPAMIENTO	
ATU-AN	Acequia Nueva	ATU-AN	SNU	SNU	AU	2			
ATU-SM	Ladera de San Miguel	ATU-SM	SNU	SNU	ROU-RE	1	1	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO PR.
ATU-45	Placeta de los Naranjos	ATU-45	SU-C	SU-NC-NO	AOU	1	1	APARCAMIENTO	RESIDENCIAL
ATU-46	Jardín Soto de Rojas	ATU-46	SU-C	SU-NC-NO	AOU	1	1	RESIDENCIAL	TERCIARIO COMERCIAL
ATU-47	Cristo Rey	ATU-47	SU-C	SU-NC-NO	AOU	1	1	APARCAMIENTO	TERCIARIO COMERCIAL
ATU-48	Fajalauza Fundación	ATU-48	SU-C	SU-NC-NO	AOU-RE	1	1	APARCAMIENTO	HOTELERO-EQUIP.PR.
ATU-49	Atarazana	ATU-49	SU-C	SU-NC-O	AOU	1	2	RESIDENCIAL	
ATU-50	Ctra de Murcia Larga de S. Antonio	ATU-50	SU-C	SU-NC-NO	AU	1	2	ESPACIOS LIBRES	
ATU-51	Larga de San Cristóbal-Ceniceros	ATU-51	SU-C	SU-NC-NO	AOU	1	1	APARCAMIENTO	RESIDENCIAL
	Ave María-Casa Madre	ATU-52	SU-C	SU-NC-NO	AOU	1	1	EQUIPAMIENTO	APARCAMIENTO
	San Buenaventura	ATU-53	SU-C	SU-NC-O	AOU	2		RESIDENCIAL	
	San Cristóbal-1	ATU-54	SU-C	SU-NC-NO	AOU	2		RESIDENCIAL	
	San Cristóbal-2	ATU-55	SU-C	SU-C	AU-RE	2		EQUIPAMIENTO PR.	
	Callejón de la Gloria	ATU-56	SU-C	SU-NC-O	AOU	2		RESIDENCIAL	VIARIO
	Maristán	ATU-57	SU-C	SU-C	NE-RE	1		EQUIPAMIENTO	
ATU-S1	Ave María-Sacromonte	ATU-S1	SU-C	SU-NC-NO	AOU	1	1	APARCAMIENTO	ESPACIOS LIBRES

ATU-S2	Fuente La Amapola	ATU-S2	SU-C	SU-NC-NO	AOU	2		EQUIPAMIENTO	
ATU-S3	Campo de fútbol Abadía del Sacromonte	ATU-S3	SNU	SNU	ROU	1		ESPACIOS LIBRES	APARCAMIENTO
	Acceso Abadía del Sacromonte	ATU-S4	SNU	SNU	ROU	1		ESPACIOS LIBRES	APARCAMIENTO
ATU-PE-01	PE 01 DEL PGOU-Camino de Beas	PE-01 PGOU	SNU	SNU	ROU	2		NO URBANIZABLE	

En la tabla se indica la clasificación de suelo de cada una de ellas (la vigente según la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA y la propuesta) y el tipo de actuación, según lo indicado por el art. 7 del TRLSRU, de la forma siguiente:

	CLASES DE SUELO
SU-C	SUELO URBANO CONSOLIDADO
SU-NC-O	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SU-NC-NO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA
SNU	SUELO NO URBANIZABLE

	TIPOS DE ACTUACIÓN
AOU	ACTUACIONES DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN
ROU	ACTUACIONES DE REFORMA-RENOVACIÓN DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN
AU	ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN
NO	ACTUACIONES DE NUEVA ORDENACIÓN
NE-SE	ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN-SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
RE	REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

También se indica el orden de prioridad en la ejecución, mediante la programación (cuatrienio/año), así como el uso característico y complementario propuesto para cada una de ellas.

ATU-02 BARRICHUELO-BUENAVISTA

Área de Intervención del PEPRI-1990 desarrollada (Estudio de detalle aprobado por Acuerdo de 29 de noviembre de 1991, BOP de 23 de junio de 2003, expte. 2386/1990; y Proyecto de reparcelación aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de febrero de 2006) pero no ejecutada, por lo que se propone retomarla con el objetivo de obtención de espacios libres y pequeño equipamiento deportivo, suelo de uso residencial, puesta en valor de la muralla y apertura de acceso peatonal hasta Carretera de Murcia. Debe comprobarse el parcelario porque gran parte de la superficie

no aparece catastrada. Podría plantearse una nueva ordenación; y también la ampliación sobre la parcela de la Subestación de ENDESA

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-03 MURALLA DE SAN ANTONIO

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada. El ámbito del PEPRI-90 se limitaba a la zona colindante con la muralla. Se plantea la ampliación a la totalidad de la parcela del colegio Ave María-San Cristóbal con el objetivo de creación de un parking estratégico y obtención de SG de espacios libres y equipamiento deportivo (piscina cubierta). Está relacionada con la ATU-50 Calle Larga de San Antonio.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-04 PUERTA FAJALAUZA - NORTE

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada. Se plantea ampliar su ámbito y dividir en dos:

- La ATU-04 propiamente dicha, cuyo objetivo sería la obtención de suelo sobre la Acequia de Aynadamar y parte del jardín de residencia colindante para liberar la muralla. Debe reconsiderarse la afección al vial interior de la residencia.
- La nueva ATU-48 Fajalauza-Fundación, con el objetivo de obtención de espacio libre junto a muralla, terciario comercial o residencial singular, y posible aparcamiento bajo rasante en fábrica nueva, y rehabilitación de fábrica antigua para dotación cultural.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-05 PUERTA FAJALAUZA – SUR

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada. Se mantiene con el objetivo de obtención de espacio libre junto a muralla y rehabilitación del jardín del Carmen de San Pascual.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-06 SAN LUIS ALTO - CRUZ DE LA RAUDA

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada. Se mantiene pero planteando cambios en la ordenación, con el objetivo de rehabilitación de Callejón de la Isla, 16 y propuesta residencial, espacios libres y viario. Afección a Carmen de la Isla.

MANTENER/MODIFICAR. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-07 PLACETA DE ROSALES

Área de Intervención del PEPRI-1990 con desarrollo parcial (proyecto de reparcelación aprobado por Acuerdo plenario de 8 de abril de 2002, expíe. 5362/1997) y edificación de viviendas en construcción, con Licencias caducadas (expte. 3017/2002). Se mantiene en la parte no desarrollada, proponiendo la obtención de espacio público, urbanización y ordenación; y en su caso completar la parte desarrollada.

MANTENER LA PARTE NO DESARROLLADA. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-08 PLAZA DEL TRIUNFO-HORNO DE LA MERCED

Área de Intervención del PEPRI-1990 desarrollada por Estudio de Detalle AI-8 “Puerta de Elvira” (Expte. 4154/95, Aprobación Definitiva 29/03/1996), y Proyecto de reparcelación (expte. 3435/1995, Aprobación 26/09/1997). La parcela de c/ Horno de la Merced, 1, de propiedad privada, es edificable, pero está integrada con el espacio público de Plaza del Triunfo. Se mantiene

con el objetivo de replantear la ordenación para destinarla en su totalidad a espacios libres y obtener la parcela.

OBTENCIÓN DE PARCELA-ORDENACIÓN

ATU-10 CARMEN DE LAS PALMAS

Área de Intervención del PEPRI-1990 desarrollada (Escritura de cesión de 8 de julio de 1997). Debe completarse la ejecución con la ordenación de la parcela y rehabilitación de la edificación del antiguo Carmen, de propiedad municipal, para equipamiento.

ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN

ATU-11 PORTON DE BAQUETAS-CARRETERA DE MURCIA

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada. Se mantiene con el objetivo de apertura de c/ Portón de Baquetas a Carretera de Murcia y mejora de ordenación. Relacionada con las ATU-50 y 51.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-15 PLACETA DE SAN BARTOLOMÉ

Área de Intervención del PEPRI-1990 desarrollada (P.E. aprobado 31/07/1998, expte. 3772/96, y Proyecto de Reparcelación aprobado el 24/9/99, expte. 3550/94), pero existe propuesta de la propiedad de reconsiderar el A.I. para conservar la ordenación existente, justificándolo por mantenimiento de las alineaciones existentes (expte. 549/2013).

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-16-1 PASEO ALTO MURALLA ALCAZABA

Área de Intervención del PEPRI-1990 desarrollada (P.E. aprobado 30/01/98, expte. 3772/96, y Proyecto tasación conjunta aprobado 18/12/98, expte. 653/98). Se mantiene la actuación con el objetivo de la urbanización del SG de espacios libres previsto en el Paseo Alto de la Muralla.

ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN

ATU-16-2 MURALLA ALCAZABA

Área de Intervención del PEPRI-1990 desarrollada (P.E. aprobado 30/01/98, expte. 3772/96, y Proyecto tasación conjunta aprobado 18/12/98, expte. 653/98), que se mantiene con el objetivo de la obtención de la única parcela que queda, y su ordenación junto con otra de propiedad pública, a las que debe reducirse la actuación

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-17-1 SAN CECILIO-1

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada, con la denominación “Castillo de Granada”. Se mantiene dividiéndola en dos, de las que la primera define la ordenación de las edificaciones de uso residencial entre la Puerta de Hisn Román o Ermita de San Cecilio y el Arco de las Pesas o Puerta Nueva, con el objetivo de liberación de la muralla y realojo de los actuales habitantes.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-17-2 SAN CECILIO-2

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada, con la denominación “Castillo de Granada”. Se mantiene dividiéndola en dos, de las que la segunda recoge la obtención de los suelos necesarios para las actuaciones

de recuperación del entorno de la ermita de San Cecilio o Puerta de Hisn Román y mejora de accesibilidad.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-20 CASA DE LAS TUMBAS

Área de Intervención del PEPRI-1990. Las parcelas son en su mayor parte de titularidad de la Junta de Andalucía, que debe obtener la totalidad y concluir las obras de rehabilitación, objetivo con el que se mantiene la actuación. En la documentación gráfica de la Adaptación Parcial del PGOU aparece situada erróneamente con esta denominación en la Plaza de los Naranjos, error que ha sido ya corregido.

ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN

AI-22 HONDA DE SAN ANDRÉS

Área de Intervención del PEPRI-1990 desarrollada pero no inscrita por problemas de titularidad. Forma parte de la parcela catastral 6954305 de c/ Elvira, 140, cuya parte posterior fue demolida por ruina (Ruinas 613/04-ITE 1621/06-Ejecución Subsidiaria 162/13). Se está iniciando la continuación del expte. de Gestión para completar la inscripción en el Registro y posterior urbanización y edificación. Se mantiene como Suelo urbano no consolidado con ordenación, por estar desarrollada pero no ejecutada.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-26 CALLE DEL AGUA Y CALLEJÓN DE LA ALMONA

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada. Se mantiene con los objetivos de la obtención de las parcelas para rehabilitación de los baños árabes, con uso de equipamiento y viviendas.

ORDENACIÓN Y REHABILITACIÓN.

ATU-27-1 ZENETE-BETETA

Área de Intervención del PEPRI-1990 desarrollada pero ejecutada sólo parcialmente (aparcamiento). Plan especial aprobado el 31-01-2003 y publicado en el BOP de 18-3-2003 (expte. 7065/2001), Proyecto de tasación conjunta aprobado el 28-11-2004. Se propone su división en dos, la inferior como suelo urbano no consolidado con ordenación, con el objetivo de completar la urbanización y edificación de uso residencial y aparcamiento.

ACTUACIÓN DE NUEVA EDIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

ATU-27-2 ZENETE-CRUZ DE QUIRÓS

Área de Intervención del PEPRI-1990 desarrollada pero ejecutada sólo parcialmente (aparcamiento). Plan especial aprobado el 31-01-2003 y publicado en el BOP de 18-3-2003 (expte. 7065/2001), Proyecto de tasación conjunta aprobado el 28-11-2004. Se propone su división en dos, la superior como Suelo urbano no consolidado sin ordenación, con el objetivo de definir la ordenación y completar la urbanización y edificación.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

ATU-28 SAN AGUSTÍN

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada. Se mantiene reduciendo su ámbito y suprimiendo la apertura de vial.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

ATU-30 CONVENTO DE LA PRESENTACIÓN

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada. Se mantiene modificando la ordenación prevista en el PEPRI. Debe estudiarse el mantenimiento parcial del uso o su modificación total.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

ATU-32 MURALLA SACROMONTE

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada, resulta fundamental para dar salida a la ATU-SM (Ladera de San Miguel). Actuación por expropiación.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-33 SAN LUIS

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada. Se mantiene por ser fundamental para el desarrollo de la ATU-SM (Ladera de San Miguel). Debe incluir la rehabilitación y puesta en uso de la Iglesia de San Luis.

ORDENACIÓN, URBANIZACIÓN Y REHABILITACIÓN

ATU-34 CRUZ DE LA RAUDA-CUEVAS COLORADAS

Área de Intervención del PEPRI-1990 no desarrollada. Necesaria para el desarrollo de la Ladera de San Miguel. Posibilidad de división en varias Unidades de ejecución.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-36 SAN GREGORIO

Área de Intervención del PEPRI-1990 desarrollada (Expropiación por avenencia amistosa aprobada el 1-1-1997 ¿?), pero no ejecutado el equipamiento municipal previsto, por lo que se mantiene, planteándose el cambio de uso a residencial y terciario.

EDIFICACIÓN

ATU-IAM-1 ALCAZABA-MERCED - CONVENTO DE LA MERCED

Área de Intervención del PEPRI-1990 desarrollada (Suelo urbano consolidado, Adaptación parcial del PGOU). Se retoma para reordenación, urbanización y posible nuevo uso de equipamiento.

RENOVACIÓN DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN-REHABILITACIÓN

ATU-IAM-2 ALCAZABA-MERCED - CASA DE LA LONA

Suelo urbano no consolidado con ordenación. Uso residencial.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-FJA-3 ÁREA DE FOMENTO DEL JARDÍN DEL ALBAICÍN –CARMEN DE LAS MARAVILLAS 1 Y 2

Suelo urbano no consolidado con ordenación. Uso residencial (Residencia comunitaria).

NUEVA EDIFICACIÓN

ATU-FJA-4 ÁREA DE FOMENTO DEL JARDÍN DEL ALBAICÍN - CARMEN DE TORRES MOLINA

Reconsiderar usos (residencial).

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN/REHABILITACIÓN

ATU-FJA-5 ÁREA DE FOMENTO DEL JARDÍN DEL ALBAICÍN - CARMEN DEL NEGRO

Suelo urbano consolidado. Uso de equipamiento (Archivo histórico municipal).

NUEVA EDIFICACIÓN

ATU-AN ACEQUIA NUEVA

Afección a Suelo no urbanizable y a PEPRI Alhambra y alijares. Mantener sólo la parte afectada por el Plan Especial Albaicín-Sacromonte.

URBANIZACIÓN

ATU-SM LADERA DE SAN MIGUEL

Actuación del PGOU en Suelo no urbanizable. Ajustar ámbito y objetivos:

- Recuperación del paisaje para la ciudad y sus habitantes.
- Mejorar las condiciones naturales, uso, disfrute y fomento de los valores históricos-artísticos de esta zona.

RENOVACIÓN DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN-REHABILITACIÓN

ATU-45 PLACETA DE LOS NARANJOS

Nueva actuación propuesta, se corresponde con la AI-20 de documentos anteriores del Plan Especial Albaicín-Sacromonte, con el objetivo de nueva

ordenación, edificación, obtención de espacio público y aparcamiento bajo rasante. Posible reubicación del Centro de transformación de la Casa de las Tumbas.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

ATU-46 SOTO DE ROJAS

Nueva actuación propuesta, con el objetivo de nueva ordenación, edificación de viviendas y terciario comercial, urbanización, obtención de espacio público y aparcamiento bajo rasante en los solares vacantes.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

ATU-47 CRISTO REY

Nueva actuación propuesta sobre parcela vacante, con objetivo de aparcamiento bajo rasante, mantenimiento de la edificación residencial, terciario comercial y obtención de espacio libre y equipamiento.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-48 FAJALAUZA-FUNDACIÓN

Nueva actuación propuesta, procedente en parte de la AI-4, con los objetivos de obtención de espacio libre junto a muralla, terciario comercial o residencial singular, y posible aparcamiento bajo rasante en fábrica nueva, y rehabilitación de fábrica antigua para dotación cultural.

ORDENACIÓN, URBANIZACIÓN Y REHABILITACIÓN

ATU-49 ATARAZANA

Nueva actuación propuesta con el objetivo de nueva ordenación, obtención de adarve y urbanización.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-50 CARRETERA DE MURCIA-LARGA DE SAN ANTONIO

Nueva actuación propuesta de urbanización. Relacionada con la AI-03

URBANIZACIÓN

ATU-51 LARGA DE SAN CRISTÓBAL-CENICEROS

Nueva actuación propuesta de ordenación, edificación de viviendas, urbanización y aparcamiento.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-52 AVE MARÍA – CASA MADRE

Nueva actuación con el uso de equipamiento docente privado y aparcamiento bajo rasante de las pistas deportivas.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-53 SAN BUENAVENTURA

Nueva actuación con uso residencial sobre edificación ruinosa.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-54 SAN CRISTÓBAL-1

Nueva actuación para ordenación de edificaciones existentes con uso residencial.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-55 SAN CRISTÓBAL-2

Nueva actuación para ordenación y puesta en uso de edificaciones con uso de equipamiento privado (Iglesia de San Cristóbal) y espacios libres.

ORDENACIÓN, URBANIZACIÓN Y REHABILITACIÓN

ATU-56 CALLEJÓN DE LA GLORIA

Nueva actuación para apertura del Callejón de la Gloria hacia San Juan de los Reyes a través de edificación demolida.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-57 MARISTÁN

Nueva actuación propuesta de reconstrucción-rehabilitación y puesta en uso de los restos del Maristán, de propiedad pública.

NUEVA EDIFICACIÓN-REHABILITACIÓN

ATU-ADARVES DEL ALBAICÍN

Nueva actuación sobre los adarves del Albaicín, se propone su desarrollo mediante la redacción de un Plan Especial conjunto y la delimitación de las unidades de ejecución que sean necesarias para la obtención, ordenación y/o rehabilitación, según proceda en cada caso.

URBANIZACIÓN

ATU-S1 AVE MARÍA-SACROMONTE

Nueva actuación en el ámbito del Sacromonte con el objetivo de obtener aparcamiento para residentes y turístico. Obtención de espacio libre público en superficie. Complejo inmobiliario.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-S2 FUENTE LA AMAPOLA

Nueva actuación en el Sacromonte, ya propuesta por el PEPRI-90 aunque estaba fuera de su ámbito, con el objetivo de obtener espacio público y equipamiento.

ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

ATU-S3 CAMPO DE FUTBOL ABADÍA DEL SACROMONTE

Nueva actuación en SNU en el ámbito del Sacromonte, con el objetivo de obtener aparcamiento para residentes y turístico. Vinculado con la apertura de nuevo vial de conexión con Camino Viejo de El Fargue .

ORDENACIÓN Y RENOVACIÓN DE URBANIZACIÓN

ATU-S4 ACCESO ABADÍA DEL SACROMONTE

Nueva actuación en SNU en el ámbito del Sacromonte, con el objetivo de obtención de aparcamiento para uso de los visitantes de la Abadía del Sacromonte. Vinculado con la apertura de nuevo vial de conexión con Camino Viejo de El Fargue.

ORDENACIÓN Y RENOVACIÓN DE URBANIZACIÓN

ATU PE-01

Esta actuación se corresponde con la PE-01 del suelo no urbanizable del PGOU, que afecta a un ámbito más amplio que el del PAS, con los objetivos de *“dotar al núcleo en suelo no urbanizable de aquellas condiciones específicas que mantengan su crecimiento y eviten las ilegalidades; regenerar la zona al tratarse del punto central del Valle del Darro a través de condiciones estéticas de las edificaciones existentes para su integración y de medidas de regeneración de las zonas de huertas; debe estudiarse la conexión del Camino de la abadía del Sacromonte con el Camino de Beas.”* Se propone que la parte del PE-01 incluida dentro del ámbito del PAS se desarrolle y defina su ordenación dentro del mismo PAS, y el resto deberá ordenarse en paralelo con los mismos criterios mediante un Plan Especial promovido por el Ayuntamiento.

RENOVACIÓN DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

Todas estas actuaciones deberán desarrollarse de acuerdo con lo señalado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece las siguientes determinaciones para las actuaciones urbanísticas:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Clasificación y categorización del suelo (art. 10.1.A)a), ordenación estructural)
- Reserva de terrenos para vivienda protegida 30 % edificabilidad residencial (art. 10.1.A)b), ver excepciones)
- Sistemas generales (art 10.1.A)c):
- Parques, jardines y espacios libres públicos 5-10 m²/hab o 40 m² de vivienda
- Infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Delimitación de las áreas de reforma interior (10.2.A)b)
- Objetivos
- Usos y edificabilidades globales
- Áreas de reparto (con arreglo al art. 58).
- Una o varias para la totalidad del Suelo urbano no consolidado (58.1)
- Pueden excluirse las parcelas sometidas al art. 45.2.b)c) (incremento de aprovechamiento) y constituir cada parcela un área de reparto (58.2)
- Los Planes Especiales pueden excluir los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicar a los restantes el aprovechamiento medio del PGOU (58.3)
- Aprovechamiento medio. Coeficientes de uso (se toman los del PGOU vigente.)
- Orden de prioridad (programación y gestión) (10.2.A)f)
- Cómputo de aprovechamiento bajo rasante (debe estudiarse la implantación de un coeficiente de uso 0,30 para los aparcamientos bajo rasante no vinculados a la actividad sobre rasante)

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS (art. 17)

- Uso característico (residencial, industrial, terciario o turístico)
- Densidad viviendas/Ha (para uso residencial < 120/vivs/Ha)
- Edificabilidad global (para uso residencial <1,3 m²/m²)
- Reservas para dotaciones (para uso residencial):
- 30-55 m² suelo/100 m² vivienda, de los que
- 18-21 m² suelo y >10 % superficie del área para parques y jardines, y

- 0,5-1 plaza de aparcamiento público/100 m2 vivienda
- (para uso terciario)
- 14-20 % de la superficie del sector, como mínimo el 10 % para parques y jardines
- 0,5-1 plaza de aparcamiento/100 m2 edificables
- Unidades de ejecución y sistemas de actuación (art. 18.1)

De acuerdo con lo establecido en el art. 10.2.A)f), se ha establecido una programación por orden de prioridad de las actuaciones, atendiendo a la necesidad de su ejecución por su interés general para la consecución de los objetivos del Plan Especial y por su interés para la defensa patrimonial, distinguiéndose dos fases de prioridad (primer y segundo cuatrienio) que se indica en la tabla incluida al principio de este Capítulo, en la que también se ha señalado la clasificación del suelo según la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA y el tipo de actuación. Esta información se refleja también en la documentación gráfica adjunta (planos de ordenación 01-Clasificación y Sistemas generales y 03-Actuaciones de transformación urbanística).

Para cada actuación se elaborará en el documento de Plan Especial un plano de situación con indicación de las parcelas y superficies afectadas y de los principales datos urbanísticos, y una ficha, similar a las del PGOU y PE Centro vigentes, en la que se recogen el resto de las determinaciones indicadas, con los siguientes datos:

- Los objetivos generales.
- La superficie de las parcelas afectadas.
- Las condiciones urbanísticas (edificabilidad y aprovechamiento) otorgadas por el planeamiento vigente (PEPRI de 1990, para las actuaciones que proceden del mismo, o PGOU 2000, para las nuevas).

- La superficie construida existente.
- Las superficies públicas sin aprovechamiento.
- Las reservas mínimas necesarias para VPP, Sistema general de espacios libres, Espacios libres y dotaciones locales y aparcamientos. Las superficies para SG deberán ubicarse dentro la propia ATU o podrán acumularse en las Áreas que por sus dimensiones lo permitan.
- La densidad de viviendas por Ha y la edificabilidad global. Deberá definirse en la Normativa si debe incluirse en el cómputo de la edificabilidad global la de las construcciones bajo rasante dedicadas a aparcamientos lucrativos.

A partir de estos datos se hará una primera propuesta de ordenación, se realizará el cálculo del aprovechamiento objetivo y subjetivo, y se propondrá asimismo la programación y el desarrollo. Posteriormente se realizará la delimitación del o de las áreas de reparto, el cómputo del aprovechamiento medio y el estudio económico.

Se adjunta el modelo de ficha.

2.4. CATÁLOGO

En cumplimiento de los objetivos establecidos para el Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte, y de lo exigido por la legislación de Patrimonio Histórico (art. 31 de la LPHA) y urbanística (art. 16 de la LOUA), este instrumento de planeamiento deberá contener, entre otras determinaciones, *“la catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.”*

En este sentido, el nuevo Plan Especial deberá ajustarse al esquema de catalogación, en cuanto a niveles de protección, que establece el planeamiento vigente (PGOU y Plan Especial Centro), pero con la subdivisión en grados del PEPRÍ vigente, ya que la experiencia acumulada en su tramitación indica que es conveniente este grado de flexibilidad a la hora de acometer las intervenciones en los inmuebles catalogados. Asimismo, la definición de los distintos tipos de obras deberá armonizarse con lo indicado en dichos instrumentos de planeamiento. El Plan Especial deberá recoger también el Catálogo e Inventario de cuevas.

Será la Normativa del Plan Especial la que defina con precisión estas determinaciones, en el que también se concretará la protección de cada inmueble en el modelo de ficha de catálogo consensuada con la Delegación de Cultura que se adjunta.



 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DE LOS SECTORES ALBAICÍN Y SACROMONTE					REFERENCIA CATASTRAL 6952001							
					NIVEL DE PROTECCIÓN 4.1							
IDENTIFICACIÓN		TIPO DE VIA	Calle	DIRECCIÓN	Azacayas	Nº	18	DENOMINACIÓN	ELEMENTOS DE INTERÉS			
DESCRIPCIÓN		FACHADA								FACHADA		
		Tras aluras con fachada de ladrillo visto y ordenación regular de huecos, alomado balcones y ventanillas. En Azacayas dos huecos por planta siendo los externos balcones-mirador de madera sobre ménsulas. Recercados de ladrillo y zócalo de piedra.								ALTURA		SI
		Cubierta inclinada a varias aguas de teja cerámica parda (moruna) de reducida pendiente con líneas acoradas. Gran alero sobre ménsulas a modo de modillones.								ZÓCALO		SI
		En cubierta pequeño torreón central como remate de caja de escaleras.								COLOR		SI
		Cubierta								CERRAJERÍA		SI
		INTERIOR								CARPINTERÍA		SI
		Edificio de interés ambiental singular por la posible presencia de elementos de valor en su interior. Corresponden las especificaciones del tipo y las de la información deducible de las eventuales actuaciones que puedan llevarse a cabo.								PORTADA		SI
										TORREÓN		SI
										GALERÍA		-
										MIRADOR		-
										FR. COMERCIAL		-
INTERVENCIONES		OBSERVACIONES DE PROTECCIÓN Y MEDIDAS CORRECTORAS								CUBIERTA		
		Recuperación de acabados de fachada con eliminación de cableados y restauración de los miradores de calle Azacayas. Debe estudiarse la posibilidad de la apertura del pasaje a la contigua en Elvira con tratamiento de medianeras.								FORMA		SI
										MATERIAL		SI
										ALERO		SI
										CORNISA		-
										REMATES		-
		INSTRUCCIONES DE PROTECCIÓN DEL JARDÍN / PARCELA								TIPO		
										ZAGUÁN		-
										PATIO		-
										ESCALERA		-
										SALAS		-
										OTROS		-
OTRAS IMÁGENES										INTERVENCIONES PERMITIDAS		
										CONSERVACIÓN		SI
										INTERVENCIÓN BIC		-
										RESTAURACIÓN		-
										REHABILITACIÓN		SI
										REESTRUCTURACIÓN		SI
										AMPLIACIÓN		NO
										PAS		Albaicín ayuntamiento Plan especial
JULIO 2018		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO										

En la documentación gráfica del documento de Avance (plano O.04 de Ordenación) se recoge la delimitación de las parcelas incluidas en el Catálogo, así como los niveles de protección propuestos, y los elementos declarados Bien de Interés Cultural y sus entornos.

En la tabla siguiente se resume el esquema propuesto de niveles y grados de protección, y la denominación de los distintos tipos de obras. La normativa especificará los permitidos para cada nivel y grado.

PROPUESTA PAS 2018						
NIVEL	PROTECCIÓN	GRADO	OBRAS PERMITIDAS		TIPOS DE OBRAS	
1	TOTAL	1	2	INTERVENCIÓN SOBRE BIC (P.D.)	1	CONSERVACIÓN
			3	RESTAURACIÓN	2	INTERVENCIÓN SOBRE BIC (P.D.)
2	INTEGRAL	1	3	RESTAURACIÓN	3	RESTAURACIÓN
			2	3	RESTAURACIÓN	4
		4		REHABILITACIÓN	5	REESTRUCTURACIÓN
		3	3	RESTAURACIÓN	6	AMPLIACIÓN
			4	REHABILITACIÓN	7	RECONSTRUCCIÓN
			5	REESTRUCTURACIÓN	8	SUSTITUCIÓN
		3	ESTRUCTURAL	1	3	RESTAURACIÓN
4	REHABILITACIÓN				10	INTERVENCIÓN SINGULAR
2	3			RESTAURACIÓN		
	4			REHABILITACIÓN		
	5			REESTRUCTURACIÓN		
4	AMBIENTAL	1	4	REHABILITACIÓN		
			5	REESTRUCTURACIÓN		
		2	4	REHABILITACIÓN		
			5	REESTRUCTURACIÓN		
			6	AMPLIACIÓN		
TODOS LOS NIVELES Y GRADOS			1	CONSERVACIÓN		

2.5. PROPUESTA DE INTERVENCIONES

Este documento de Avance del Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte propone una serie de intervenciones en los inmuebles, que se consideran necesarias para la consecución de sus objetivos, y se especifican en el plano de ordenación O.04, atendiendo a los criterios siguientes:

- Se toma como base de actuación el plano de información I.05 “Estado de la edificación”, para proponer intervenciones sobre los edificios en estado deficiente o muy deficiente-ruina, y en los solares (parcelas vacantes).
- Las intervenciones propuestas se gradúan en función de la catalogación o no del inmueble, según la propuesta contenida en el plano de ordenación O.03. La Normativa del Plan especial deberá definir el máximo nivel de intervención posible según el nivel y grado de protección, en su caso. En el cuadro siguiente se resumen estas intervenciones:

INTERVENCIONES (POR ORDEN DE PREFERENCIA)			
PLANO INFORMACIÓN		CATÁLOGO	
		CATALOGADO	NO CATALOGADO
ESTADO EDIFICACIÓN	DEFICIENTE	REHABILITACIÓN	REHABILITACIÓN-REESTRUCTURACIÓN-SUSTITUCIÓN
	MUY DEFICIENTE-RUINA	REHABILITACIÓN-REESTRUCTURACIÓN	REHABILITACIÓN-REESTRUCTURACIÓN-SUSTITUCIÓN
	SOLAR	RECONSTRUCCIÓN	NUEVA EDIFICACIÓN

- Se indican también en este plano O.04 las intervenciones necesarias en cubiertas, de adecuación o eliminación de terrazas planas y cubiertas degradantes, de acuerdo con los datos obtenidos en el plano de información I.03 “Volúmenes existentes”.
- Se han delimitado también en el plano O.04 las Actuaciones de Transformación Urbanística propuestas en el Avance de Plan Especial, relacionadas en el epígrafe 2.3 precedente y en el plano O.02.

- El Plan Especial incluirá también dentro de las Intervenciones propuestas las de adecuación de volúmenes inadecuados o de parcelas subedificadas, mediante el ajuste a las condiciones de ordenación del tipo correspondiente a cada parcela.

2.6. ARQUEOLOGÍA

El plano de ordenación O.05 recoge la zonificación arqueológica propuesta. Se incluye a continuación el Avance de Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico.

Artículo 1.- Disposiciones generales.

1.- Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuables 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.

1.- La protección del Patrimonio Arqueológico de los ámbitos Albaicín y Sacromonte se realiza considerando los resultados de las fuentes documentales y de las intervenciones arqueológicas según consta en las bases de datos de la CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANADA. En el presente documento se señalan 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 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 en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.- 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.

4.- 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.

5.- 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, de conformidad con el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 2.- Patrimonio Etnológico.

1.- Son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía, de conformidad con el art. 61 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

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 PGOU.

3.- De conformidad con el art. 62 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, Los bienes muebles de interés etnológico andaluz quedarán sometidos al régimen general de protección establecido en esta Ley para los bienes de naturaleza mueble.

4.- La inscripción de una actividad de interés etnológico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz deberá incluir la protección de un ámbito territorial vinculado a su desarrollo, y de los bienes muebles originales que se le asocien.

5.- 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.

Artículo 3.- Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico.

1.- La protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico de los ámbitos Albaicín y Sacromonte se realiza considerando su ámbito territorial de actuación, 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 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 en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.- Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo Urbanístico que acompaña a estos Planes Especiales, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que en las mismas se precisen para acometer cualquier intervención sobre los mismos.

4.- Las intervenciones en solares o inmuebles que contengan elementos emergentes o subyacentes, pertenecientes a las fortificaciones de la ciudad de Granada, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en la presente normativa de protección.

6.- El hallazgo de restos de interés puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado sino también la puesta en valor y exposición al público. En estos casos será necesario redactar un proyecto específico y la participación en el proceso de las administraciones públicas.

7.- Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico vigente.

8.- Si hubiere 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.

Artículo 4.- Actividades arqueológicas.

1.- En el ámbito de los Planes Especiales se distinguen las siguientes modalidades de conformidad con el art. 2 del Reglamento:

a). Excavación arqueológica, tanto terrestre como subacuática, entendida como la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de

restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.

b). Prospección arqueológica, entendida como la exploración superficial y sistemática realizada con metodología científica, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.

c). Reproducción y estudio directo de arte rupestre, entendidos como el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación, documentación gráfica o, excepcionalmente, cualquier tipo de manipulación o contacto con el soporte de los motivos figurados.

d). Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

e). Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.

f). Estudio y, en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos, así como de los materiales depositados en los museos inscritos en el Registro de Museos de Andalucía, previsto en la Ley 2/1984, de 9 de enero, de Museos, u otras instituciones o centros de carácter público sitos en la Comunidad Autónoma.

Artículo 5.- Clases de excavaciones arqueológicas.

1.- Las excavaciones arqueológicas, según el artículo 3 del citado Reglamento, se clasifican en los siguientes tipos:

a). Excavación arqueológica extensiva. Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

b). Sondeo arqueológico. Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.

c). Control arqueológico de movimientos de tierra. Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el período de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

Tendrán la consideración de control arqueológico de movimientos de tierra las inspecciones de los trabajos de dragados de fondos subacuáticos.

d). Análisis arqueológico de estructuras emergentes. Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

2.- La administración cultural competente verificará cual o cuales son de aplicación al tipo de obra proyectada.

Artículo 6.- Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas.

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía. será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de conformidad con el artículo 4 del DECRETO 168/2003.

Artículo 7.- Proyectos de Intervención Arqueológica y régimen de autorizaciones.

1.- Para el régimen de autorizaciones se atenderá a lo dispuesto en los artículos 6 a 13 del DECRETO 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas en Andalucía o en su defecto al vigente que le sea de aplicación.

2.- Para los Proyectos Generales de Investigación, el contenido y procedimiento del Proyecto contendrá los objetivos y contenidos presentes en el art. 14 al 25 del citado Reglamento.

3.- Las Actividades arqueológicas no incluidas en un Proyecto General de Investigación, que podrán ser de los siguientes tipos:

Actividad arqueológica puntual.

Actividad arqueológica preventiva.

Actividad arqueológica urgente.

La solicitud y procedimiento junto con el Proyecto y sus objetivos seguirá lo determinado con el articulado del Título III del citado Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 8.- Desarrollo de la actividad arqueológica.

En relación con el desarrollo de la actividad arqueológica, así como con las Memorias, inventarios y actas de pósitos de materiales, se estará lo establecido en el Título III, en especial lo contenido en los Capítulos II y III del citado Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 9.- Criterios de Protección Arqueológica.

1.- Los ámbitos espaciales de los Planes Especiales cuentan con una asignación de Niveles de Protección arqueológica. 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.

2.- Si existiera el hallazgo casual de un bien mueble con valores propios del Patrimonio Histórico Español en el transcurso de cualquier tipo de obra, será de aplicación la legislación vigente del Patrimonio Histórico, en especial el art. 44.1. de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Arqueológico de Andalucía. Asimismo, de conformidad con el art. 50.2 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, la paralización máxima por parte de la Consejería de Cultura de los trabajos será de 2 meses y dicha paralización no comportará derecho a indemnización. No obstante la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

Artículo 10.- Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente.

1.- Se entienden como tales aquellas áreas delimitadas con específica protección arqueológica en las que se debe realizar 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.

2.- En el ámbito espacial de los presentes Planes Especiales, los ámbitos susceptibles de ser delimitados como Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente son los que a continuación se señalan:

- Las zonificaciones arqueológicas vigentes especificadas en el Plan Especial Albaicín:

ALB-AR-01; AREA PARQUE LINEAL MURALLA ZIRI:: FORO ROMANO

ALB-AR-02; AREA PARQUE LINEAL MURALLA ZIRI:: FORO ROMANO

ALB-AR-03; AREA PARQUE LINEAL MURALLA ZIRI:: FORO ROMANO

ALB-AR-04; MURALLA ZIRÍ: TORREÓN PLACETA DE LA CHARCA.

ALB-AR-05; PUERTA DEL LEÓN::BAB AL-ASAD

ALB-AR-06; IGLESIA-ALMINAR DE S. JOSÉ::MEZQUITA AL-MURABITIN

ALB-AR-07; SOLAR CASA DE LA LONA::POBLADO PROTOIBÉRICO.

ALB-AR-08; MURALLA DEL ALBAICÍN::TRAMO PUERTA FAJALAUZA

ALB-AR-09; MURALLA ALBAICÍN::TRAMO PLTA ROSALES

ALB-AR-10; IGLESIA DEL SERVICIO DOMÉSTICO::MEZQUITA DARAX

ALB-AR-11; MURALLA ZIRÍ-ALMORÁVIDE::PUERTA DE ELVIRA

ALB-AR-12; BAÑO ARABE DE HERNANDO DE ZAFRA

ALB-AR-13; MURALLA ZIRÍ-ALMORÁVIDE CUESTA ABARQUEROS-ALHACABA

ALB-AR-14; REAL CHANCILLERIA

ALB-AR-15; CENTRO BERMÚDEZ DE CASTRO, MURALLAS Y TORREONES

ALB-AR-16; BAÑO ÁRABE CALLE DEL AGUA

ALB-AR-17; IGLESIA DEL SALVADOR:: MEZQUITA DEL ALBAICIN

ALB-AR-18; BAÑUELO, MARISTÁN Y MONASTERIO DE LA CONCEPCIÓN

ALB-AR-19; IGLESIA DE SAN PEDRO Y SAN PABLO:: MURALLA ZIRÍ

ALB-AR-20; CASA ARABE DE ZAFRA

ALB-AR-21; CONVENTO DE SANTA CATALINA DE ZAFRA

ALB-AR-22; MUSEO ARQUEOLÓGICO, CASA DE CASTRIL Y DE R. LATORRE

ALB-AR-23; MURALLAS Y NECRÓPOLIS DEL CERRO SAN MIGUEL

ALB-AR-24; IGLESIA DE SAN LUIS::MEZQUITA AÇAFA

ALB-AR-25; PALACIO DE LOS CÓRDOVA Y MURALLAS

ALB-AR-26; ERMITA DE SAN CECILIO, PUERTA DE HIZNA ROMAN

ALB-AR-27; CASA DE LORENZO EL CHAPIZ, MURALLA

ALB-AR-28; HOSPITAL GENERAL DE MORISCOS

ALB-AR-29; IGLESIA S. JUAN DE LOS REYES, MEZQUITA, RESTOS ROM

ALB-AR-30; MURALLA DEL ALBAICIN::TRAMO DE LA ALBÉRZANA

ALB-AR-31; IGLESIA S. BARTOLOMÉ::MEZQUITA ALBURRIANA

ALB-AR-32; IGLESIA DE SAN JOSÉ::MEZQUITA INNOMINADA

ALB-AR-33; CARMEN DEL CENETE Y CASA DEL TINTE: INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA ROMANA.

- Las zonificaciones arqueológicas vigentes especificadas en el Plan Especial Sacromonte:

SAC-AR-01; NECRÓPOLIS ROMANA CARMEN DE LOS NARANJOS

SAC-AR-02; ABADÍA DEL SACROMONTE

3.- Para las Áreas de Conservación Preferente, cualquier proyecto de intervención arquitectónica que pretenda actuar sobre bienes inmuebles incluidos en tales zonificaciones, deberá contemplar para estas Áreas de Conservación Preferente, entre otras determinaciones, las que siguen:

- Medidas de compatibilización de la conservación de elementos arqueológicos con intervenciones urbanísticas.

- Medidas para la puesta en valor del Patrimonio Arqueológico.

- Normativa urbanística que fomente la conservación de los elementos

arqueológicos, e incluso, en su caso, que incentive las obras e intervenciones que eviten la remoción del terreno y la utilización del subsuelo.

4.- Para las Áreas de Conservación Preferente, se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

- Se prohíben en estas Áreas de Conservación Preferente la realización de cualquier rebaje del tipo semi-sótano o Sótano.

- Sólo podrán autorizarse actuaciones que contengan entre 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 arquitectónicas 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 asegurará 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 arqueológicos descubiertos sean susceptibles 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.

Artículo 11.- Niveles de Protección Arqueológica en Áreas de Intervención Arqueológica. Ámbito de aplicación.

1.- Se entienden por Áreas de Intervención Arqueológica en el ámbito de los Planes Especiales Albaicín y Sacromonte a las zonificaciones arqueológicas graficadas en el presente documento que no tienen la consideración de Áreas de Conservación Preferente.

2.- A los efectos de los presentes ámbitos Albaicín y Sacromonte, en ambos se distinguen los siguientes niveles de protección arqueológica:

- Nivel de Protección Arqueológica I: protección Arqueológica Máxima.
- Nivel de Protección Arqueológica II: protección Arqueológica Normal.

Artículo 12.- Nivel de Protección Arqueológica I. Definición y Ámbito de Aplicación.

1.- El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones

arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica I en la documentación gráfica del presente PGOU. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos, o bien, que contienen estructuras de alto valor arqueológico.

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.

Igualmente, los ámbitos del Suelo no urbanizable incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica I, atenderán a las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obras o actuaciones que se tenga previsto ejecutar.

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 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., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Arquitectónica 1 o 2. 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. Para el resto de inmuebles catalogados no incluidos en los grupos anteriores se estará a lo

dispuesto en la legislación vigente de aplicación para la protección del Patrimonio Histórico, rigiéndose por el principio del hallazgo casual.

Si las labores de demolición de los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

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 entre el 75% y el 100% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

Los valores porcentuales antes señalados deberán entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

5.- Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

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.

Artículo 13.- Nivel de Protección Arqueológica II. Definición y Ámbito de Aplicación.

1.- El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica II en la documentación gráfica del presente documento. Se trata de ámbitos históricos donde se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien no existe información contrastada aportada por las fuentes históricas, ni existen otros datos que provengan de excavaciones próximas a la zona en la que se proyecta la realización de la obra.

2.- Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica II, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

Igualmente, los ámbitos del Suelo no urbanizable incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica II, atenderán a las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obras o actuaciones que se tenga previsto ejecutar.

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 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., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 o 2 en los P.E.P.R.I. vigentes. 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 las labores de demolición de los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

4.- Para las obras de edificación que supongan cualquier 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 hasta 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. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

El valor porcentual antes señalado deberán entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

5.- Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

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 sondeos estratigráficos y siempre bajo la tutela y con la autorización administrativa correspondiente de la Consejería competente.

Artículo 14.- Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes de la ciudad histórica.

1.- Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos pertenecientes a las murallas protoibérica, ibérica, romana, tardorromana y medievales de la ciudad de Granada, de carácter extensivo, lineal o puntual situados bajo la rasante actual susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica. Asimismo engloban este grupo aquellos inmuebles o estructuras arquitectónicas, completas o parciales, de interés histórico o arqueológico (baños, tenerías, aljibes, puentes, rábitas, 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 Arqueológica.

2.- 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 en valor de los mismos. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita pública.

3.- 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.

4.- En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento por ministerio de ley.

5.- Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.

Artículo 15.- Exenciones de cautelas arqueológicas.

1.- La exención de cautelas arqueológicas sobre una parcela corresponde a la Consejería de Cultura y Patrimonio.

2.- Podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas 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 veinticinco (25) centímetros, siempre que se encuentren incluidas dentro del Nivel I y II. Quedan en todo caso exceptuadas las intervenciones de remoción del subsuelo que se encuentren situadas en alguna Área de Conservación Preferente.

Artículo 16.- 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 y Patrimonio de la Junta de Andalucía.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada compartirán la potestad de inspección en materia de Patrimonio Arqueológico, cada organismo según sus competencias, al objeto de comprobar que las obras se ajustan a la licencia municipal concedida.

Artículo 17.- Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas.

Las Intervenciones Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación universitaria

esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

Artículo 18.- 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.

Artículo 19.- Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico.

1.- Quedan sujetos 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 a la Sección 3ª de la presente normativa.

2.- Quedan exceptuadas de obtener la autorización antedicha las parcelas e inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, conforme a lo establecido por la presente normativa.

Artículo 20.-Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de

Patrimonio Arqueológico y Concesión de las 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 la investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

4.- La Consejería de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (DECRETO 19/1995, de 7 de febrero), 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas (DECRETO 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas) y especialmente a las contenidas en el presente artículo.

5.- Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la investigación arqueológica, la Consejería de Cultura comunicará al Ayuntamiento de Granada la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.

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 solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.

8.- La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas vigente.

9.- 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.

10.- 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.

11.- Igualmente podrá tramitarse ante el Ayuntamiento de Granada la solicitud de licencia para intervención arqueológica específica e independiente de cualesquiera 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.

4.- En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico vigente y sus reglamentos de desarrollo.

Artículo 21.- 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:

El tipo de intervención arqueológica necesaria, en su caso.

La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.

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.

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 11.3.2. de la presente normativa, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

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.- 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.

3.- El Ayuntamiento de Granada velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las 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.

Artículo 22.- Medidas de apoyo y fomento de la protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.

1.- El Ayuntamiento establecerá las medidas de fomento oportunas a través de la rebaja en los recibos de I.B.I., ayudas a la rehabilitación mediante programas concertados o no con otras administraciones públicas y Convenios, para favorecer la rehabilitación y el régimen de ayudas correspondiente para la salvaguarda del patrimonio histórico de estos barrios.

2.- Quedan protegidos por estos Planes Especiales, los empedrados históricos y los modernos realizados en algunos tramos del viario público realizados empleando métodos tradicionales, en calidad de Patrimonio Arqueológico y Etnográfico de la ciudad de Granada:

Entorno público y plaza del Mirador de San Nicolás.

Empedrado interior de acceso a la Iglesia de San Pedro y San Pablo.

Empedrados realizados por la Escuela Taller de 1995 en diversas calles de Granada.

Empedrados realizados por la Fundación Patrimonio-Albaicín en Calles Alcaicería, Plaza de San Miguel Bajo y Carril de la Lona.

3.- El Ayuntamiento de Granada realizará las tareas de mantenimiento y conservación oportunas para salvaguarda de esta labor histórica de tradición hispano-musulmana y cristiana, que ha perdurado hasta nuestros días y que forma parte reconocida de nuestra Cultura.

4.- Quedan protegidos los viarios públicos empleados como rutas del Via Crucis y de tránsito procesional de Semana Santa y demás festividades religiosas.

5.- Quedan protegidas las Cruces del Albaicín y Sacromonte históricas en su calidad de bienes muebles exponentes de la cultura religiosa popular con modelos y esquemas propios de la cultura religiosa de la Edad Moderna:

Cruz de la Iglesia de San Pedro y San Pablo.

Cruz de la Rauda.

Cruz de Plaza de San Bartolomé.

Cruz de Plaza de San Nicolás.

Cruz de Plaza de San Miguel Bajo.

2.7. MEDIDAS DE DESCONTAMINACIÓN VISUAL

Se incluye a continuación el avance medidas de descontaminación visual que deberán desarrollarse en el Plan Especial:

No tendrán consideración de elementos visuales degradantes del Bien Inmueble los siguientes elementos:

- o Placas de ubicación de Cochera.
- o Ubicación de señalización vertical u horizontal vial o de circulación municipal.
- o Bandoleras de Farmacias. Deberán adecuarse al Convenio Ayuntamiento-Hermandad Farmacéutica.
- o La carteleria y publicidad comercial de locales se atenderá a lo estipulado al Plan Centro, respecto de materiales, disposición, etc....
- o La placas de señalización e historia breve descriptiva de los Monumentos dispuestas por las diversas instituciones atendiendo a la difusión del Patrimonio, ya existentes.

Se atenderá a designar como elementos degradantes del paisaje urbano los siguientes elementos:

- o Las antenas de telefonía móvil no autorizadas. Se prohíben su implantación en la zona urbana de los PEPRIS.
- o Las antenas de televisión y parabólicas dispuestas en fachadas o cubiertas de edificaciones. Establecer plazos para su eliminación favoreciendo medidas de fomento tales como antenas colectivas que primen frente a equipamientos individuales en urbanizaciones, etc...
- o Los aparatos de aire acondicionado dispuestos en fachada.
- o Las antenas de radio-aficionado.
- o Las cubiertas que empleen uralitas, chapas de plástico, etc... y otros materiales nocivos o degradantes estéticamente.
- o Los escaparates-muestrarios (elementos muebles) de locales comerciales situados en fachada. Quedan exceptuados de esta norma las tiendas con productos perecederos.
- o Los estacionamientos de todo tipo de vehículos a motor y bicicletas en líneas de fachada de Monumentos. Respetar la localización de estos aparcamientos respecto de Monumentos en 10 mts mínimo.
- o Prohibición de banderolas y letreros luminosos, con la única excepción de las farmacias.

El color de las fachadas será el comprendido en el estudio que se elabore atendiendo a la tipología y antigüedad de las edificaciones. Se prohíben las terminaciones pictóricas figurativas-publicitarias en bajos de viviendas residenciales y locales comerciales. Queda prohibido el uso del azul ftalocianina en los ámbitos de los Planes Especiales, debiéndose reemplazar los maceteros por el tono añil tradicional, es decir, por un color de origen vegetal tomado de la planta de índigo (*indigofera tinctoria*) obtenido por maceración de sus hojas, convenientemente rebajado en su mezcla con hidróxido de calcio.

2.8. MOVILIDAD. INFRAESTRUCTURAS.

Los objetivos del Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte en materia de movilidad se deben subordinar a los del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Granada.

No obstante, dentro del ámbito del Plan Especial, el Avance formula en este aspecto las siguientes propuestas de cara a la consecución de sus objetivos:

- Obtención de aparcamientos periféricos que absorban la demanda para residentes y/o visitantes y eviten el acceso de éstos últimos y el aparcamiento en superficie dentro del núcleo del Albaicín-Sacromonte:
 - o ATU-03 MURALLA DE SAN ANTONIO
 - o ATU-47 CRISTO REY
 - o ATU-48 FAJALAUZA-FUNDACIÓN
 - o ATU-S3 CAMPO DE FÚTBOL ABADÍA DEL SACROMONTE
 - o ATU-S4 ACCESO ABADÍA DEL SACROMONTE
- Obtención de aparcamientos para residentes interiores al núcleo del Albaicín-Sacromonte, que permitan la eliminación de aparcamientos en superficie:
 - o ATU-27-1 ZENETE-BETETA
 - o ATU-45 PLACETA DE LOS NARANJOS
 - o ATU-46 JARDÍN SOTO DE ROJAS
 - o ATU-51 LARGA DE SAN CRISTÓBAL-CENICEROS
 - o ATU-52 AVE MARÍA-CASA MADRE
 - o ATU-S1 AVE MARÍA-SACROMONTE
- Aperturas de viario que permitan la descongestión del tráfico privado externo por el núcleo del Albaicín-Sacromonte:
 - o Vial de conexión del Camino de Beas con el Camino Viejo de El Fargue, a través del Camino de la Abadía del Sacromonte, con objeto de descongestionar el tráfico privado en el Camino del

Sacromonte, especialmente el generado por las actividades terciarias de ocio en el mismo (zambros), y como salida de emergencia del Sacromonte. Está vinculado para la obtención de los suelos necesarios con las ATU's S3 y S4. El Avance plantea tres alternativas de trazado:

1. La primera arranca de la parte alta del Camino de la Abadía del Sacromonte, sigue las curvas de nivel y busca la línea del cortafuegos existente para unirse con el Camino de Beas a la altura de Puente Mariano.
2. La segunda es una variante de la anterior, que atraviesa un túnel para tomar el mismo trazado anterior.
3. La tercera alternativa sigue el trazado del Camino de la Abadía del Sacromonte hasta que un poco más arriba de la explanada de aparcamiento actual se desvía hacia el barranco, lo salva mediante un puente y finaliza en el aparcamiento previsto en la ATU-S3 bajo el campo de fútbol de la abadía del Sacromonte.

El Plan Especial deberá determinar cuál de las tres alternativas es la más conveniente, atendiendo a la viabilidad técnica y económica y al impacto paisajístico y medioambiental.

- o En el otro extremo del ámbito del Plan Especial, el Avance plantea la prolongación de la calle Ceniceros a través de Veredillas de San Cristóbal y Portón de Baquetas hasta la Carretera de Murcia, prevista en la ATU-11, con objeto de crear un circuito entre Carretera de Murcia, Larga de San Cristóbal y Ceniceros que permeabilice el paso del transporte público y vehículos de residentes hacia y desde el aparcamiento previsto en la ATU-51. Actuación relacionada con la ATU-3. El Plan Especial determinará la viabilidad técnica de esta propuesta.

El Plan Especial deberá contener un Plan de Movilidad específico que proponga soluciones para los restantes objetivos planteados en esta materia.

2.8. ESTRATEGIAS DE FUTURO Y RECURSOS

Establecidas las propuestas del Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte a nivel de Avance, resulta procedente definir las estrategias para la consecución de los objetivos del Plan y precisar los recursos necesarios para ello.

- Se deberá acometer la Innovación del PGOU que recoja por una parte las determinaciones que le son propias (ordenación estructural) y por otra habilite al Plan Especial para establecer la ordenación pormenorizada.
- Se deberá actualizar la información, fundamentalmente en cuanto a usos y estado de la edificación, mediante visitas de campo y documentación interna, para definir los planos de información que sirvan de base a la ordenación pormenorizada (parcelario y volúmenes existentes).
- Propuesta de ordenación. Definición de alineaciones interiores exteriores e interiores y alturas.
- Elaboración de las fichas de catálogo, con definición de niveles y grados de protección, y de los elementos de interés a conservar y de las intervenciones permitidas.
- Estudio tipológico de parcelas y edificaciones. Definición y asignación de calificaciones y de los parámetros de ordenación correspondientes.
- Detección de elementos discordantes y propuesta de eliminación o adecuación. Plan de descontaminación visual.
- Definición de Normativa de condiciones estéticas y ambientales.

- Propuesta de medidas de fomento de los usos residenciales (exenciones fiscales y ayudas a la rehabilitación), así como de los usos complementarios a los residenciales (dotaciones y usos terciarios comerciales).
- Normativa de usos. Compatibilidad y complementariedad de usos.
- Definición de Actuaciones de Transformación Urbanística. Determinaciones. Ordenación. Usos. Viabilidad. Obtención de dotaciones, aparcamientos y viario.
- Normativa urbanística.

Además de estos documentos propios del Plan Especial, deberán incluirse los anexos específicos que se indican a continuación:

- Plan de accesibilidad.
- Estudio económico-financiero. Plan de etapas. Estudio de sostenibilidad económica
- Evaluación ambiental-Estudio de impacto en la salud.
- Resumen ejecutivo.

Los trabajos previos de actualización de la información y visitas de campo podrán realizarse por personal temporal, bajo la dirección, coordinación y supervisión del personal municipal. Para la redacción de los documentos propios del Plan Especial, deberá contarse con un equipo fijo compuesto por el personal actual (un arquitecto, un arquitecto técnico y un delineante) y al menos un arquitecto, un arquitecto técnico y un delineante, con experiencia en planeamiento y dedicación exclusiva. Además, deben formar parte del equipo un técnico en patrimonio histórico para la elaboración del catálogo; el arqueólogo para las cuestiones de su competencia; y el personal jurídico

y de administración general para la redacción de la Normativa y tramitación.

También deberán participar los técnicos especialistas en los trabajos sectoriales necesarios, en concreto técnicos en medio ambiente para la evaluación ambiental estratégica y estudio de impacto en la salud; técnicos del área de economía para el Estudio económico-financiero, Plan de etapas y Estudio de sostenibilidad económica, así como el estudio de las medidas de fomento; técnicos de la Dirección de Obras para el estudio y diseño de infraestructuras; técnicos para el estudio de población, y técnicos del Área de Movilidad para el Plan de accesibilidad.

Por último, una vez redactado y aprobado el Plan Especial, su entrada en vigor requeriría de un desarrollo y mantenimiento posterior que permitiera su continua actualización y puesta en práctica de sus determinaciones, a través de una ágil tramitación mediante la coordinación entre las distintas Administraciones actuantes y entre éstas y la iniciativa privada.

Como conclusión, la consecución de los objetivos del Plan Especial se alcanzará mediante la conjunción de las determinaciones del propio Plan Especial con las actuaciones de iniciativa pública y las de iniciativa privada, que se resumen a continuación:

ESTRATEGIAS DE FUTURO

- o DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL
 - o ORDENACIÓN PORMENORIZADA-CALIFICACIONES-USOS
 - o ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA-OBTENCIÓN DE DOTACIONES-OBTENCIÓN DE SUELO PARA VPP-MOVILIDAD
 - o CATÁLOGO-NORMATIVA DE INTERVENCIÓN
- o ACTUACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN
 - o FOMENTO DE LA VIVIENDA Y DE LA REHABILITACIÓN-INCENTIVOS FISCALES-AYUDAS A LA REHABILITACIÓN-PROMOCIÓN PÚBLICA-INVERSIÓN PÚBLICA-DOTACIONES PÚBLICAS
 - o AGILIZACIÓN DE LA TRAMITACIÓN-COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO-DESARROLLO, MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
 - o DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA TURISTICA-ACTIVIDADES CULTURALES
- o ACTUACIONES PRIVADAS
 - o REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS
 - o DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS
 - o DOTACIONES PRIVADAS-USOS TERCIARIOS COMERCIALES

II.AVANCE DE NORMATIVA URBANÍSTICA

La Normativa urbanística del Plan Especial deberá contener las determinaciones precisas para dar cumplimiento a los objetivos planteados, entre otros en los aspectos siguientes:

- Subordinación al PGOU en cuanto a la ordenación estructural, que debe establecerse específicamente para el ámbito del Albaicín-Sacromonte mediante las siguientes determinaciones:
 - o Clasificación de suelo.
 - o Sistemas generales.
 - o Usos y edificabilidades globales.
 - o Niveles de densidad.
 - o Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto.
 - o Normativa del Suelo No Urbanizable comprendido en el ámbito, de características muy diferentes a las del resto del término municipal. Esta Normativa deberá regular el reconocimiento de las edificaciones existentes, de acuerdo con la Normativa del PGOU. Entre estas edificaciones, deberán incluirse las cuevas que reúnan los requisitos que se consideren exigibles.
- El PGOU, por su parte, debe facultar al Plan Especial para definir la ordenación pormenorizada.
- El Plan Especial debe armonizar su Normativa a la del PGOU en cuanto a estructura y condiciones generales de la edificación.
- El parcelario contenido en la Información del Plan especial debe tener carácter normativo, de conformidad con lo establecido en la legislación de Patrimonio Histórico, con las excepciones que se determinen en la Normativa.

- De la misma forma, los volúmenes descritos en la información servirán de base para determinar la ordenación del Plan Especial. Deberá arbitrarse un procedimiento para corregir errores en la información, tanto de parcelario como de volúmenes.
- Deberá regularse el reconocimiento de los engalabernos existentes, que se consideran un elemento característico de la arquitectura del barrio que por tanto es digno de protección jurídica.
- Para el Suelo Urbano, deberá definirse:
 - o El aprovechamiento, objetivo y subjetivo (que deben coincidir en el suelo urbano consolidado).
 - o Aprovechamiento bajo rasante, definiendo en su caso coeficientes de uso.
 - o La posibilidad de incrementos de aprovechamiento y de actuaciones de dotación, y el procedimiento para ello.
 - o Las condiciones de ordenación (alineaciones interiores y exteriores y alturas).
 - o La posibilidad de modificaciones mediante estudio de detalle y/u otros instrumentos de planeamiento.
 - o La determinación de las condiciones tipológicas, que sirvan de base para el establecimiento de las calificaciones y para posibles modificaciones en la ordenación.
- Deberán definirse los distintos usos pormenorizados y las condiciones de compatibilidad, complementariedad y cambios de usos.
- Deberá definirse el desarrollo de las distintas ATU's, estableciendo su prioridad, viabilidad y sistema de actuación.
- Deberá establecerse una Normativa de Protección, con definición del Catálogo de elementos de interés, en la que se definan:
 - o Niveles y grados de protección.

- o Tipos de intervención para cada uno de ellos.
 - o Posibilidad y procedimiento para el cambio de nivel o grado de protección.
- Deberán establecerse las condiciones para el desarrollo de los objetivos de Movilidad (Infraestructuras, aparcamientos...)
- Deberá contener las medidas necesarias para la eliminación de la contaminación visual (antenas, cableados, rótulos, elementos discordantes...), así como la definición de las condiciones particulares de la edificación y las condiciones estéticas de las edificaciones.
- Deberá proponer por último las medidas de fomento precisas para obtener los objetivos pretendidos en cuanto a recuperación de los usos residenciales y de los asociados a ellos (dotaciones y terciarios comerciales).

III. CONCLUSIÓN:

Se considera que en el presente documento de Avance del Plan Especial de Protección y Catálogo de los Sectores Albaicín-Sacromonte quedan definidos los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación, para que sirvan de orientación para la redacción del documento de Plan especial, por lo que, de acuerdo con lo establecido por el art. 29.1 de la LOUA, se somete a la Corporación municipal para su aprobación por el órgano municipal competente y la tramitación que proceda, como primer paso para la aprobación definitiva del Plan Especial.

Granada, marzo de 2019.

EL EQUIPO REDACTOR,

IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.00. ORTOFOTO

I.01. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

I.02. PARCELACIÓN EXISTENTE

I.03. VOLÚMENES EXISTENTES

I.04. USOS

I.04.1. USOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN

I.04.2. CALIFICACIONES PGOU/USOS ACTUALES

I.05. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

I.06. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

I.07. ÁREAS DE INTERVENCIÓN DEL PEPRI (1990)

I.08. ESTUDIO DE PARCELAS

I.08.1. DIMENSIÓN DE PARCELAS

I.08.2. FORMA DE PARCELAS

I.09. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

I.10. ESPACIO LIBRE, MEDIO NATURAL Y JARDINES

I.11. VIARIO Y MOVILIDAD EXISTENTE

I.12. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE: ABASTECIMIENTO DE AGUA Y ELECTRICIDAD

I.13. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE: RED DE SANEAMIENTO

I.14. MAPA DE RUIDOS

I.16. PROPIEDADES PÚBLICAS

2. PLANOS DE ORDENACIÓN:

O.01. CLASIFICACIÓN DE SUELO-SISTEMAS GENERALES

O.02. USOS Y ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

O.03. CATÁLOGO Y AFECCIONES PATRIMONIALES

O.04. INTERVENCIONES

O.05. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

O.06. MOVILIDAD. INFRAESTRUCTURAS

EQUIPO REDACTOR

Este documento de Avance del Plan Especial de Protección y Catálogo de los Sectores Albaicín-Sacromonte ha sido redactado por:

Enrique Olmedo Rojas. Arquitecto municipal. Responsable técnico de Planes Especiales de Protección.

María Ángeles de Pinedo Extremera. Arquitecto técnico municipal.

Francisco Manuel Castro Cámara. Delineante municipal.

María Isabel Rodríguez Hervías. Técnico de Administración general. Directora de Urbanismo.

Jesús Comino Lorenzo. Arquitecto municipal. Subdirector de Planeamiento.

Juan Fernando Granados Rodríguez. Técnico de Administración general.

José Labella Rodríguez. Técnico de Administración general. Subdirección de Planeamiento.

Manuel López López. Arqueólogo municipal. Dirección técnica de Obras.

Enrique Aznar Dabán. Ingeniero de C.C. y P. Dirección técnica de Obras.

Sebastián José Delgado Delgado. Graduado en Edificación en prácticas.

Robin Lopez Gutierrez. Estudiante de Ingeniería en prácticas.

Gerardo Escudero Jódar. Estudiante de Geografía en prácticas.

Farah Ben Tahar. Estudiante de Edificación en prácticas.

En la fase de Información, además de los anteriores han intervenido:

Gabriel Fernández Adarve. Arquitecto. Coordinador.

María Paz Spínola Merino, Arquitecto municipal.

Ignacio Rodríguez Arenas. Arquitecto técnico municipal.

Inmaculada Roldán. Delineante municipal.

María Dolores Fernández Moreno, Arquitecto técnico.

Elda Martín Martín, Delineante.

Ana Martínez Almendros, Arquitecto técnico.

Pablo Sánchez Conde, Auxiliar técnico de obra.

Cristina Espejo Lapido, Historiadora del Arte.

Francisco Javier Salas Martínez, Arquitecto técnico.

Han colaborado en la toma de datos los alumnos de Máster de la UGR, dirigidos por los profesores Juan Manuel Santiago Zaragoza y José Manuel Rodríguez Domingo:

Oscar Riera Garrido

Rafael Moreno Guerrero

José Antonio Trujillo

Nicole Moreno Galvis

Ana Simons Sánchez

Yolimar Perdomo Márquez

Rocío Naventa Mauricio

Amina Thar

Ángel Sánchez-Camacho Buitr

Maricruz Bolívar

Sandra Rubio

Maite Ponce

Antonio Zufr