



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DE LA ALHAMBRA Y ALIJARES**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía  
Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía  
Excmo. Ayuntamiento de Granada  
Patronato de la Alhambra



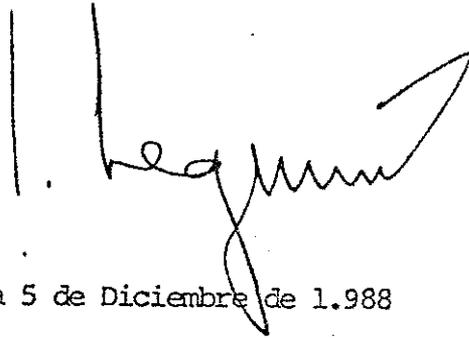
# MEMORIA

EXPEDIENTE DE APROBACION DEFINITIVA  
(TEXTO REFUNDIDO)

JOSE SEGUI PEREZ O ARQUITECTO  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO



Se finalizó la redacción técnica del presente documento de Aprobación Definitiva (Texto Refundido), del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Alhambra y Alijares en Diciembre de 1.988, remitiéndose en esta fecha dicha documentación a las distintas Administraciones encargantes.



Málaga, a 5 de Diciembre de 1.988

Fdo. José Seguí Pérez.- Arquitecto

Director del Plan Especial.

APROBACION DEFINITIVA- Texto Refundido

CAPITULO 4.- NORMATIVA.

- 4.1.- Disposiciones Generales.
- 4.2.- Régimen de los Sistemas.
- 4.3.- Ordenanzas de la edificación.
- 4.4.- Medidas de Protección.
- 4.5.- Otras normas vinculantes de protección del Medio Físico.
- 4.6.- Proyectos Técnicos.

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

- 5.1.- Criterios Generales sobre la viabilidad del Plan.
- 5.2.- Características de las ofertas del Plan Especial.
- 5.3.- Análisis de las cargas derivadas del Plan.
- 5.4.- Viabilidad y programa del Plan.
- 5.5.- Estrategia de ejecución.
- 5.6.- Acciones de oportunidad.
- 5.7.- Actuaciones preparatorias del Suelo.
- 5.8.- Listado de actuaciones preparatorias del suelo.

INDICE

CAPITULO 0.- JUSTIFICACION DEL EXPEDIENTE DE APROBACION DEFINITIVA. (Texto Refundido).

CAPITULO 1.- INTRODUCCION.

- 1.1.- Presentación, encargo y agradecimiento.
- 1.2.- Elección y justificación de la figura de Planeamiento.
- 1.3.- Compaginación del Plan Especial con otras normativas vigentes que desarrolla o derivadas de competencias sectoriales.

CAPITULO 2.- INFORMACION, DIAGNOSTICO Y OBJETIVOS.

- 2.1.- Resumen de la información.
- 2.2.- Análisis General del Conjunto Monumental.
- 2.3.- Análisis Estructural.
- 2.4.- Análisis Territorial.
- 2.5.- Análisis con las piezas centrales de la ciudad de Granada.
- 2.6.- Análisis como pieza urbana de Granada.
- 2.7.- La Alhambra como Palacio Alcázar y Ciudadela. La restauración de las Puertas.
- 2.8.- Conclusiones de los análisis.
- 2.9.- Diagnóstico propositivo. Síntesis de criterios y elementos de intervención.
- 2.10.- Síntesis de criterios. Objetivos y elementos de intervención.
- 2.11.- Del Avance al Plan.
- 2.12.- Los documentos del Plan.

CAPITULO 3.- LAS PROPUESTAS.

- 3.1.- El Plan como modelo de relaciones estructurales, formales, paisajísticas y funcionales entre la Alhambra y la ciudad: elementos y zonificación morfológica.
- 3.2.- Descripción de las propuestas e intervenciones.
- 3.3.- Propuesta de delimitación y calificación del "Conjunto Histórico-Artístico y de los "Monumentos", "Jardines Históricos" y "Zonas Arqueológicas". (Ley del Patrimonio Histórico Español).

UN PLAN ESPECIAL PARA LA ALHAMBRA.

Aplicar la capacidad teórica y práctica de la urbanística a resolver problemas generales de ordenación, protección y gestión de un recinto monumental, no es una pretensión solamente disciplinar; tiene ya tradición no muy extendida pero larga.

En un enfoque clásico, se trataría de valorar cuánto y cómo el plan de urbanismo puede ayudar a ordenar y a desarrollar la capacidad institucional -administrativa y técnica- para resolver los problemas de conservación y reconstrucción que La Alhambra tiene planteados a sus administradores, como monumento y como enclave territorial. Pero en último extremo, la cuestión que hoy nos interesa aclarar es si el plan, además de contribuir a racionalizar la gestión remedial de algunos problemas, puede descubrir otras oportunidades y fijar criterios de ordenación para reponer el orden general de las piezas territoriales, los elementos de mayor escala y las relaciones entre todos ellos, cuestiones que probablemente no tienen cabida en otras aproximaciones disciplinares, y que permitirían encontrar las referencias comunes de todos los proyectos de intervención parcial que ya urgen: cuestión central de la restauración del monumento.

La potente condición territorial de este enclave y algunos de sus problemas concretos, ya entendidos y formulados como específicamente urbanísticos, que requerirían por tanto decisiones de esta naturaleza disciplinar, constituyeron el argumento casi obvio y legitimador del acuerdo administrativo de aplicar un plan de urbanismo en La Alhambra.

La discusión que a pesar de ello quedaba abierta, y la de mayor relieve disciplinar que se ha suscitado durante la elaboración de este Plan, ha sido sobre la capacidad de la teorización y de los instrumentos propios de la práctica del urbanismo para afrontar las cuestiones de ordenación y gestión de un recinto monumental. Para contribuir a deslindar de esta discusión las difíciles cuestiones de competencia que siempre aparecen, que suelen generalmente ser

de naturaleza corporativa, es decir relacionadas con la legitimación académica de unas u otras profesiones para intervenir en el monumento, es preciso recomponer el razonamiento en términos más limpiamente disciplinares, es decir, aclarar si las capacidades de análisis y propuesta del pensamiento y la práctica urbanística pueden cualificar significativamente la conservación y gestión del monumento.

La Urbanística Moderna se ha constituido sobre el axioma de correlación espacial y temporal entre urbanización y edificación. La urbanización es, en este paradigma, la encargada de colonizar y dar contenido y naturaleza urbana al territorio, mientras que la edificación -y básicamente en su utilización residencial- es el relleno de aquella infraestructura. De este modo, el territorio "natural" de la ciudad moderna no es la topografía original, sino la topología de sus vías. El desarrollo reciente de la urbanística, sus logros más actuales, han estado basados en el conocimiento de las relaciones entre topología de lo urbanizado y topografía natural del sitio, y en el establecimiento de las reglas de edificación respecto de aquéllas dos.

Aunque el paradigma es radicalmente inapropiado para la consideración territorial de La Alhambra, el método y modo de teorización, sus fundamentos topológicos y su naturaleza relacional y procesual pueden ser aplicables a condición de que se describan adecuadamente los elementos relevantes de la topografía natural y artificial del enclave, y se pueda definir y explicar el modo específico que aquí adoptan las relaciones entre una y otra, y de ambas con lo construido.

Sólo una lectura así conducida de este espacio permitirá concebir y ordenar los motivos de intervención, porque sólo un método semejante, que deje expresarse al monumento en su propio lenguaje, permitirá entenderlo. Sólo así podrán descubrirse los códigos y referencias que guíen cada proyecto singular, que es -diciéndolo una vez más- lo que se precisa para intervenir en La Alhambra.

La mayor dificultad de este método está en elegir bien las escalas de análisis en las que cada pieza o elemento se hace relevante y explicativo de este singular modelo territorial. La topografía puede parecer imprecisa en algún lugar a la escala de lo construido, pero cobrar rotundo sentido a la escala del territorio. Este, por ejemplo, debió ser entre otros el error de valoración que permitió un día autorizar la urbanización de Los Alijares, minusvalorando una topografía ambigua a la escala de su urbanización, pero esencial a escala territorial, es decir, para la lectura correcta de las relaciones entre monumento, ciudad y territorio.

En la definición, tan aparentemente paradójica, de un plan urbanístico para La Alhambra, más que valorar la capacidad de la urbanística para resolver cuestiones zonales en las diferentes piezas del recinto, se trata sobre todo de descubrir y reponer los valores estructurales y las formas del suelo derivadas del modo original y fundacional de construir, ordenar y regular los espacios y los elementos. Y ello es coincidente con la dedicación metodológica más actual de ordenación morfológica del territorio a partir del análisis de las relaciones entre el sitio original y la forma y estructura de lo construido.

Se trata en definitiva, de acuerdo con estas teorizaciones sobre el proceso de la forma en las disciplinas arquitectónica, urbanística y territorial, de concebir una propuesta de reordenación territorial desde el entendimiento de la morfología del enclave como combinación y síntesis de componente territoriales y elementos construidos: piezas significativas del relieve, infraestructuras y edificaciones. Modelizando sus relaciones es como aparece el germen de la propuesta de actuación: reparadora en unos casos, actualizadora en otros. Es en definitiva la relación como código de lectura del paisaje lo que permite caracterizar la estructura de este enclave, descubriendo más allá de su apariencia empírica, el paisaje oculto de La Alhambra, reponiendo así sus relaciones y elementos perdidos, y "reproyectarlos" acertando en la referencia formal y funcional de cada intervención

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

al conjunto.

Referencias unitarias/intervenciones fragmentarias: hacia la concepción de un plan "especial".

La reflexión conjunta sobre las piezas y elementos de este territorio y los estudios elaborados para redactar el Plan, la teorización en suma que de esta pieza territorial se ha hecho, ha venido a mostrar cómo la inicial comprensión administrativa de los problemas, nacida, como más arriba hemos referido, del sentido común de quienes cotidianamente han de resolverlos, con ser correcta, estaba lógicamente centrada en lo perentorio y por ello limitada a la apariencia de desajustes que luego se han revelado de mayor alcance: errores arrastrados de tiempos anteriores en la gestión del monumento; olvidos, torpezas y agresiones, que en la historia de La Alhambra y de Granada han alterado las relaciones entre ellas hasta distorsionar la identidad de sus territorios, la organización del recinto monumental y su propia imagen y uso.

Es precisamente sobre los elementos generales que suministran una lectura teórica, comprensiva y estructural de la pieza territorial, sobre la naturaleza urbana de La Alhambra en suma, como se ha elaborado el Plan: un conjunto articulado de propuestas concebido como modelo de ordenación solo de aquéllo que el análisis y el consenso han llegado a establecer como cierto. Si se hubiese limitado el Plan a ser guía y programación de soluciones a los problemas inmediatos, ni hubiese valido la pena recurrir a su complicada redacción, ni se lograría mucho más que eliminar algunos síntomas de los desórdenes acaecidos en la historia reciente del enclave. En definitiva, la oportunidad que da sentido a la intervención mediante un Plan urbanístico es la reposición de La Alhambra como pieza territorial inteligible en el sistema urbano de Granada, y de este criterio general es de dónde se han deducido las soluciones a los problemas singulares. Ello es lo que puede permitir a las administraciones públicas coordinar acciones discretas y afinadas pero capaces de recomponer la identidad del

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

monumento, que está tanto en el palacio y la ciudadela como en la topografía de su territorio y en la naturaleza y forma de sus relaciones con Granada.

La opción así enunciada de construir el Pla Especial de Protección de La Alhambra y de su enclave como modelo de relaciones entre ella y la ciudad, es la que ha permitido ordenar y conjuntar la obligada disparidad y amplitud de ámbitos, escalas, materias, y las propuestas que se hacían ya perentorias.

La diversidad de ámbitos físicos a que ha debido atender el Plan, la dispersión temática de sus contenidos, su extensión en el tiempo y el espacio, y la potencia de las relaciones con la ciudad y el territorio, que han de recomponerse tendencialmente en tiempos dilatados e incluso no muy predecibles, no han hecho aconsejable concebir el Plan como imagen final global, geométrica y figurativa, de todas las intervenciones necesarias. La imposibilidad de predecir todo lo que en largo plazo puede hacerse, el riesgo innecesario de precisar lo que solo en vísperas de su inmediata ejecución sería proyectable, harían banales las determinaciones de un Plan de imagen geométrica finalista; o quizá al contrario, su excesiva y superflua rigidez coartaría su ejecución.

En el otro extremo, un Plan de previsiones de actuación, un plan-programa de gestión, que sería en todo caso un elemento racionalizador para la administración del Monumento, sobre todo si permitiese coordinar las intervenciones, valdría poco para reconstruir las relaciones con la ciudad, las grandes cuestiones de estructura y la recomposición morfológica del enclave y sus problemas de borde. Estos objetivos exigen, además de la buena gestión, decisiones de geometría general y trazado, compromisos de forma y función de elementos y zonas, que han de incorporarse al Plan, y éste ha de ser, solo respecto de aquéllos, modelo físico.

Este empeño teorizador ha producido sin embargo aquí un Plan que fija y regula, incluso con precisión, algunos elementos estructura-

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

les, es decir, en este caso, relacionales: los accesos, algunas referencias paisajísticas, las clases de suelo y sus destinos de uso. Luego, con respecto a ellos, se ordenan los diferentes ámbitos de intervención. Precisamente para éstos, cuyas diferencias radican en la naturaleza de sus problemas, en los objetivos concretos de cada intervención y en las previsiones de plazo, el tipo de acciones y ordenaciones que el Plan fija y su escala o grado de precisión formal son variables, flexibles o incluso, en casos, inexistentes. Para la aplicación de esta gama de criterios, se ha zonificado el ámbito de actuación con criterios urbanísticos que resumen tanto la condición topológica respecto al monumento y la ciudad, como los criterios de oportunidad y tipo de intervención: Laderas del Darro, del Mauror, Sabika, Borde de Los Mártirres, Barranco del Abogado, Alijares.

El resultado es un plan que habríamos de denominar de estructura general unitaria y fragmentario en sus partes. Las dos cualidades del Plan que han de garantizar su corrección como modelo de esta intervención, son, de una parte, la corrección formal de los elementos de estructura que se trazan y regulan, y de otro lado, la coherencia morfológica entre aquéllos elementos generales y el orden y tipo de intervención en cada pieza singular. Una propuesta teórica y práctica que podríamos también explicar como lo hiciera Nietzsche: "Cien profundas soledades forman en su conjunto la ciudad de Venecia; éste es su encanto. Un modelo para los hombres del porvenir".

CAPITULO O.- JUSTIFICACION DEL EXPEDIENTE DE APROBACION DEFINITIVA.

(Texto Refundido).

Después de las diferentes tramitaciones del Avance del Plan Especial, presentado y expuesto al público el 2 de Diciembre de 1.986, y de la Aprobación Inicial del documento que se produjo, por unanimidad en el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Granada del 27 de Noviembre de 1.987, una nueva información pública del documento se realizó con motivo de esta Aprobación Inicial.

El resultado final de esta información pública, fueron 41 Alegaciones de particulares e instituciones públicas, así como una serie de aportaciones que realizó la Comisión Técnica de Seguimiento y que fueron estudiadas en diferentes reuniones que se mantuvieron con los miembros de dicha Comisión Técnica.

A modo de resumen, podríamos clasificar en tres tipos las aportaciones que se introdujeron en el presente expediente de Aprobación Provisional; tramitado y aprobado en el Pleno del 30 de Septiembre de 1.988.

A.- Alegaciones particulares atendidas.

Se trata de una serie de alegaciones realizadas por particulares en donde se detectan algunos errores materiales en la calificación del suelo, ó determinaciones exáctas de delimitaciones parcelarias que quedaron confusas en el anterior trámite. Se introducen en la documentación correspondiente una vez comprobados los datos contenidos en cada Alegación. En el Anexo de "Alegaciones" quedan suficientemente especificadas todas y cada una de estas determinaciones, así como los razonamientos urbanísticos que determinaron la no aceptación de las Alegaciones.

B.- Modificaciones introducidas en documentos gráficos a instancias de la Comisión Técnica de Seguimiento en la Aprobación Inicial.

El propio informe de la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan Especial, dió lugar a una serie de reuniones de trabajo en donde se determinaron introducir algunas correcciones en los documentos

APROBACION DEFINITIVA- Texto Refundido

gráficos con el fin de completar su contenido y clarificar algunas intervenciones que habían sido convenidas con algunos propietarios durante el proceso de la información pública de la Aprobación Inicial. Fundamentalmente será el Plano del Viario, calificaciones en el Carmen de los Catalanes y Torres Bermejas, y delimitación de la zona del Concurso y ampliación de las Zonas Arqueológicas, los temas más importantes que se trataran.

C.- Modificaciones introducidas en la Memoria del Plan Especial a instancias de la Comisión Técnica de Seguimiento en la Aprobación Inicial.

Así mismo, se introdujeron algunas pequeñas y breves aclaraciones en el texto de la Memoria que serían principalmente sobre los siguientes temas: Uso restrictivo de hostelería, introducción de la documentación del Concurso internacional en la zona de los Alijares, mayores controles en las zonas de protección, criterios de valoración de suelos a expropiar remitiéndonos al P.G.O. de Granada...

D.- Modificaciones introducidas en los Planos y Memoria del Plan Especial a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Granada y Comisión del Seguimiento en la Aprobación Provisional.

El resultado final de esta tramitación de Aprobación Provisional, que el Excmo. Ayuntamiento de Granada aprobó el 30 de Septiembre de 1.988, dió lugar a un acuerdo municipal en donde se solicitaba un Texto Refundido que recogiera una serie de sugerencias que a continuación expondremos acompañando fotocopia del documento de la Aprobación Provisional en el Pleno Municipal, según expediente nº 4573/86, y también el documento emitido por la Comisión de Seguimiento con motivo también de la Aprobación Provisional.

El expediente que ahora presentamos trata de recoger dichas sugerencias municipales y de la Comisión de Seguimiento, refundiéndolas en un texto definitivo para su correspondiente tramitación para la Aprobación definitiva de este documento del Plan Especial. A continuación se adjuntan los acuerdos municipales y de la Comisión Técnica de Seguimiento, con respecto a las modificaciones a introducir en este "Texto Refundido" y que han sido en su totalidad incorporadas en el presente documento.



# AYUNTAMIENTO DE GRANADA

## URBANISMO Y VIVIENDA

Expte. nº 4573/86

Ref.- PLAN ESPECIAL DE LA ALHAMBRA Y LOS ALIJARES.

Por la presente comunico a Vd., que el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día treinta de septiembre de mil novecientos ochenta y ocho adoptó entre otros acuerdos el de aprobación provisional del Plan Especial referenciado arriba, que literalmente dice:

"Visto el expediente núm. 4573/86, relativo al Proyecto del Plan Especial de la Alhambra y los Alijares, interviene el Sr. Gridlay quien dice que el Grupo de Alianza Popular manifestó preocupación por el tráfico en la zona, estando satisfechos por haberse recogido las sugerencias.

A la vista de las alegaciones formuladas en el trámite de información pública, informadas por el Arquitecto Redactor y por la Comisión de Control y Seguimiento para la redacción del Plan Especial de la Alhambra y los Alijares y Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo, estableciéndose correcta su consideración e incorporación realizada en el documento que se presenta a aprobación provisional, de conformidad con el dictamen de la Comisión correspondiente, de 26 de septiembre de 1988, y aceptando propuesta del Delegado del Área de Obras Públicas y Urbanismo, formulado en base a informe-propuesta de técnico competente, se acuerda por unanimidad, y por tanto con el quorum exigido por el artículo 47.3.i) de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases de Régimen Local:

19.- Aprobar el informe de alegaciones realizado por el Técnico autor del proyecto, informado a su vez favorablemente por la Comisión de Control y Seguimiento para la redacción del Plan Especial de la Alhambra y los Alijares y así mismo por el Arquitecto Jefe del Área de Urbanismo, estableciéndose correcta su consideración y la incorporación que se realiza en el Documento del citado Plan Especial que se presenta a aprobación provisional, y que resuelve detenida y pormenorizadamente las alegaciones presentadas. Estableciéndose reparos a las alegaciones referentes a las condiciones expuestas por la Administración en sus distintos informes y acuerdos recogidos a la aprobación inicial del Plan Especial de la Alhambra y que si bien han sido incorporados parcialmente al Documento de aprobación provisional se relacionan con carácter concreto por la Comisión de Control y Seguimiento, incorporación que abarcará a las siguientes materias:

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
URBANISMO Y VIVIENDA

- Competencias.
- Titularidad de las Administraciones Urbanísticas actuantes.
- Mecanismos de gestión.
- Propuesta U.A.a.1.1. laderas del Darro.
- Propuesta U.A.a.1.2. Jardines del Rey Chico.
- Propuesta U.A.a.1.3. Jardines del Reuma.
- A.3 Barrio de Gómez.
- A.4 Barrio de La Churra.
- Barranco del Abogado.
- Urbanización del Parque Principal de Acceso.
- Ordenanzas.
- Correcciones del Catálogo.

2º.- Aprobar provisionalmente el proyecto de Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Monumental de la Alhambra y los Alijares, a tenor de lo establecido en los artículos 130, 138 y 147 del Reglamento de Planeamiento.

3º.- Ordenar que, con carácter previo a la remisión del Plan a los organismos que han de emitir informe preceptivo, se elabore un Texto Refundido que contenga las modificaciones y subsanaciones que se determinan en el punto primero del presente acuerdo e informes señalados en el mismo y que dicho Texto Refundido sea conocido y dictaminado por la Comisión Municipal de Urbanismo.

4º.- Elevar el Proyecto, para su informe, a la Comisión Provincial de Urbanismo, en concordancia con lo que establece el artículo 5.1 del Decreto Ley 16/81 de 16 de octubre, continuando el procedimiento por sus propios trámites."

Lo que participo a Vd., para su conocimiento y efectos.



Granada, 17 de noviembre de 1988  
EL SECRETARIO GENERAL,

SR. D. JOSE SEGUI PEREZ  
C/ Olmos nº 5 (Cerrado Calderón)  
29018 MALAGA

APROBACION DEFINITIVA- Texto Refundido

INFORME PREVIO A LA APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DEL RECINTO MONUMENTAL DE LA ALHAMBRA Y LOS ALIJARES

0. NATURALEZA Y OBJETO DEL INFORME.

El presente informe se inscribe en los trabajos de Dirección Técnica que viene efectuando la Comisión para el control y seguimiento de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior del Recinto Monumental de la Alhambra y de los Alijares de Granada creada conforme al punto 6 de los Pliegos de Prescripciones Técnicas de estos dos Planes.

Esta Comisión, una vez estudiado el documento de Aprobación Provisional ha realizado aquellos aspectos que deberán ser tenidos en cuenta en la aprobación administrativa del mismo y en la redacción del Texto refundido que se incorporará para su aprobación definitiva.

1. ANTECEDENTES

El avance del P.E. de la Alhambra y Alijares previo informe favorable de la Comisión Mixta de seguimiento creada a tal efecto por las distintas Administraciones intervinientes fué sometido a aprobación del Excmo. Ayuntamiento Pleno el 31 de Octubre de 1986 y sometido a Información Pública el 2 de Diciembre de 1986.

Durante dicho periodo se presentaron 17 sugerencias emitiéndose además informes por parte de la Comisión Andaluza del Patrimonio Monumental y el propio Patronato de la Alhambra.

El 28 de Mayo de 1987, y habiéndose informado por el equipo redactor las sugerencias habidas al Avance, la Comisión Mixta elabora informe sobre "Correcciones y Matizaciones" a introducir en el Documento de Aprobación Inicial.

Elaborado el Documento de Aprobación Inicial es informado de nuevo por la Comisión Mixta el 12 de Noviembre de 1987, sometido a Dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo de 16 de Noviembre de 1987 y aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 27 de Noviembre de 1987, donde se imponían cinco condiciones a incorporar en el Documento Definitivo.

La exposición pública se inicia el 21 de Enero de 1988 produciéndose 41 alegaciones que fueron remitidas e informadas pormenorizadamente por el equipo redactor, que elabora y presenta ante las distintas Administraciones el Documento objeto de este informe para someterlo a su Aprobación Provisional.

## 2. DOCUMENTACION

La nueva Documentación presentada se refiere solamente a la parte propositiva, manteniéndose en todos

sus términos la Documentación Informativa del Plan contenida en la Aprobación Inicial.

En ella se han introducido las modificaciones resultantes de la consideración de las alegaciones y distintos informes de la Comisión Mixta y acuerdos del Excmo. Ayuntamiento Pleno.

### 3. CONTENIDO DEL INFORME

El presente informe se elabora sobre el Documento anteriormente descrito y atiende -dado la situación del trámite- al cumplimiento y adecuación del mismo a las distintas condiciones y consideraciones formuladas por la Administración en las etapas anteriores.

A.- En consecuencia se expone con caracter general lo siguiente.:

#### A. 1.a) Referente a las alegaciones

Las 41 alegaciones habidas en el periodo de información pública han sido informadas por el redactor, estimándose correcta su consideración e incorporación de determinaciones al Documento. No obstante los aspectos alegados en relación con las expropiaciones de suelo y específicamente con su valoración y que el equipo redactor remite a los términos del Plan General deberán incluirse en el Estudio económico-financiero del Plan, tanto en su cuantía estimativa como en su asignación a los distintos

agentes conforme a los criterios que el mismo P.E. establece.

Igualmente aquellas alegaciones aceptadas que tienen incidencia normativa deberán ser incluidas expresamente en la misma.

A-2) Las referentes a las condiciones expuestas por la Administración en sus distintos informes y acuerdos.

Contenidas expresamente en los apartados 3 y 4 del informe de la Comisión Mixta de 28 de Mayo de 1987; 4 y 5 del informe de la citada Comisión de 12 de Noviembre de 1987 y A.B.C.D. y E. del Acuerdo de 27 de Noviembre de 1987 del Excmo. Ayuntamiento Pleno y que se adjuntan como anexos. Han sido incorporados al nuevo Documento si bien de forma parcial.

Como consecuencia de lo anterior se producen entre las distintas partes de carácter normativo del P.E. algunas contradicciones que han de ser resueltas y clarificadas en el Documento definitivo.

B. Con carácter concreto se relacionan a continuación aquellos aspectos que deberán ser modificados o subsanados en el documento.

B-1 COMPETENCIAS

Se modificarán las determinaciones Normativas relativas a intervención y uso del suelo contenidas en el apartado 4.1.5. y concordantes, en el sentido de que las competencias del Excmo. Ayuntamiento de Granada, Patronato de la Alhambra y Consejería de Cultura, de acuerdo con la legislación vigente se producen de forma concurrente y vinculante en todas las licencias de obras y actividades en edificaciones, Monumentos, Jardines Urbanos y Zonas Arqueológicas, dentro del Perimetro del Plan Especial, toda vez que el citado perimetro coincide en su delimitación con la superposición de todos los entornos de B.I.C. contenidos en el mismo.

B-2) TITULARIDAD DE LAS ADMINISTRACIONES URBANISTICAS ACTUANTES.

Se modificaran las determinaciones Normativas relativas a Titularidad y regimen urbanistico contenidas en el apartado 4.2.8. y concordantes en el sentido de que las Administraciones actuantes dentro del Perimetro del Plan Especial son el Excmo. Ayuntamiento de Granada y el Patronato de la Alhambra dentro de los objetivos y fines que cada uno tiene encomendados en la legislación vigente y el presente Plan, todo ello sin perjuicio de las competencias que estan establecidas para otros Organos de la Administración.

B-3 MECANISMOS DE GESTION

El Plan deberá diferenciar claramente los ambitos en los que se prevé un nuevo planeamiento de desarrollo de aquellos en los que sólo se plantea una obtención de suelo, sin que sea necesario una mayor pormenorización en las determinaciones de la zona. Asimismo, distinguirá estos ambitos de aquellos en los que únicamente se precisa un Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinarias.

En este sentido se señalarán y precisaran las areas objeto de expropiación, en concreto, las afectadas por el trazado del Acceso Sur, debiendo el Plan precisar la zona afectada por el propio trazado de la via del resto de los terrenos contenidos en el mismo ambito.

Así, se señalará dentro de la zona del P.U.F.1 el area afectada por el proyecto de expropiación de la via, ya en trámite.

El Plan se corregirá en función de las observaciones del siguiente cuadro, en el que se señalan las areas objeto de planeamiento u obtención del suelo.

# APROBACION DEFINITIVA- Texto Refundido

IDENTIFICACION	F. PLAZAMIENTO	ORDEN S. ACTUAL	EMISOR	MOD. ACT.	VALOR MONET.	ORIGEN MONET.	OBSERVACIONES
P.A.1. Fondo Dero Alto	• P.E	• U. act.	• P. O.	ATUNT	Revisar	SI	
P.2. Fondo Sa. Restrepo	• E.D.	• U. act.	• P. O.	J.A.	Revisar	SI	Falta Valor, Selo
U.A.1.2. Fy Chim	• E.D.	-	• P. O.	DI. PROV.	-	-	
U.A.4-2.2 Fondo Alvarado	• E.D.	-	• P. O.	P.	-	-	
P. Atorno Sur	-	• A. als	• P. O.	J.A.	Revisar	SI	Falta valorer Selo Desagregar la correspondiente a Acceso y Parque.
U.A.2. Fuca Nulace	-	• A. als	• P. O.	ATUNT	Revisar	SI	
U.A.3. Dña. Ruedejo	-	• A. als	• P. O.	ATUNT	Revisar	SI	
U.A.3. Antojonuela	-	• A. als	• P. O.	ATUNT	Revisar	SI	
U.S.1. Atorno Paraje	-	• A. als	• P. O.	P.	Revisar	SI	
U.S.2. Luzon de la Nudicia	• E.D.	• A. als	• P. O.	P.	Revisar	SI	
U.S.3. Cuerpo con calaveras	-	• A. als	• P. O.	P.	Revisar	SI	
U.S.4. Tulio Intermédico	-	• A. als	• P. O.	P.	Revisar	SI	Incluir en el E.S.P. Corregir plano.
E.3.1. Fondo Juan a Oca. Comendante	-	• A. als	• P. O.	J.	Revisar	SI	
F.2.2. Fondo Remol	-	• A. als	• P. O.	J.	Revisar	SI	Corregir planos.
U.A.1.3. Fondo Remol	-	• A. als	• P. O.	P.	Revisar	SI	
U.A.4.1.1. Fondo de Empalme	-	• A. als	• P. O.	P.	Revisar	SI	Incorporar al E.S.P.
U.A.4.1.1. Fondo de Empalme	-	• A. als	-	P.	Revisar	SI	Incluir en el E.S.P.

# APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

PROYECTO	P. PLANEADOR	ORDEN S. ACTUAL	RÉGIMEN	AD. ACT.	VALOR ECON.	ORDENACION BUELO	CONSEJERIAS
P.U. a.7.2. Paseo Marítimo	-	-	P. O.	ACTIV.	Revisar	-	El Jefe
P.U. d.1.2. Aljibes	-	-	P. O.	P.	Revisar	-	El Jefe
P.U.d.2.4. Aparcas.	-	-	P. O.	P.	Revisar	-	El Jefe
a. 1.1. Ribera de Darro	-	-	P. O.	AY/P.	Corregir	-	Oid. bar.

Así mismo se eliminaran las referencias existentes en el documento, y en concreto en el Plano de Intervenciones, sobre el "concurso" por no tratarse de ningún tipo de documento urbanístico.

En relación a las propuestas descritas en la Memoria, Capítulo 3.

B.4 PROPUESTA U.A.a.1.1. LADERAS DEL DARRO.

El tratamiento para el Conjunto de las Laderas del Darro se considera adecuado, pero su implantación puede suponer un riesgo para la seguridad del Monumento, al existir peligro de incendio, y oportunidades de degradación ecológica.

Por esta razón será necesario que el Patronato de la Alhambra adopte aquellas medidas que compatibilicen los objetivos del Plan con la salvaguarda del Conjunto.

En consecuencia se deberá añadir un párrafo en el Capítulo 3-A.1 de la memoria que diga.: "El Patronato de la Alhambra regulará el régimen de uso y accesibilidad de la zona de tal modo que se garantice la seguridad del Monumento.

B-5) PROPUESTA U.A.a.1.2 JARDINES DEL REY CHICO.

Deberá completarse la propuesta en el sentido de que el desarrollo de la Unidad de Actuación requerirá un Estudio de detalle, que fijará la volumetría, alineaciones, etc. para concretar los aspectos formales del proyecto.

B-6.) PROPUESTA U.A.a.1.3. JARDINES DEL REUMA.

En relación a esta propuesta es preciso corregir el párrafo de la Normativa que lo desarrolla (apartado 4.3.6.) en cuanto a que el sistema de actuación será el de expropiación, en lugar del de Compensación como, sin duda por error, allí se indica. La expropiación se asignará al Patronato de la Alhambra, quien definirá el destino concreto del edificio en el momento de su realización.

B-7 A-3. BARRIO DE GOMEZ

Será necesario aclarar el texto que indica al régimen de funcionamiento del tráfico rodado, ya que la propuesta finalmente sometida a aprobación se limitará a autorizar el acceso por la Cuesta de Gomez al Transporte Público colectivo no contaminante y de forma restringida a los aparcamientos de los residentes.

Asimismo, el epigrafe P.O.a.3.1. hace referencia al acceso del Servicio Público de Taxis, que según lo antes citado también queda excluido.

Por último la regularización integral del modelo de tráfico propuesto requerirá una serie continuada de medidas, con sus correspondientes comprobaciones y ajustes, que serán adoptados por el Ayuntamiento de Granada conjuntamente con el Patronato de la Alhambra.

Debería quedar indicado en el Plan Especial esta circunstancia mediante la explicación de que la regulación del tráfico no podrá realizarse con un proyecto unitario, sino con distintas acciones implantadas a lo largo de un plazo de tiempo indeterminado.

B-8) A-4 BARRIO DE LA CHURRA

Dado que el Plan Especial establece para la parte central del Sector un Area de Rehabilitación Integrada, de compleja gestión y tramitación, debería incorporarse en la Normativa la posibilidad de que por parte del Ayuntamiento de Granada pudieran autorizarse obras de mantenimiento y conservación, previas a la rehabilitación integral propuesta, con objeto de detener en la medida de lo posible el proceso de degradación existente. Se sustituirá la denominación de Area de Rehabilitación integrado por la de Area de Rehabilitación, con objeto de facilitar su realización mediante cualquiera de los mecanismos de Rehabilitación que puedan abordarse.

B-9) BARRANCO DEL ABOGADO

En la descripción de la Unidad de Actuación B-2 y en la valoración contenida en el Estudio económico financiero, falta la referencia a la expropiación de la parte con destino a zona verde.

Por otra parte es preciso delimitar claramente, en el suelo con destino a Equipamiento Comunitario, la parcela destinada a Equipamiento Docente, tal como se solicitaba en el punto E del Acuerdo Municipal de Aprobación inicial.

B-10) URBANIZACION DEL PARQUE PRINCIPAL DE ACCESO.

Se eliminará la prohibición estricta del aparcamiento privado en esa zona, remitiendo su regulación a los proyectos que los desarrollen.

B-11) ORDENANZAS

En los párrafos 4.3.2, 4.3.1.-e y 4\_3\_3\_-c se hace referencia al Plan General, cuando en realidad se refieren al Plan Especial y en algún caso a instrumentos que lo desarrollan (Estudio de Detalle o Plan Especial de Caracter Puntual). Se corregirá en el texto definitivo.

B-12) CORRECCIONES DEL CATALOGO

- B.3. En el Plano aparece como J.37.
- B.4. En la leyenda del Plano aparece como La Mimbre, mientras que en el Plano corresponde a la Rauda.
- B.5. En la leyenda del Plano aparece como J.39. Lo que denomina ladera Norte es un bosque con una entidad definida y conocido desde antiguo como Bosque de San Pedro.
- B.6. y B.7. En el Plano aparecen como J.40. y J.41. respectivamente. Aunque aparecen fraccionados en el Plano y no localizados en los lugares que con exactitud menciona la Memoria, se trata de la misma unidad.
- B.8. Carretera de Santa Elena. Aparece en el Catálogo pero no en el Plano.
- B.9. Alijares. En la leyenda del Plano aparece como J.42. En el Plano está mal situada, concretamente en el Albercón de las Damas, por encima del Generalife.
- B.10. Aparcamientos. J.43. Aparece en la leyenda del Plano pero no en el mismo, y además, con la especificación de tres ejemplares perfectamente conocidos y situados en lugares diferentes: en el Paseo de los Cipreses, en el Patio de la Sultana, y en los Jardines Altos del Generalife.
- B.11. y B.12. Tabla de mapas. En la leyenda del Plano aparecen como J.44., y no aparecen en el Plano, sino

de arboleda, frente a la fachada Sur del Palacio de Carlos V.

J.25. y J.26. Forman parte de sus respectivas unidades de Palacio, que ya se han catalogado en el apartado de "Monumentos", de los que los elementos de jardinería no deben separarse.

J.28. Jardines del Partal. También aparece como tal J.29., que corresponde en Catálogo y leyenda del Plano a Torre de las Armas, donde no existe jardín.

J.30. Es una zona consolidada como arqueológica, siendo sus jardines secundarios y modernos, pendientes de revisión.

J.32. Debe referirse a la Plaza de los Aljibes.

J.33. No aparece en el Plano de referencia 2/4.

J.34. No aparece en el Plano. Al jardín existente en las ruinas de la Rauda le atribuye J.38.

#### B. BOSQUES.

Este apartado no coincide con la numeración de la leyenda del Plano.

B.1. En el Plano aparece como J.35.

B.2. En el Plano aparece como J.36.

J.6. Aparece en el Catálogo como Patio Polo, mientras que en el plano 2/4 no hay ningún número que corresponda a dicho Patio. Este apartado, J.6, corresponde al pequeño jardín situado al pie de la Torre de Ismail del Generalife.

J.7. y J.8. forman una unidad que no se respeta ni en el Catálogo ni en el Plano.

J.11. No se trata de un jardín. Además el Teatro del Generalife se ha sacado del Catálogo para poder realizar una intervención radical en este espacio.

J.13. No corresponde al Plano.

J.14., J.15., J.16., J.17., J.18., forman una unidad con el J.14., tradicionalmente conocida como "Secano"

J.19. y J.20., forman también una unidad (Paratas).

J.21. Parador de San Francisco. Aparece señalado en el Plano en una Parata inferior a la que le corresponde en realidad.

J.22. Aparece en el Plano sobre una ruina arqueológica. Además, se trata de un jardín moderno sin valor alguno.

J.23. Este jardín está mal denominado, pues en realidad son los restos arqueológicos de una casa, rodeada

### "Calificación de Jardines Históricos".

El criterio con el que se ha zonificado el conjunto de jardines y zonas verdes de la Alhambra no es muy claro. La propuesta de zonificación no corresponde a unidades de jardines histórica, estética ni ambientalmente consolidadas, ni a una zonificación funcional para las tareas de mantenimiento de los mismos.

Se han fragmentado las grandes áreas de jardines históricamente consolidados en unidades excesivamente atomizadas y sin un criterio director claro.

Aparecen numerosas confusiones topográficas y toponímicas, que hacen confuso el Documento como instrumento de catálogo de jardines para el Plan Especial.

La protección de jardines y bosques nos remite al "Plano de Zonificación a efectos de la Ley del Patrimonio" (2/4).

Encontramos igualmente una cierta confusión, pues en el Catálogo se mencionan las unidades de jardines precedidos con la letra "a", mientras que en el plano lo hacen con la "j".

#### A. JARDINES.

J.1., J.2. y J.5. Estos tres apartados corresponden en realidad a un mismo jardín consolidado históricamente como una unidad: Jardines Altos del Generalife. Plano 2/4.

do en realidad viveros.

B.1. Huertas. Repetido en el Catálogo, incluyendo los viveros, en la leyenda del Plano aparece como J.45., que a su vez no aparece en el Plano.

B.2. Huerta Grande. Repetido en el Catálogo, aparece como J.46.

B.3. Huerta Colorada. Repetido en el Catálogo, aparece en la leyenda del Plano como J.47., el cual no se corresponde en el Plano.

B.4. Huerta de la Mercería. Repetido en el Catálogo, aparece en la leyenda del Plano como J.48., no correspondiéndose en el Plano, pues esté erróneamente ubicado en él.

B.5. Dehesa de la Alhambra. Es en realidad Dehesa del Generalife. Aparece como J.49. en la leyenda del Plano. En el Plano corresponde a la Huerta Grande.

B.6. Repetido en el Catálogo. Equivale en la leyenda del Plano a J.50., correspondiendo en el Plano a la Huerta Colorada.

#### 3.3.4. "Calificación de Zonas arqueológicas".

La protección de bienes culturales arqueológicos remite al Plano de "Zonificación a efectos de la Ley del Patrimonio" (2/4).

Se aprecian imprecisiones en zonificaciones arqueológicas concretas: áreas excesivamente extensas. De otro lado, no se encuentran zonas como por ejemplo, el Revellín de la Alcazaba.

A.1. Restos arqueológicos de la Alhambra. Habría que incorporar a estas zonas el jardín situado en la Calle Real, el Revellín de la Alcazaba y el entorno de la Puerta del Vino.

A.2., A.3. y A.4. No todas las zonas señaladas como Magbaras, o cementerios musulmanes, equivalen a tales, si bien es cierto que pueden estar localizados en algún punto concreto de estas zonas.

En la relación del Catálogo de "Calificación de zonas arqueológicas", se han detectado las siguientes ausencias:

- Casa de los Amigos en el Generalife.
- Revellín de la Alcazaba.
- Restos de edificación bajo el jardín de la Calle Real.
- Restos de muros y puertas en las Huertas del Generalife.
- Dar al-Arusa no aparece de forma expresa en plano de referencia.

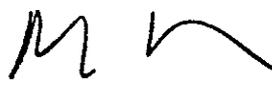
- El Albercón del Negro no aparece en el plano de referencia.
- El Aljibe de las Lluvias no figura en el plano de referencia.
- Albercón y Torre de las Damas figura en el apartado J.42 y sin embargo en el plano, no aparece como C.42. Estos elementos deben incluirse en el Catálogo como documentos arqueológicos.
- Jardín Bajo del Partal. Es un elemento autónomo dentro del conjunto del Partal, que ha conservado restos arqueológicos.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

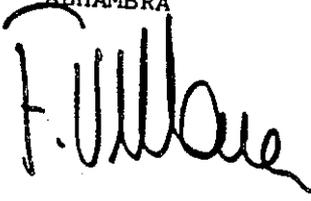
4. CONCLUSIONES.

En consecuencia con todo lo anterior se propone la aprobación provisional del P.E. con las modificaciones y subsanaciones expuestas en el apartado 3 debiendo elaborarse un texto refundido, que deberá ser conocido por la Comisión Municipal de Urbanismo previamente a su remisión a los Organismos que han de emitir informe preceptivo antes de la aprobación definitiva del Plan.

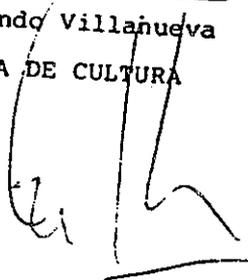
Granada, a 23 de Septiembre de 1988



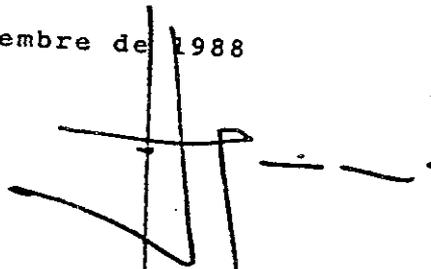
Fdo.: Mateo Revilla  
DTOR. DEL PATRONATO DE LA  
ALHAMBRA



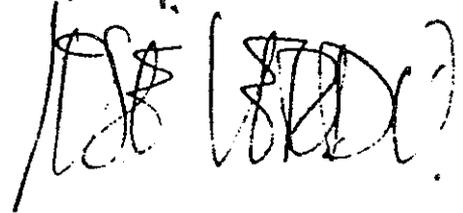
Fdo.: Fernando Villanueva  
CONSEJERIA DE CULTURA



Fdo.: José Luis López Jimenez  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Fdo. Francisco Peña  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Fdo.: José María Verdú  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

CAPITULO 1.- INTRODUCCION

1.1.- PRESENTACION, ENCARGO Y AGRADECIMIENTO.

El recinto Histórico y Monumental de la Alhambra y el Generalife es el producto de una concepción colectiva del espacio, que fue capaz de ordenar las referencias y elementos comunes entre todas las escalas de territorio: geografía, urbanística y arquitectónica. Corresponde a una situación irrepetible en la historia de la humanidad: nunca podrán reproducirse las condiciones que le dieron origen, más favorables para crear determinados objetos que las actuales y al parecer que la venideras. Por esta razón ha de ser preservado como Patrimonio de la Humanidad; objeto único irrepetible, deparador de conocimiento en el futuro.

Su declaración como Monumento Histórico-Artístico se produjo a finales del siglo pasado. Por orden de la Regencia del Reino de 10 de febrero de 1870, se dispuso de acuerdo con la Ley de Desvinculación y Venta de los bienes del Patrimonio, que fue de la Corona, de 18 de diciembre de 1869-- la cesión y entrega al Estado (Ministerio de Fomento) de "El Alcázar del Alhambra, en Granada, con sus jardines y dependencias accesorias" como monumento nacional histórico y artístico. La Orden fue confirmada por Real Orden de 21 de junio de 1872, y posteriormente ampliada por Real Orden de 11 de Junio de 1896, por la que se incorporaba la Puerta Elvira a la Alhambra. En estas primeras prescripciones se ponía ya de manifiesto la trascendencia del monumento y se disponía su salvaguarda. En 1929 la Administración Pública amplió las normas de protección por Real Orden de 5 de diciembre, declarando Conjunto Histórico-Artístico la ciudad de Granada, y en 1943 por Decreto de 27 de julio se otorgó la condición de Jardín Artístico al formado por el conjunto de los de la Alhambra y Generalife.

Recientemente, en el Real Decreto 1.109/1979 de 20 de febrero, se delimitó el recinto y zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife para su regulación urbanística y de los

usos del suelo. Se incluyeron así en el Recinto Monumental terrenos alejados hasta tres kilómetros de la Alhambra y se consideró como Zona de Protección del Monumento la finca contigua al mismo, conocida como "Los Alijares". Este Decreto no especificaba las condiciones urbanísticas, paisajísticas ni ambientales para la zona de protección, y encomendaba el conocimiento y eventual aprobación de proyectos de construcción en ella al Patronato de la Alhambra y a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

Entre los años 1980 y 1981 se promovió por iniciativa privada una actuación urbanística sobre la zona de protección, presentándose a la Administración Pública un "Proyecto Básico de Edificación y Estudio de Detalle entre los Caminos Nuevo y Viejo del Cementerio de Granada", que aún siendo desautorizado por la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura, fue en una segunda versión sorprendentemente aprobado por la hoy extinguida Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico y por el anterior Patronato de la Alhambra y Generalife.

La Junta de Andalucía, competente en esta cuestión desde 1984, según el Decreto 864 de 29 de febrero sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Cultura, entendió que la ejecución del proyecto de urbanización en Los Alijares supondría una agresión irreparable a la identidad paisajística y ambiental del Conjunto Monumental. Por acuerdo del Consejo de Gobierno, se ordenó la incoación de un expediente de ampliación del Recinto Monumental, extendiendo su perímetro hasta determinadas áreas que antes eran sólo consideradas como zona de protección, entre ellas la que pretendía ocupar la urbanización "Los Alijares", paralizando sus obras de acuerdo con la Ley del Tesoro Artístico Nacional.

En ejercicio coordinado de sus competencias respectivas para la protección y ordenación del Conjunto Monumental, las Consejerías de "Obras Públicas y Transportes" y de "Cultura" de la Junta de Andalucía acordaron la redacción de un Plan Especial capaz de instrumentar los criterios de salvaguarda arquitectónica, urbanística y ambiental

definidos en la legislación y en las políticas propias de la Administración, sistematizando las acciones frente a los problemas del Monumento y su entorno. El encargo de este trabajo se formalizó en octubre de 1985.

La redacción del Plan se emprendió además en colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Granada, en su evidente legitimidad y por su carácter rector en materia de ordenación urbanística, y por demás en desarrollo de las precisiones de su propio Plan General Municipal de Ordenación, que prevee el tratamiento urbanístico del Recinto de la Alhambra mediante un Plan Especial.

La coordinación de criterios y colaboración con la Administración del Monumento y sus órganos rectores fue, desde su inicio, asegurada a través del Ilmo. Sr. Comisario para la Alhambra, y posteriormente asumida, a su creación en 19 de marzo de 1986, por el nuevo Patronato de la Alhambra y el Generalife.

Los objetivos del encargo recibido, el carácter de los problemas que hoy afectan a la Alhambra, pero también las oportunidades que sigue brindando y su portentosa condición sintética de lo geográfico, lo urbano y lo arquitectónico, nos han conducido con naturalidad por el camino de la integración disciplinar. Más allá de sus finalidades concretas, este Plan de la Alhambra habría de servir para desterrar toda visión unidimensional del Monumento: ni la arqueológica, ni la urbanística, ni la arquitectónica... serán capaces de entender y recrear con autonomía su carácter. Sólo la conciliación de sensualidad y racionalidad, vía del conocimiento y creación de la cultura que lo hizo posible, deberá admitirse como guía de toda intervención. La perfección del arte en la Alhambra no sólo se fragua en sus cualidades estéticas, sino precisamente en que no posee una calidad estética separada de los valores urbanos, funcionales, morales, que le dieron origen.

El equipo técnico redactor del Plan Especial, en sus distintas etapas de tramitación, estuvo compuesto por los siguientes profesionales:

Director del Plan Especial:

José Seguí Pérez. Arquitecto.

Técnicos Asesores:

Damián Quero Castanys. Arquitecto.

Pedro Salmerón Escobar. Arquitecto.

Daniel Zarza Balluguera. Arquitecto.

Técnicos Colaboradores:

Jesús Bermúdez López. Arqueólogo.

M. Angel Casares. Aparejador.

Ramón Echeveste. Abogado.

Fernando Fernández Gutiérrez. Geógrafo.

Javier Fernández. Arquitecto.

Luis García-Rosell. Geólogo.

Angel Isac Martínez. Profesor Dto. H<sup>ª</sup>. del Arte.\*

María Medina. Paisajista.

Carlos Miró Domínguez. Ingeniero de Caminos.

Jose Luis Orozco Pardo. Profesor Dto. H<sup>ª</sup>. del Arte.\*

Vicente Seguí Pérez. Economista.

Cristina Viñes Millet. Profesora Dto. H<sup>ª</sup>. Contemporánea.\*

\* Universidad de Granada.

Trabajos de Información:

Juan de Mata Vico y M<sup>ª</sup> Mercedes de los Reyes (Aparejadores);

Antonio Luis Espinar, Antonio Gámiz y Rafael Romero (Estudiantes).

Colaboraron especialmente a partir de la información pública del  
Avance:

Alvaro Martínez Sevilla. Matemático

José Miguel Reyes. Arqueólogo

Carlos Vilchez. Arqueólogo

Antonio Orihuela. Arquitecto

Trabajos de Delineación:

Jorge García Valero (Aparejador); José Montes, Antonio Iaca,

Javier Frías, J. Antonio Lucas, J. Luis Molina, Adolfo Soto,

José Antonio Díaz, Juan Lupiáñez (Delineantes).

Realización y montaje del documento del Plan:

Estudio José Seguí.

susceptible de mayor rigor y capacidad para establecer con carácter normativo, público y vinculante las determinaciones que hoy se hacen imprescindibles para la salvaguarda, regulación de usos, ordenación de áreas y elementos territoriales, y gestión del monumento y de su enclave territorial.

b) Porque además estaban ya formulados algunos problemas concretos y específicamente urbanísticos, como son los de borde del recinto monumental con la ciudad y con el suelo rural, y los internos de áreas anexas o conexas al Monumento.

Es evidente que todos estos motivos y situaciones, implícitos en la primera decisión institucional de aplicar un plan de urbanismo en La Alhambra, constituyen por sí mismos argumento sobrado, legitimador de la decisión administrativa y ciertamente correcto en sus suposiciones de eficacia práctica; ello se ha confirmado en los estudios y en el proceso participativo de elaboración de este Plan.

Lo que, más allá de ello, interesa mostrar aquí es cómo, una vez acordada la aplicación de un plan urbanístico, se abren otras oportunidades y se ensanchan las capacidades de actuación.

1.2.2. La urbanística y la intervención en el Monumento.

La discusión de mayor relieve disciplinar que se ha suscitado durante la elaboración de este Plan ha sido sobre la capacidad de la teorización y de los instrumentos propios de la práctica del urbanismo para afrontar las cuestiones de ordenación y gestión de un recinto monumental. Para contribuir a deslindar de la discusión científica las difíciles cuestiones de competencia disciplinar que siempre aparecen, que suelen generalmente ser de naturaleza corporativa, es decir relacionadas con la legitimación académica de unas u otras profesiones para

El Plan Especial contó con la importante y fundamental colaboración y apoyo de José Olea (Concejal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Granada, durante la redacción del Plan Especial) y Francisco Peña (Arquitecto Redactor del P.G.O. de Granada), así como de Técnicos Municipales ligados al Servicio Municipal de Planeamiento, cuya labor de coordinación y aportación de información técnica municipal (como sería la del propio documento del Plan General de Granada, el proyecto Municipal sobre la intervención en la "Margen izquierda del Darro" de J.A. Mateos, R. Soler y A. Prieto, y otra documentación técnica) hicieron posible la fundamental e imprescindible coordinación y unificación de criterios con el Excmo. Ayuntamiento de Granada, de tanta importancia para el resultado final y realidad del propio documento del Plan Especial.

Asimismo, agradecer al Director de la Alhambra, Mateo Revilla, y personal responsable de la Biblioteca y Archivos Técnicos de la Alhambra, su importante colaboración y aportación de documentación sin la cual no hubiera sido posible confeccionar los documentos del Catálogo e información gráfica de las monografías.

El agradecimiento a las instituciones de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, cuyos consejeros nos confiaron la redacción técnica de este documento del Plan Especial, y a sus Directores Generales de Urbanismo y Bienes Culturales, así como sus correspondientes Servicios Técnicos, por su correcta y positiva labor de seguimiento técnico que realizaron a lo largo de todo el proceso de Redacción.

Finalmente, la positiva colaboración del nuevo Patronato de la Alhambra y su importante apoyo en su incorporación al debate del Plan Especial en su última etapa de redacción.

## 1.2. ELECCION Y JUSTIFICACION DE LA FIGURA DEL PLANEAMIENTO

### 1.2.1. Razones preliminares para la aplicación de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior de bordes urbanos.

Plantearse la capacidad teórica y práctica de la urbanística para afrontar problemas generales de ordenación, protección y gestión de un recinto monumental, no es cuestión solamente disciplinar, y tiene además una tradición, no muy entendida pero larga, en la actividad institucional. Para la intervención en La Alhambra que aquí se propone, esta cuestión aparece como la primera que debe quedar resuelta, pues sólo ella podrá legitimar científicamente la aplicación de criterios e instrumentos propios de la teorización urbanística del espacio a través de un plan.

En primer lugar se trata de valorar cuánto y cómo el plan de urbanismo puede contribuir a desarrollar la capacidad institucional -administrativa y técnica- para resolver los problemas de conservación y reconstrucción que La Alhambra tiene planteados a sus administradores, como monumento y como enclave territorial. Pero en último extremo, la cuestión que debe estar resuelta antes de adoptar este modo de intervención, es si el plan, además de contribuir a racionalizar la gestión remedial de algunos problemas, puede descubrir otras oportunidades y criterios de ordenación para reconstruir el orden general de las piezas territoriales, los elementos de mayor escala y las relaciones entre todos ellos, cuestiones que probablemente no tienen cabida en otras aproximaciones disciplinares.

Inicialmente, la propia reflexión administrativa había encontrado buenas razones para decidir aplicar en La Alhambra un plan especial urbanístico, figura singular en la sistematización del planeamiento que establece la Ley del Suelo, que es ya usual en la práctica para afrontar los problemas de las áreas urbanas consolidadas por dos razones:

a) Por ser el instrumento legalmente configurado y técnicamente

Intervenir en el Monumento, es preciso recomponer el razonamiento en términos limpiamente disciplinares, es decir, aclarar si las capacidades de análisis y propuesta del pensamiento y la técnica urbanística pueden cualificar significativamente la conservación y gestión del Monumento.

La Urbanística Moderna ha llevado a cabo la construcción de la ciudad sobre el axioma de correlación espacial y temporal entre urbanización y edificación. La urbanización es en este paradigma la encargada de colonizar y dar contenido y naturaleza urbana al territorio, mientras que la edificación -y básicamente en su cantidad residencial- es el relleno de aquélla infraestructura. De este modo, el territorio "natural" de la ciudad moderna no es la topografía natural, sino la topografía de sus vías. El desarrollo reciente de la urbanística, sus logros más actuales, han estado basados en el conocimiento de las relaciones entre topografía de lo urbanizado y topografía natural del sitio, y en el establecimiento de las reglas de edificación respecto de aquéllas dos.

Aunque el paradigma es radicalmente inapropiado para el análisis territorial de La Alhambra, el método y modo de teorización, sus fundamentos topológicos y su naturaleza relacional y procesual pueden ser aplicables a condición de que se describan adecuadamente los elementos relevantes de la topografía natural y artificial del enclave, y se pueda definir y explicar el modo específico que aquí adoptan las relaciones entre una y otra, y de ambas con lo construido.

La mayor dificultad de este método está en elegir bien las escalas de análisis en las que cada pieza o elemento se hace relevante y explicativo de este singular modelo territorial. La topografía puede parecer imprecisa en algún lugar a la escala de lo construido, pero cobrar rotundo sentido a la escala del territorio.

Por eso, aplicar el pensamiento urbanístico a este enclave requiere revisar los modelos clásicos de relación entre la topografía del lugar y la topografía de lo construido: no es por tanto el modo de teorización urbanística sino su manejo superficial lo que ha distorsionado en la historia reciente las relaciones entre La Alhambra y la ciudad. Los modelos históricos de urbanización, a diferencia de como hoy son general y rígidamente aplicados, muestran diferentes grados de autonomía topográfica y de rigidez de trazado: en esto hay que basar el método de análisis y de proyecto que debe aplicarse a la definición y reconstrucción de los bordes del recinto monumental con la ciudad. Sucede además que el equilibrio entre topografía y edificación tiende a romperse en la colonización de territorios abruptos: la edificación se independiza en cierta medida de las vías y se complica el modelo de relaciones, como ha sucedido y tiende a seguir ocurriendo en todos los bordes de contacto con la ciudad y con sus crecimientos. Estos son algunos de los tópicos más relevantes de la intervención urbanística en el recinto monumental.

Pero en esta definición, tan aparentemente paradójica, de un plan urbanístico para la Alhambra, más que valorar la capacidad de la urbanística para resolver cuestiones zonales en las diferentes piezas del recinto, se trata sobre todo de descubrir y reponer los valores estructurales y las formas del suelo derivadas del modo original y fundacional de construir, ordenar y regular los espacios y los elementos. Y ello es coincidente con la dedicación metodológica más actual de ordenación morfológica del territorio a partir del análisis de las relaciones entre el sitio original y la forma y estructura de lo construido. Se trata en definitiva, de acuerdo con las teorizaciones sobre el proceso de la forma en las disciplinas arquitectónica, urbanística y territorial, de generar una propuesta de ordenación territorial desde el entendimiento de la morfología del enclave como combinación y síntesis de componentes territoriales y elementos construidos: piezas

lograría mucho más que eliminar unos síntomas aparentes de los desórdenes topológicos, relacionales y estructurales del enclave monumental. En definitiva, la oportunidad que da sentido a esta intervención mediante un Plan urbanístico es la reposición de La Alhambra como pieza territorial ordenada en el sistema urbano de Granada, y de este criterio general es de dónde se han deducido las soluciones a los problemas singulares. Ello es lo que permitirá a las administraciones públicas coordinar con referencia a este Plan acciones discretas y afinadas pero capaces de recomponer la identidad del Monumento, que está tanto en el palacio y la ciudadela como en la topografía de su territorio y en la naturaleza de sus relaciones con Granada.

1.2.4. Aspectos jurídicos de la elección del instrumento de planeamiento utilizado.

La reciente revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, la existencia de diferentes clases de suelo, en la acepción jurídico-urbanística del término, en el área objeto de estudio y la multiplicidad y diversidad de los problemas a resolver hacen evidente la necesidad de acudir a la figura del plan especial como único instrumento apto para normativizar las medidas a adoptar en orden a la protección del Patrimonio Histórico existente, calificado o no, del paisaje, de los accesos y del parque público; a la ordenación de elementos territoriales y de las diferentes zonas apreciadas en la delimitación, así como del recinto propiamente dicho; al saneamiento y reforma interior de la zona de transición entre el recinto monumental y la ciudad y, por último, a la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del área, regulación de usos y programación de la gestión.

Por otra parte, la vigencia del Real Decreto 1.109/79, de 20 de febrero, del Ministerio de Cultura que determina, a efectos urbanísticos y de uso del suelo, el recinto y la zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y el Generalife, puesta en relación con la promulgación de la Ley 13/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, determina la obligación para el Municipio de redactar un

Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, compromiso que queda cumplimentado con el presente documento.

Es pues el presente plan especial en cierto modo un documento enciclopédico, ya que en un mismo documento unitario se abordan la prácticamente totalidad de las problemáticas para las que el conjunto del ordenamiento jurídico español prevee la utilización del referido instrumento de planeamiento.

1.2.5. Justificación del documento como plan especial urbanístico y de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

En cuanto al ordenamiento urbanístico se refiere, el presente documento no sustituye al Plan General municipal en su función de instrumento de ordenación integral del territorio y, en esa línea, asume la clasificación del suelo vigente en el área.

Su contenido integra en su totalidad las determinaciones y los documentos exigidos por las secciones segunda, tercera, cuarta y quinta del capítulo IX del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a su validez como Plan Especial de Protección de los previstos por la Ley del Patrimonio Histórico Español no hay duda alguna, ya que se mantiene la estructura urbana y arquitectónica del área y las características generales ambientales, y las escasas sustituciones planteadas afectan exclusivamente a inmuebles degradados sin otro valor que el de albergue residencial y se justifican por su contribución a la conservación general del carácter del Conjunto.

Por otra parte, la remodelación urbana planteada en la zona de transición entre el casco urbano y la Alhambra tiene carácter excepcional y se encuentra plenamente justificada porque

implica una mejora sustancial de las relaciones del Conjunto con el entorno urbano y, al mismo tiempo, logra erradicar usos degradantes.

Asimismo, en el contenido del documento se integran las determinaciones preceptivas impuestas por la Ley del Patrimonio para los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, los Sitios Históricos y las Zonas Arqueológicas al delimitarse un Area de Rehabilitación Integrada, establecerse el orden prioritario de la implantación de usos públicos en los edificios y espacios aptos y al aportarse los criterios relativos a conservación de fachadas y cubiertas y a la implantación de instalaciones sobre las mismas.

- 1.2.6. Actuaciones a desarrollar simultánea y paralelamente a la formación y tramitación del presente documento en orden a la protección integral de los valores existentes.

Salvando la natural y, al mismo tiempo, criticable tendencia a considerar el plan como una solución totalizadora a los problemas planteados, hay que reconocer que el presente documento no aporta, porque no es posible hacerlo, todos los instrumentos precisos para poder garantizar la protección integral de los valores existentes en la Alhambra y los Alijares.

Es cierto que en este documento se hace una propuesta justificada en cuanto a cuales deben ser las delimitaciones tanto del recinto, como de la zona de protección del Conjunto Histórico de la Alhambra. También se propone la calificación como Bienes de Interés Cultural, así como las correspondientes delimitaciones, de zonas integradas dentro del Conjunto en las que se aprecian fundamentalmente valores dignos de protección específica y diferenciada como Monumentos Históricos, Jardines Históricos y Zonas Arqueológicas. Pero tan cierto como lo expuesto lo es el hecho de que el expediente administrativo que vehicula el presente plan especial no es procedente para

tramitar y aprobar las calificaciones y delimitaciones de los Bienes de Interés Cultural referidos, así como que el órgano competente para la aprobación definitiva del plan especial no lo es para realizar la declaración de que los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español que radiquen en el área sean beneficiarios de una singular protección y tutela.

Al momento presente existe una delimitación vigente del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife de Granada aprobado por el Real Decreto 1.109/79 de 20 de febrero del Ministerio de Cultura en virtud del cual se describe el recinto del Conjunto Monumental de la forma siguiente: limita al Norte, por el cauce del río Darro arriba, desde los restos del puente del Cadí hasta el puente de la Cuesta de los Chinos. Continúa por el camino del Avellano hasta el lindero con la finca de don Antonio Romero Avilés. A partir de este punto, continúa por el cauce de la antigua acequia real de la Alhambra y del Rey hasta los límites de la finca denominada Jesús del Valle, propiedad de don Alfonso Narváez Ulloa. Al Este o saliente, con la finca anteriormente citada, Barranco Bermejo, cementerio municipal y cerca exterior del Carmen de los Mártires. Al Sur, con la finca propiedad de don Francisco Vargas Moreno, otra de don Antonio Barquero Rodríguez y otra de los herederos de don Antonio Pérez Torres, cementerio municipal, camino viejo del cementerio, cerca exterior del Carmen de los Mártires y tapia Sur del Carmen de los Catalanes, propiedad de los señores García Valdecasas, y al Oeste o poniente, con muro exterior de Torres Bermejás, muralla Puerta de las Granadas y muro del bosque.

Igualmente declara zona de protección del Conjunto Monumental al sector comprendido entre la línea perimetral del recinto descrito y la definida desde la Puerta de las Granadas por la Cuesta de Gómez hasta Plaza Nueva, la cual, mediante un giro a la derecha, llega al Río Darro, asciende por el

eje de su cauce hasta los restos del puente del Cadí, uniéndose a los límites del recinto. Se inicia de nuevo en el puente de la Cuesta de los Chinos y discurre por el lecho del río aguas arriba hasta su intersección con la alineación Norte fijada desde la Fuente del Avellano. Asimismo declara zona de protección la del sector definido por la línea que se inicia en el camino viejo del cementerio, coincidente con la que marca del recinto, pasa por dicho camino viejo hasta su enlace con el camino nuevo del cementerio y discurre por el mismo hasta su conexión con la Cuesta del Caidero, continúa por el carril de San Cecilio, Iglesia de San Cecilio, Plegadero Alto, Alcubilla del Caracol, Cuesta del Aire, Cruz de Piedra, Cuesta de los Infantes y Cuesta de Gómez, por su lateral derecho, hasta la Puerta de las Granadas.

Por resolución de 10 de septiembre de 1.984 de la Dirección General de Bellas Artes de la Consejería de Cultura se tuvo por incoado el expediente de rectificación del perímetro del recinto y de la zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife de Granada, según delimitación gráfica que se adjuntaba. Dicho expediente se encuentra al momento presente pendiente de resolución.

Por último, el Plan Especial se plantea con una delimitación no coincidente ni con la vigente del Conjunto Monumental, ni con la rectificación incoada y pendiente de resolución.

Es evidente a todas luces que si se pretende un mínimo nivel de eficacia en la protección a aportar al Conjunto de la Alhambra tanto desde la perspectiva competencial urbanística como desde la cultural, es preciso que exista la máxima coherencia y coordinación posibles en las actuaciones de las administraciones públicas competentes: la municipal, la de ordenación del territorio y la cultural.

En consecuencia, simultánea y paralelamente, al acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial de la Alhambra y los

Alijares sería preciso que el Ilmo. Ayuntamiento de Granada acordara:

- 1.- Personarse en el expediente de rectificación del perímetro del recinto y la zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y el Generalife de Granada, instando su recalificación como Conjunto Histórico de los previstos por el apartado 4 del artículo quince de la vigente Ley del Patrimonio Histórico Español y la adecuación de su delimitación a la del Plan Especial.
- 2.- Instar ante la Dirección General de Bellas Artes de la Consejería de Cultura la incoación y tramitación de los expedientes de declaración como Bienes de Interés Cultural de los Monumentos Históricos, Jardines Históricos y Zonas Arqueológicas propuestos desde el Plan Especial, con sus respectivas delimitaciones.
- 3.- Solicitar encarecidamente tanto a la Consejería de Política Territorial, como a la de Cultura que las respectivas resoluciones en virtud de las cuales adquirirán ejecutividad tanto el Plan Especial de la Alhambra y los Alijares, como los expedientes referidos en los párrafos 1 y 2 se produzcan simultáneamente.

En cualquier caso, y aunque solo fuera desde una perspectiva jurídico-formal, es evidente la imperiosa necesidad de recalificar o adaptar los bienes inmuebles declarados de valor histórico-artístico con arreglo al régimen jurídico recientemente derogado, a la nueva Ley del Patrimonio y ello es así, dado que dichos bienes declarados encajaban en dos únicas categorías: los Monumentos y los Conjuntos que, con la nueva normativa, se han transformado en cinco diferentes, cada una con su específico y diferente régimen jurídico: los Monumentos, los Jardines Históricos, los Conjuntos Históricos, los Sitios Históricos y las Zonas Arqueológicas. La disposición adicional primera de la Ley del Patrimonio Histórico Español atribuye

a dichos bienes la condición de Bienes de Interés Cultural, pero no los califica en alguno de los cinco tipos de Bienes de Interés Cultural que instaura. Si pretendemos cubrir la necesidad de seguridad jurídica de los ciudadanos, habrá de instarse ante los organismos competentes la recalificación de los Monumentos y Conjuntos declarados con anterioridad a la promulgación de la Ley del Patrimonio en alguno de los cinco tipos diferentes de Bienes de Interés Cultural que dicha legislación sectorial ha instaurado; y que este Plan Especial define y especifica en el contenido de sus documentos.

1.3. COMPAGINACION DEL PLAN ESPECIAL CON OTRAS NORMATIVAS VIGENTES QUE DESARROLLA O DERIVADAS DE COMPETENCIAS SECTORIALES.

1.3.1. Con el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Granada.

La filosofía que ha inspirado la redacción del documento ha sido respetuosa con el Plan General Municipal recientemente revisado en un doble sentido: en el jurídico-formal, al no tratar de sustituir en ningún modo al Plan General en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, adoptando en consecuencia la clasificación del suelo vigente en el área y desarrollando las determinaciones de aquél; y en un sentido más material, al asumir la sistemática ordenancista del Plan General en lo que respecta a la regulación de usos y en otras materias.

1.3.2. Con el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Granada.

Por resolución de 6 de marzo de 1.987, el Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía aprobó definitivamente el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Granada.

Dicho documento no incluye en su Catálogo de espacios a proteger el área objeto de estudio del presente Plan Especial, pero,

no obstante, sus determinaciones en cuanto a regulación de usos y actividades son vinculantes para cualquier instrumento de planeamiento que se apruebe con posterioridad a aquél en aplicación de lo dispuesto por el apartado 4 del artículo 4 del plan provincial.

En consecuencia, el presente documento ha integrado en su normativa las determinaciones del Título III del Plan Especial de Medio Físico provincial en la medida en que sus objetivos de regulación se encuentran presentes en el área objeto de estudio o, hipotéticamente puedan estarlo en el futuro.

1.3.3. Con la Ley del Patrimonio Histórico Español.

La interdependencia entre la planificación urbanística de un enclave como la Alhambra y las actuaciones sectoriales de protección a desarrollar en ejercicio de las competencias atribuidas por la vigente Ley del Patrimonio es indudable. Por un lado dicha norma sectorial acude a instrumentos urbanísticos, como el presente Plan Especial, para articular el grueso de sus mecanismos de protección en los casos de Bienes de Interés Cultural declarados Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas según se desprende del párrafo 1 del artículo veinte de dicho cuerpo legal y por el otro, tanto la administración municipal, como la autonómica competente en materia de política territorial, dependen de las resoluciones de la Consejería de Cultura en los expedientes de declaración de Bienes de Interés Cultural, así como en las calificaciones y recalificaciones de dichos bienes en alguno de los tipos o categorías instituidos por la referida Ley del Patrimonio y en la definición de sus respectivas delimitaciones, para poder cumplimentar el mandato legal de redactar y aprobar Planes Especiales de Protección con arreglo a las exigencias de la legislación sectorial y, en definitiva, para poder planificar coherentemente las medidas de protección adecuadas y eficaces del patrimonio histórico radicante en los lugares donde ejercen sus competencias.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

Con la aprobación de la nueva Ley 13/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, se ha introducido un factor de indeterminación en las afecciones sobre la protección del patrimonio inmobiliario ya calificado. Efectivamente el esfuerzo de matización de la nueva Ley, al instaurar cinco categorías de Bienes de Interés Cultural diferentes, cada una de ellas con su respectivo y específico régimen jurídico ha suscitado un serio problema de derecho transitorio que es preciso abordar, ya que las previsiones de la Disposición Adicional primera del referido cuerpo legal no alcanzan más que para otorgar a los bienes declarados como Conjuntos o Monumentos Históricos con arreglo a la legislación derogada la condición de Bienes de Interés Cultural, sin llegar a especificar qué clase o tipo de Bienes de Interés Cultural son. Es imposible, además de injustificado, realizar por sus nomenclaturas una asimilación automática de los Conjuntos y Monumentos de la vieja Ley a los Monumentos y Conjuntos de la vigente Ley del Patrimonio, lo cual conllevaría a la absurda consecuencia de considerar que en este país no han existido hasta el momento presente ni Sitios Históricos, ni Jardines Históricos, ni Zonas Arqueológicas. La globalidad de los Conjuntos y Monumentos Histórico-Artísticos declarados con arreglo a la vieja Ley constituyen indudablemente la globalidad de los Monumentos, Jardines, Conjuntos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas existentes, al margen de los nuevos que puedan declararse eventualmente, pero, para que lo dicho tenga eficacia plena en el plano jurídico es preciso proceder a un proceso de recalificación uno por uno de los Conjuntos y Monumentos declarados en alguna de las cinco categorías instauradas por la vigente Ley del Patrimonio. Entre tanto es imposible establecer con claridad y seguridad el régimen jurídico aplicable a cada uno de dichos bienes, con lo cual la finalidad perseguida con la nueva normativa, se transforma en el efecto contrario.

Por otro lado, al abrigo de la nueva legislación, se observa

la posibilidad más perfilada y culta de apreciar en el mismo enclave físico protegido en función de la existencia de uno de los valores tipificados por la nueva normativa, otros valores en determinadas áreas del enclave que coexisten con los ya reconocidos y que requieren su propio tratamiento y régimen de protección. Es decir, que en la actualidad no existe razón alguna para que dentro de un Conjunto, no existan Monumentos Históricos o Zonas Arqueológicas o cualquier otra clase de Bienes de Interés Cultural. Más bien existen serias y poderosas razones para afirmar tal hipótesis en orden a la más adecuada, matizada y concreta protección y conservación para la posteridad de nuestro patrimonio histórico.

Pues bien, ambos casos se dan en el área de la Alhambra y los Aljares y el Plan Especial formula propuestas concretas en dicha dirección que, caso de ser asumidas, deberán articularse en expedientes municipales independientes a plantear ante la Dirección General de Bellas Artes de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

En otro orden de cosas, el presente documento asume integralmente las exigencias de contenido establecidas por la Ley del Patrimonio integrándolas y articulándolas en su contenido normativo, a los efectos de su homologación como Plan Especial de Protección de los previstos por el artículo 20 del reiterado texto legal.

1.3.4. Con el Organismo Autónomo Patronato de la Alhambra y Generalife.

El artículo 29 de la Ley 9/1985, de 28 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para 1.986 creó el Organismo Autónomo de carácter administrativo "Patronato de la Alhambra y el Generalife y por Decreto 59/1.986, de 19 de marzo de la Consejería de Cultura se aprobaron sus Estatutos.

Partiendo de una cierta voluntad "codificadora" subyacente en el presente documento, se ha pretendido en el Título de la normativa referido a Disposiciones Generales articular la totalidad de las competencias concurrentes de carácter administrativo con la finalidad de evitar en el plano normativo la generación de cualquier tipo de conflictos de competencias en el futuro. Para ello se han incorporado en un sólo texto la globalidad de las competencias concurrentes en el área una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, advirtiéndose la inexistencia de razones reales en el plano normativo para la generación de los mencionados conflictos y aportando cauces procedimentales profilácticos, todo ello con un respeto exquisito a las funciones atribuidas a las diferentes administraciones competentes y con la aportación de fuertes dosis de sentido práctico.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

CAPITULO 2.- INFORMACION, DIAGNOSTICO Y OBJETIVOS.

2.1.- RESUMEN DE LA INFORMACION.

De acuerdo con los planteamientos que preceden, se incorpora al Plan en primer lugar todo el material elaborado de estudios y análisis de la Alhambra, su enclave y relaciones con Granada y el territorio, habiéndose formalizado estos estudios en seis monografías:

1. Memoria Histórico-Descriptiva, redactada por Cristina Viñes Millet.
2. Análisis arqueológico, elaborado por Jesús Bermúdez López.
3. Problemas de la restauración moderna del Monumento, que redactó Angel Isac Martínez de Carvajal.
4. Estudios de Paisaje, que elabora José Luis Orozco Pardo.
5. La Alhambra. Análisis de sus relaciones urbanas, que desarrolló Daniel Zarza.
6. Estudios de Accesos a la Alhambra, que elaboró Carlos Miró.  
Asimismo, el Departamento de Geografía de la Facultad de Filosofía y Letras de Granada, bajo la dirección de Fernando Fernández, desarrolló los siguientes trabajos que han quedado incorporados al Avance:
7. Estudios demográfico y socio-económico de la población comprendida dentro del recinto del Plan Especial.
8. Análisis de la Vivienda y usos residenciales del perímetro urbano delimitado.
9. Estudio del Medio Físico.
10. Anexo estadístico de Vivienda I.
11. Anexo estadístico de Vivienda II.
12. Anexo estadístico demográfico.

Se solicitaron dictámenes sobre temas específicos que completaron la documentación del Plan Especial:

13. Características Geotécnicas del asentamiento de la Alhambra, que redactó Luis García-Rosell.

14. Características botánicas y estudio de la jardinería de la Alhambra, que desarrollaron María Medina, Laura Martínez y Mónica Luenga.
15. Informe sobre el estado físico del Monumento que fue desarrollado por Miguel Angel Casares.
16. Estudio sobre nuevas alternativas de itinerarios de visita al monumento, realizado por Jesús Bermúdez.
17. Estudio económico del Plan Especial, que desarrolló Vicente Seguí.
18. Estudio de las Infraestructuras: Saneamiento, Agua y Electricidad. Sugerencias y Propuestas, que redactan Salvador Algarra, Justo Garmendia y Antonio Medina.

La información inicial de toma de datos físicos del Recinto Monumental, fue dirigida por Javier Fernández y desarrollada por Antonio Luis Espinar, Antonio Gámiz, Juan de Mata Vico, M<sup>a</sup> Mercedes de los Reyes y Rafael Romero.

La ejecución gráfica del material correspondiente a la información y planos del Plan Especial, fue realizada por Antonio Baca, José Montes, José Antonio Lucas, Adolfo Soto, Pedro Vicente, Javier Frías y José Luis Molina. Los dibujos de composición de elementos arquitectónicos los realizó Jorge García Valero. La cartografía corrió a cargo de Stereocarto, Rugma y Foycar. Los trabajos de Fotogrametría se realizaron en los Servicios Técnicos de Fotogrametría del Instituto de Conservación y Restauración del Ministerio de Cultura, bajo la dirección de Antonio Almagro. Los trabajos de información fotográfica fueron realizados por José Garrido, Javier Algarra y Paisajes Españoles. La maqueta del Avance fue realizada por Juan Mirón.

Colaboraron en la entrega de datos e información del Plan Especial los Servicios Técnicos Municipales y Oficina del Plan General del Ayuntamiento de Granada; así como Biblioteca, Oficina Técnica y Archivo de la Alhambra.

A continuación exponemos, a modo de resumen y conclusiones, algunas reflexiones basadas en el análisis y estudio de la totalidad del material anteriormente mencionado y que servirán de base para

elaborar el diagnóstico y objetivos del Plan, así como la determinación de algunas de las principales propuestas que se plantean en el documento del Plan Especial.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

## 2.2.- ANALISIS GENERAL DEL CONJUNTO MONUMENTAL.

### 2.2.1.- Emplazamiento de la Alhambra.

"Se fijaron en una bella llanura surcada de arroyos y cubierta de árboles..., les llamó también la atención la montaña... y se dieron cuenta de su posición central en relación con el resto del país. Delante se extendía la vega, a cada lado los parajes de Al-Sawuja y Al-Sath, detrás el monte. Les encantó el sitio, en medio de una rica comarca y que alrededor se extendían las instalaciones de los labradores. Juzgaron por otra parte que si algún enemigo viniese a atacar la plaza no podría proseguir el cerco con provecho, ni cortarles dentro ni fuera los aprovisionamientos necesarios".

Así describía Abd Allah, el último rey zirí de Granada, el emplazamiento de la ciudad sobre otra más antigua de origen romano visigótico.

Este texto revela ese carácter de ciudad prometida que tiene Granada, dentro de un terreno fértil por el que circula el agua de manera abundante. Granada se sitúa como ciudad-frontera entre la Vega y las estribaciones de la Sierra Nevada, con una marcada elevación en ladera que le permite un dominio visual muy significativo sobre su territorio de influencia.

Granada debe verse como un emplazamiento singular dentro de la variedad geomorfológica que presenta toda la región andaluza, en la que pueden reconocerse una serie de fajas paralelas: Sierra Morena, Valle del Guadalquivir y Cordilleras Béticas, delimitando estas últimas con sus 100.000 Km<sup>2</sup>, la Andalucía Oriental o Alta Andalucía. La peculiaridad de Granada dentro de la Alta Andalucía consiste en su independencia tanto del Valle del Guadalquivir como de la vertiente mediterránea.

La ciudad está en una depresión conocida como la hoya de Granada, a tan sólo 50 Km. del mar Mediterráneo y a más de 600 m. de altitud respecto al mismo y rodeada de una cadena montañosa, Sierra Nevada. El Clima del área territorial de la ciudad tiene un carácter templa-

do-frío, casi mesetario, con cultivos de cereales, remolacha, patatas y hortalizas, mientras que la hoya inferior, la de Motril-Salobreña, tiene un microclima tropical con cultivo de caña de azúcar, plátanos, chirimoyos y aguacates, gracias a la protección de los rigores meteorológicos que ejerce la barrera orográfica. La conexión con la Baja Andalucía se hace a través del curso del río Genil, donde encontramos, a la salida de la hoya, cultivos de secano, como cereales y olivos, en la zona de Loja.

La ciudad de Granada se localiza con gran acierto en las últimas colinas y laderas en contacto con el territorio casi llano de esa pequeña meseta interior que es la Vega, en una encrucijada formada por los ríos Darro y Genil. Las colinas, que constituyen la estructura de la ciudad, son tres: San Cristóbal, Alcazaba Cadima y Alhambra, con una altura parecida, situada en torno a los 750 m. y determinantes de los perfiles urbanos a través de su orografía.

La colina de San Cristóbal, situada al Norte, es muy escarpada y poco apta para los asentamientos urbanos; por el contrario, la colina Alcazaba Cadima, tiene una meseta final de 1.000 x 300 m., excelente para el desarrollo de la ciudad antigua, con una suave pendiente hacia el río Darro que dará origen a uno de los perfiles más bellos de la ciudad, con casas y jardines arracimados sobre la ladera. El frente hacia el Oeste, hacia la Vega, es mucho más abrupto, con unos 60 m. de desnivel, determinando un frente de contacto duro y difícil de resolver por la ciudad del llano, que tendrá a la calle Elvira como línea definitoria de ese parapeto escarpado. La colina de la Alhambra tiene una altitud de 790 m., con una orografía muy rica, que presenta una ladera abrupta sobre el río Darro y un perfil aterrazado hacia el río Genil, con variantes topográficas importantes, ya que el arranque desde la plataforma más alta de la colina, en la que se instala la ciudadela de la Alhambra, se ve cortado por el valle de Assabika, en el que se instala el bosque; de esta forma aparece otra réplica: el cerro del Mauror, de 760 m., en el que se localizan las Torres Bermejas. A partir de aquí, se inicia la caída hacia el río Genil de manera

más suave, aunque con perfiles diferentes; el primero, más agreste, en el que se instala el barrio del Realejo Alto; el segundo, más suave, que se formaliza como fractura, de manera desigual, en las calles Molinos y Pavaneras. La prolongación del perfil de la ladera acompañando al río Genil en dirección a Sierra Nevada, va construyendo un paisaje, que por su buena orientación, favorece un asentamiento urbano progresivo y desplazado de la ciudad antigua. Este asentamiento urbano es de tipo marginal, especialmente en la zona del Barranco del Abogado, en la que se instalan cuevas y viviendas autoconstruidas. Precisamente la localización de los Alijares se apoyará evidentemente en la estructura urbana originada en el propio Barranco del Abogado y en la cresta de la ladera próxima al Cementerio, convirtiéndose este espacio en bella plataforma con capacidad para asumir su papel de gran equipamiento colectivo a nivel de ciudad y pieza urbana "rótula" de conexión entre las ordenaciones geométricas de los espacios del recinto Monumental y el suelo rústico protegido del propio recinto.

El emplazamiento defensivo de la Alhambra, en la colina que lleva su nombre, se completa con el surco abierto hacia oriente por el barranco del Rey Chico, separando la ciudadela del cerro del Sol, de 980 m. de altura, configurando un acceso peatonal muy bello y mal conocido, que queda flanqueado por un lado por la muralla y las torres defensivas, y por el Generalife por otro.

Todo el frente oriental, jalonado por el Generalife y la Silla del Moro, en su contacto con el valle del Darro, constituye una reserva paisajística de gran valor, con topografía irregular y bellísima, terminada en una meseta alargada, el Llano de la Perdiz, que se convierte, en su conjunto, en un lugar de recreo muy importante para la ciudad de Granada.

El otro elemento caracterizador del asentamiento de Granada son los ríos Genil, Darro y Beiro, cuyos surcos permiten la diferenciación de la ciudad en las tres colinas antes descritas: San Cristóbal, Alcazaba Cadima y Alhambra. El río Genil, con su caudal procedente en su tramo inicial de las aguas de deshielo de Sierra Nevada, permiten el abastecimiento a un extenso territorio, con la ayuda

de captaciones altas como la Acequia Gorda, que llevan el agua a las zonas de la ciudad que están por encima del nivel del propio río. Los ríos, especialmente el Genil, y el entramado de acequias que cursan la vega granadina, configuran un terreno fértil que permite una ocupación territorial muy rica, a base de caseríos y huertas, prolongación de esa vida urbana más concentrada, cuajada de patios y jardines, constituyendo en su conjunto la recreación del paraíso en un plano simbólico, pero pegado al terreno, opuesto al firmamento recreado en las bóvedas del Palacio Real.

#### 2.2.2.- La Alhambra como parte integrante de la ciudad.

La comprensión del emplazamiento tiene gran importancia a la hora de analizar las relaciones de la Alhambra con el resto de la ciudad y con su territorio más amplio; este entendimiento lo es en tanto que atracción y rechazo del papel que ha jugado la Alhambra en la ciudad de Granada, de manera que desde la Alhambra y desde el Albaicín, colina Alcazaba Cadima, "se va a la ciudad", en un sentido coloquial interpretativo de las relaciones espaciales y funcionales de estas piezas urbanas. Es decir, la configuración de Granada como ciudad-acrópolis, lo es a costa de un cierto precio: el aislamiento, cuestión que exige un amplio debate, para saber si la integración es un proceso imposible o una falta de entendimiento de la ciudad moderna hacia sus núcleos de origen. Granada alcanza con los ziríes (1010-1090) su consolidación como ciudad, promocionándose en clara competencia con ciudades como Sevilla, Toledo y Zaragoza. Córdoba, que con los Omeyas fue la capital del califato, era en esta época una sombra de lo que fue, especialmente a partir de un hecho significativo como el saqueo de la ciudad y la total destrucción de Madinat al-Zahra con la proclamación como califa de Suleiman-al-Mustain en 1013.

La Granada de los ziríes se configura en la Alcazaba-Cadima, sobre las ruinas romano-visigóticas de la ciudad primitiva, Badis-ibn-Habus (1037-1073) trasladó a la corte de Granada e invitó a los habitantes de los núcleos y ciudades próximas a establecerse en Granada. En concreto, los habitantes de Elvira se trasladaron

en masa a Granada y se establecieron al pie de la Alcazaba Cadima; la puerta de Elvira y la calle del mismo nombre, formando un borde reconocible y muy importante de la ciudad, recuerdan la población de origen de este barrio frontera de Granada. Más tarde, fue colmatada por la tribu bereber de los Zenetes, la franja de terreno comprendida entre el núcleo más antiguo de la ciudad, situado en la zona alta de la Alcazaba Cadima, y el propio barrio de Elvira. Contemporáneamente a este hecho, en un período que dura aproximadamente hasta 1155, la ciudad fue descendiendo en su crecimiento por la ladera sur de la colina hacia el Darro, consolidándose definitivamente toda el área de la colina Alcazaba Cadima como la ciudad antigua.

El barrio o "hara" más antiguo de la ciudad, llamado Alqasba Qadima, que toma el nombre de la colina en cuya cresta se asienta es, por lo tanto, el núcleo de origen de la ciudad musulmana sobre el que se van configurando nuevos barrios, a veces cercados por murallas, dentro de un proceso de agregación muy complejo propio de las ciudades islámicas, en el que el barrio o un extenso grupo de familias están bajo control de un jefe de tribu, con una falta de enlace entre lo familiar-tribal y lo público que impide la aparición del espacio urbano en el sentido que nosotros conocemos. Desde la vivienda hasta la mezquita o el zoco, existe un filtro sucesivo que va desde las calles sin salida hasta las secundarias (durub) y las principales (schari), que conducen hasta los elementos más significativos de la trama urbana. Al cerrarse los comercios, el visitante se verá obligado a discurrir en un sentido u otro de la schari hacia las puertas de la medina, pero sin penetrar en el interior del resto de la ciudad, que quedará oculta para él.

El crecimiento, a impulsos que conoce la ciudad, va formando esa estructura por agregación a la que nos referíamos anteriormente, con sus propias murallas y recintos estancos, configurando la ciudad antigua como una organización de tipo globular a la que algún historiador ha visto grandes parecidos con el fruto de la granada que da nombre a la ciudad.

Los habitantes de Granada, según Bosque Maurel, pertenecientes a varios pueblos de origen, configuraban tres grupos religiosos: musulmanes, judíos y cristianos, sin que hubiese un paralelismo exacto entre pueblos y religiones. Las diferencias entre los diversos grupos era suficiente como para justificar la diversidad de barrios, algunos rodeados de murallas propias, pero los judíos en especial se separaron de manera clara de los musulmanes, con una instalación urbana totalmente aparte en la Garnata Alyeyud, al otro lado del Darro, configurando una buena parte de la ciudad baja.

Granada se va formando como ciudad de una manera progresiva pero discontinua, como a saltos, debido fundamentalmente a este papel de centro que juega respecto a un vasto territorio, convirtiéndola muchas veces en refugio, en un contexto dependiente de las campañas de la conquista cristiana. Valga como ejemplo la formación de un núcleo residencial como la Antequeruela, en la misma colina de la Alhambra, después de la conquista de Antequera en 1410 por el Infante D. Fernando, regente de D. Juan II de Castilla. Circunstancias de emergencia como ésta, en un período tardío de la Granada musulmana, justifican también la formación de núcleos homogéneos muy próximos a la nueva ciudadela real, situación que se ha repetido a lo largo de la historia de la ciudad, creando un borde de edificación de tipo residencial muy variado al pie de la Alhambra, cualificando al propio monumento. La detención de ese proceso ocurrió de forma mecánica con la oferta de desarrollo de la ciudad baja. En esta década, cuando se intenta construir la urbanización los Alijares, se había invertido el proceso de asentamiento buscando de nuevo la ladera pero sin un control adecuado del proceso.

En esta ciudad, rica y variada, con sus propios sistemas excluyentes o distanciados, pero a la vez unidos por el propósito o la necesidad de estar juntos, surge la Alhambra como la nueva alcazaba de la ciudad. El antiguo palacio real, situado en el cogollo de la Alqsba Qadima, cambia su emplazamiento al otro lado del Darro; de este modo, la instalación de la Alhambra en una colina integrada y a la vez separada de la ciudad; se apoya en dos tradiciones de

la arquitectura palacial. Por un lado estaría la casa aislada en el campo, en áreas fronterizas en las que el papel militar o defensivo incorporan a la arquitectura elementos de protección como las murallas y las torres, que luego quedan introducidas como partes constituyentes o tipológicas, apoyadas en situaciones objetivas de inestabilidad política. La otra tradición, de ciudad dentro de otra, es incluso más antigua y diversa y explica la muralla como elemento divisorio, de distinción de la realeza, manteniéndose a veces criterios defensivos menos claros.

Esta instalación surge dentro de un programa de engrandecimiento de Granada, que produjo prácticamente otra ciudad al otro lado del Darro, sobre la Garnata Alyeyud que quedaba a sus pies. Para José Luis Orozco, hay que ver esta etapa de esplendor de la ciudad a través de unas transformaciones basadas en buena parte sobre criterios urbanísticos de la Persia Selyúcida del s. XIII y en la tradición islámica anterior, sin despreciar elementos arquitectónicos y ornamentales, egipcios, norteafricanos y europeos. En esta etapa, ya tardía de la ciudad, se desarrollan los arrabales de Alfajjarin y Nayd hacia mediodía, rompiendo la tradición islámica de la organización y jerarquización del espacio urbano, que se daba en toda la Alcazaba Cadima. Estos dos arrabales se extendían hasta el Genil con grandes y frondosas huertas, que señalan un espacio enormemente rico como transición del campo a la ciudad, eliminando fronteras o barreras con la Vega, fundiéndose con ella. "La colina de los Mártires, el Realejo, los montes por encima de la Alhambra y el Generalife, los espacios junto al Darro antes de entrar en la ciudad, son sitios de jardines y almunias que con la Vega y las franjas meridionales citadas componen la cintura legendaria que ciñe la ciudad como un lujoso brazalete".

Este es el panorama complejo en el que se produce la Alhambra no mucho antes de la entrada de los Reyes Católicos a Granada. La Alhambra hay que verla de este modo como un producto tardío de la presencia islámica en la Península Ibérica, por esto tiene un refinamiento especial que la convierte en una joya arquitectónica

y urbana, no tanto por lo novedoso de sus códigos formales y organizativos como por la ejemplificación de una manera de hacer en la que está toda una cultura.

La ciudad que se desarrolla después lo hace hacia el llano, con una trama poco unitaria y nada abierta, creciendo por agregados sucesivos al perímetro bajo de la ciudad antigua, sin un viario que dé salida hacia el exterior. De este modo, Granada quedará encerrada entre la topografía poco accesible de sus barrios y la trama intrincada de la ciudad baja antigua o moderna. No se llegan a configurar, con la llegada de los Reyes Católicos, los ideales de la ciudad áulica, a pesar de las magníficas piezas arquitectónicas instaladas en la ciudad durante el s. XVI, como la catedral, el palacio de Carlos V, el monasterio de San Jerónimo o el Hospital Real, quedando prácticamente frustrada la superposición de las nuevas pautas de racionalidad urbanística sobre la ciudad antigua, permaneciendo en todo caso presentes los criterios jerárquicos impuestos por los grandes edificios. La ciudad burguesa, más propiamente desarrollista, consolida el papel estructurante de los espacios que acompañan a los ríos Darro y Genil. Aquél se cubre desde Plaza Nueva; en el vértice bajo de la colina de la Alhambra, hasta el encuentro con el río Genil, junto al que se disponen los paseos del Salón y de la Bomba. La cobertura del Darro estimula una operación de final del s. XIX, que consiste en el trazado de la calle Gran Vía a través de la ciudad antigua, desde una zona próxima a la Puerta de Elvira hasta la calle de los Reyes Católicos, bajo la cual discurre el río.

La ciudad del siglo XX penetra mucho más en el terreno llano, pero con ausencia de presupuestos organizativos. En todo caso, el Camino de Ronda, trazado como frontera con la Vega, se configura como una calle de borde, réplica de aquella otra interior; la Gran Vía, y sin una buena conexión entre ambas.

Hay en la ciudad de Granada una contraposición importante entre dos modelos de crecimiento, uno en extensión, ocupando los terrenos de la Vega, otro hacia las ladera, repitiendo una fórmula que

tanto éxito tuvo en el desarrollo de la ciudad antigua. Esta última opción venía como contraposición a las ocupaciones masivas de la Vega desde los años 50, a través de las instalaciones urbanas de los barrios dormitorio como el Zaidín, la Chana y el Camino de Ronda, que habían forzado un encuentro muy duro con los espacios abiertos que Granada había dominado con tanto acierto durante su historia.

### 2.2.3.- La Alhambra, problemas de uso y acceso.

Los viajeros románticos difundieron la imagen de una Granada desconocida que despertó la curiosidad del mundo occidental. La Alhambra venía a ser un paraíso dentro de otro: la propia ciudad. Se superpusieron las imágenes de ambas en un proceso de comprensión ineludible. Desde esta interpretación integradora, la visión de los románticos resultó aleccionadora. Ellos redescubrieron la Alhambra y Granada, ellos fueron los primeros turistas, de ellos partió una espléndida y empaquetada imagen de esta bella ciudad.

En el siglo XIX, el pintor inglés Owen Jones (1806-1889), salido del círculo de Henry Cole, viaja por oriente, España e Italia y queda impresionado por el tratamiento de los interiores de la Alhambra, por su exquisita decoración, tomando gran cantidad de detalles que publica en Inglaterra entre 1842-1845. Este sería un caso entre los muchos que crean una iconografía basado en lo oriental, con la Alhambra al frente como paradigma. Así, la Alhambra, queda incorporada casi a nivel de código formal, su imagen inspirará la decoración de los "salones Alhambra" que se prodigarán en hoteles y salones de lujo, dentro del exotismo que rodea a las evocaciones orientales como revulsivo formal, como recurso decadente. El propio Teófilo Gautier, después de su viaje por España, escribirá: "Si yo fuese millonario, mi primer capricho sería repetir el Patio de los leones en una finca mía".

Con la Alhambra se produce un consumo cultural diversificado en el que estarían, por un lado, como precursores, los viajeros románticos y todos los estudiosos interesados en ella y, por otro, un

uso especulativo relacionado con el turismo de masas.

A primeros del s. XX se produce el hecho más temprano y más significativo de la historia moderna de la Alhambra. El duque de San Pedro, vinculado al desarrollismo azucarero que tanta importancia tuvo en la ciudad de Granada, construyó en 1909 el hotel Alhambra Palace, junto al Carmen de los Mártires, en una posición agresiva respecto al paisaje sobre la ladera de Mauror, en la franja que desciende hacia la Plaza del Príncipe. Para llegar al hotel desde la estación de ferrocarril, se programó el enlace con la red de tranvías que recorría la ciudad y se construyó una línea que atravesaba el barrio del Realejo por la calle Molinos y ascendía por la cuesta del Caidero mediante un dispositivo de cremallera. Esta instalación fue también precursora en el sentido de que la Alhambra podía ser consumida después de tomar el desayuno en sus reales sitios, arropado por salones decorados al gusto oriental; de esta manera, los dibujos de Owen Jones y otros, volvían a la Alhambra de la que salieron.

La actividad hotelera en el recinto de la Alhambra tuvo un momento especialmente conflictivo con el intento de construcción de un hotel de cinco estrellas en el Carmen de los Mártires, en el año 1975. Las obras se paralizaron gracias a la presión de la opinión pública, quedando un inmenso hoyo preparado para la cimentación y la planta de sótano del hotel. La construcción de hoteles ha continuado hasta hace relativamente poco tiempo; el último que obtuvo licencia en condiciones algo dudosas, fue el hotel Generalife que ya está construido y en servicio. La historia de la evolución del uso hotelero en la Alhambra, ejemplifica la intensificación y masificación a la que nos hemos referido, utilizando el recinto monumental como negocio directo. Los hoteles existentes en el recinto de la Alhambra son los siguientes: Alhambra Palace, W. Irving, Parador de S. Francisco, Hotel Generalife, Hostal América y Hotel Guadalupe.

En lo que respecta a los usos culturales, la Alhambra no sólo

es objeto de visitas para recorrer el monumento, sino que alberga el auditorio Manuel de Falla, finalizado en 1978 y utilizado fundamentalmente para conciertos, y también para congresos de tamaño medio o representaciones escénicas. En los festivales de verano, el Palacio de Carlos V y el Patio de los Arrayanes se utilizan para conciertos; por otra parte, el auditorio al aire libre del Generalife se emplea para representaciones de ballet, con lo cual se produce una demanda intensiva de aparcamientos al no estar resuelto un buen transporte público que permita la llegada de los espectadores por otro sistema distinto que el vehículo privado o el taxi.

Complementariamente a los usos descritos, se llegaron a construir, en el año 1976, los museos de la Alhambra en el acceso por la zona del Generalife. La falta de estudios que justificasen estos edificios, volumétricamente importantes, y el papel equívoco de las administraciones que tenían la tutela de la Alhambra, explica que no se solicitase licencia de obras y que no se hayan usado para nada desde su terminación.

El otro uso importante de la colina roja es el cementerio de San José, el único que tiene una ciudad como la de Granada, que cuenta con una población de 262.000 habitantes (según el censo de 1.981). El Plan General de Granada no ha estudiado otro cementerio alternativo, cuando el que existe tiene problemas de crecimientos y colmatación. Desde hace varios años se construyen edificaciones con varios niveles de nichos para absorber las necesidades que se plantean. Este proceso de agregación no puede mantenerse indefinidamente sin causar serios problemas, más aún si se cumplen a medio plazo las expectativas de crecimiento de la ciudad, unos 330.000 habitantes para 1992.

Hay que señalar también que la Alhambra funciona a nivel de zona recreativa de toda la ciudad, concentrando en ella el único espacio verdadera de verde público que existe en Granada, al que hay que sumar el Parque de Invierno con el Llano de la Perdiz, en los terrenos que existen a la espalda del monumento, que es por otra

parte una reserva paisajística vital para la Alhambra. El Parque de Invierno lo utilizan bastante los granadinos como espacio recreativo, especialmente en los fines de semana. En cualquier caso, estos usos demandan también un estudio de accesibilidad que permita satisfacer las necesidades a medio y largo plazo.

Finalmente, el uso más problemático lo constituye la visita turística masiva. La Alhambra es visitada por 1.700.000 turistas al año, concentrándose el aflujo de personas en los meses de primavera y sobre todo en el verano. La visita más cuantiosa se debe a los grupos organizados que dependen de los operadores turísticos, y que vienen fundamentalmente de la Costa del Sol malagueña, en paquetes en los que se oferta la visita en un solo día, garantizando la vuelta a Marbella a la hora del aperitivo. Los autobuses que los transportan, cruzan toda la ciudad y se estacionan en el gran aparcamiento del Generalife. Este tipo de turismo no favorece demasiado a los negocios de la ciudad que dependen del sector por la brevedad de la visita y la forma en que se organiza la misma a través de canales externos a la ciudad de Granada ó con una participación mínima de ésta. Por otra parte, y esto es lo más importante, las llegadas masivas suponen un deterioro muy importante para la Alhambra e implican la imposibilidad de establecer unos criterios racionalizadores de la visita, para que el monumento pueda entenderse mínimamente al recorrerlo.

Los accesos que funcionan en la actualidad no están diversificados en transporte público y privado, ya que ambos se superponen a través de los mismos canales. Los accesos peatonales han quedado limitados en el tiempo; de esta manera, los accesos naturales a través de algunas calles de los barrios que han crecido junto a la Alhambra, han quedado bloqueados con el tiempo, por el escaso interés en intensificar su uso. En la actualidad el visitante de a pie debe compatibilizar con los vehículos una parte importante del recorrido, sea por la Cuesta del Caidero o por la Cuesta de Gómez, quedando solamente la Cuesta de los Chinos más apartada del centro de la ciudad, como el acceso exclusivamente peatonal más importante. Este panorama puede corregirse con una cierta

facilidad en el futuro, ya que se pueden reabrir los accesos que antes funcionaban, todo ello con vistas a cualificar el tipo de visitante que se desea para la Alhambra.

El acceso más importante para vehículos es la Cuesta de Gómez por la que suben todos los autobuses, sean de línea regular de la ciudad, una sola línea con un autobús cada veinte minutos, o los autobuses turísticos que aportan el tráfico más importante. Los vehículos privados y los taxis, así como los vehículos de reparto y abastecimiento, utilizan este mismo acceso, canalizándose el tráfico de salida a través de la Cuesta del Caidero, diversificándose a continuación por la calle Molinos o por la Cuesta de Escoriaza - Paseo del Salón.

Existe otro acceso rodado, el Camino Viejo del Cementerio, con un trazado bastante aceptable, que arrancando de la Cuesta del Caidero, recorre el Barranco del Abogado hasta llegar al cementerio de San José. Este acceso recoge en la actualidad un tráfico reducido, pero puede convertirse en un buen recorrido alternativo, especialmente hacia el cementerio y el Parque de Invierno, canalizándose también a través de él la llegada a la Alhambra de vehículos privados y taxis, si se intensificase el transporte público de línea regular, tranvía o autobús eléctrico, por la Cuesta de Gómez, enlazando todo ello con una racionalización de las visitas al monumento.

En la historia reciente de la Alhambra puede observarse cómo se han masificado los accesos abiertos al monumento en diferentes épocas, especialmente los que permiten el paso del vehículo motorizado. Este proceso, que ha sido común a casi todas las ciudades se muestra especialmente agresivo en un entorno como el de la Alhambra. En muchas ciudades, y en la propia Granada, se han adoptado medidas alternativas y restrictivas al tráfico rodado, cuestionándose los aparcamientos subterráneos en el centro, los cruces a distinto nivel (el de la Plaza de Atocha en Madrid se ha desmantelado hace poco), y hasta el paso del coche por algunas áreas del centro histórico; medidas como éstas serían trasladables a la Alhambra con mayor justificación, iniciando una política de verdadero control

de los accesos y no una reproducción de los mismos en zonas aparentemente inocuas.

#### 2.2.4.- La política de protección en el recinto de la Alhambra.

La Alhambra es un conjunto arquitectónico de indudable interés, sobre el que han coexistido diferentes políticas de intervención a lo largo de los últimos cien años. La continuidad de estas medidas restauradoras y a veces rectoras se ha justificado por el abandono y la marginación a que ha estado sometido el Patrimonio Histórico-Artístico en España y también por la fragilidad de las construcciones hispanomusulmanas, ejecutadas con materiales fácilmente deteriorables.

Se ha dicho que la Alhambra está reinventada o que es un impresionante pastiche; la realidad es que lo que ha llegado hasta nosotros es el resultado de la aplicación de un código formal tardío y globalizador del arte islámico, en el que como dice Oleg Grabar se ha inventado poco pero se ha intentado decir mucho, con un resultado final complejo y enormemente bello. Las transformaciones habidas en el tiempo no lo han desvirtuado tanto como se dice y menos como para recomendar demoliciones parciales de lo que pueda calificarse como invento. Estas opiniones extremas forman parte de un debate importante sobre el monumento, debate que no ha concluido ni mucho menos, resultando sobrado, por ahora, de lugares comunes y falta de criterios mínimamente claros en las intervenciones sobre la Alhambra si se exceptúan los trabajos del arquitecto Torres Balbás.

La Alhambra es el resultado de una política de "conservación" que ha estado casi siempre entre dos extremos: el parcheo y las intervenciones de mayor escala. De aquél sólo saben los que pueden seguir de cerca estos trabajos o los especialistas en el tema; de estas últimas tenemos pruebas en la construcción de los nuevos museos, la cubierta del anillo interior del Palacio de Carlos V, el despacho de billetes contiguo a aquél, el Hotel de los Mártires, etc. Estas graves contradicciones han tenido lugar, primero por una falta de planificación global de los trabajos, y segundo,

por la segregación de los niveles de intervención en "dentro" y "fuera", como si lo que ocurriese en el perímetro inmediato fuese ajeno al futuro del monumento y a su conservación como bien patrimonial.

Esta dicotomía no debería mantenerse por más tiempo para evitar nuevos errores. Por el contrario, el Plan Especial, debiera orientarse en la fase final de manera que se incluyan los criterios racionalizadores de la intervención restauradora en el monumento, con lo que se obtendría un documento integrador y comprensivo de todos los aspectos que conciernen a un conjunto monumental tan importante como el de la Alhambra.

#### 2.2.5.- Carácter y finalidad de un Plan Especial para la Alhambra.

Así pues, nos enfrentamos a cuestiones inéditas en la práctica de los planes de urbanismo. Son las referidas a la intervención eventualmente necesaria en el propio monumento. Es aquí donde se presentan las más serias cuestiones de investigación: ¿qué puede hacer la técnica urbanística para incorporar en el Plan un conjunto de acciones que, por su propia naturaleza arquitectónica y arqueológica, no forman parte de su instrumental habitual?. Dilucidar esta cuestión viene siendo la aportación metodológica central desde las primeras fases del trabajo. Su resolución exigirá un cuidadoso estudio de los problemas que han de ser resueltos, de los elementos y relaciones que han de ser regulados y, finalmente, de los instrumentos técnicos y normativos que han de disponerse.

Ahora bien, la enseñanza que del campo urbanístico hemos de extraer para este Plan es la importancia del análisis conflictual, traducida aquí en el esfuerzo por conocer y formular con claridad los problemas. Y no tanto los problemas genéricos o posibles que se suponen afectan "objetivamente" al monumento y su enclave, sino los problemas

ya detectados, aquéllos que de hecho motivan esta intervención, los que son ya sentidos por responsables (administrativos o científicos) del monumento y usuarios (vecinos de la ciudad o visitantes) de él. En definitiva, un Plan no se redacta por imperativo de una supuesta objetividad: ni es ese su sentido social ni quizá desde tal pretensión se alcanzaría una mínima capacidad propositiva. Es una parte de la objetividad, la parcialidad social y públicamente establecida, la que determina socialmente la necesidad de intervenir y la capacidad institucional y colectiva para solucionar los problemas. De manera que el establecimiento de problemas, su relación inicial no exhaustiva y siempre ampliándose a lo largo del trabajo ha sido el centro de la cuestión metodológica, y ha orientado tanto el programa y contenido de los trabajos, como contribuido a definir la forma, contenido normativo y capacidad instrumental del Plan. Esta inicial concepción "remedial" del Plan ha permitido en un primer nivel ordenar científicamente un panorama de conflictos y preparar técnicamente las medidas aplicables a su resolución. A la vez -significativamente- una vez que ha ordenado y jerarquizado el material, ha contribuido a superar la mera comprensión remedial del Plan, avanzando hacia la construcción de un modelo basado en los elementos relevantes del territorio.

2.2.6.- El Plan como modelo de las relaciones estructurales, morfológicas, paisajísticas y funcionales entre la Alhambra y la ciudad.

Aún cuando la naturaleza de los diferentes ámbitos que forman el Recinto y de los problemas que se han establecido es muy diversa, y a todo ello debe de atenderse con diferentes instrumentos y escalas de intervención, la buena construcción teórica e instrumental del Plan requiere algunos (pocos pero sólidos) criterios de relevancia que nos permitan ordenar los elementos del modelo. Un Plan estructuralmente bien concebido permitirá reducir el número de elementos del territorio que han de controlarse, y hacerse tanto más correcto cuanto más simple. Una de las exigencias que hoy hacemos a los planes es simplificar y reducir su instrumental sus normas, y a la vez mostrarse flexibles y adaptables a situaciones no previstas. Ello requiere una buena construcción estructural

sobre una estricta selección de elementos.

La propuesta que aquí avanzamos es precisamente entender el Plan de Protección de la Alhambra y su entorno como modelo de relaciones entre ella y la ciudad. No significa esto que con ese enunciado se estreche la gama de respuestas a las variadas situaciones y ámbitos que reclaman solución, sino que tal concepción del Plan será precisamente la que ordene y dé coherencia a la necesaria disparidad y amplitud de ámbitos, escalas, disciplinas y propuestas que ha de contener el Plan.

Es la búsqueda de algunos -pocos pero importantes- aspectos unitarios lo que permitirá cualificar la intervención en la Alhambra y redimirla. De esta manera, actuaciones discretas, desapercibidas incluso, contribuirán a restituir la identidad del enclave. Quizá sea una de las más modestas contribuciones de este Plan la que pueda ejemplificar mejor esa forma de actuar: la mera posibilidad de contar ahora con un levantamiento planimétrico total, correcto, muy cuidado, de todo el enclave, que nunca, hasta redactar este Plan, nadie había acometido, muestra cómo esta exigencia de rigor y de globalidad puede hacer tanto en favor del monumento. Este y otros instrumentos unitarios son los que permitirán sobrevivir y coexistir a la heterogeneidad de elementos que componen el Recinto, en una relación entre el todo y las partes no necesariamente jerarquizada, pero tampoco contradictoria.

### 2.3.- ANALISIS ESTRUCTURAL.

#### 2.3.1.- La Alhambra dentro de la depresión penibética u "hoya" granadina

La Alhambra no puede aislarse de la porción de territorio, diferenciable como unidad homogénea geográfica y singularizable como paisaje. Como elemento paisajístico construido y grado máximo de humanización del territorio natural, forma parte y es consecuencia de esa gran unidad geomorfológica que es la "hoya" granadina dentro de la depresión penibética.

#### 2.3.2.- La encrucijada entre la Vega y la Sierra

Situada en una precisa localización al pie del borde occidental de esa gran fortaleza natural que es la cordillera penibética, al noroeste de Sierra Nevada y mirando, levantada, desde una posición estratégica toda la Vega del Genil, constituye, sin duda, la localización clave de la depresión penibética o surco intrabético.

Esta posición de límite, borde o frontera entre dos unidades territoriales y paisajes muy diferentes es, quizá, una de sus principales características.

La Alhambra perdería mucha de su personalidad sin ese contraste entre el paisaje agreste, boscoso e irregular, de relieve accidental de la Sierra con su majestuoso telón de fondo nevado y el plano, geométrico, cálido, amable y humanizado de la rica Vega Granadina, sobre la que está anclada como

un enorme barco, como la describe Torres Balbás.

2.3.3.- Analogía estructural: El atlas africano, la cubeta granadina y la Alhambra.

Una segunda característica de la Alhambra en relación al paisaje en que se ubica, es la similitud estructural con territorios de escalas dimensionales mayores. Si el territorio granadino es como un resumen del territorio del Alto Atlas Africano, la Alhambra es un resumen a pequeña escala del paisaje granadino, guardando entre sus murallas un jardín que reconstruye el paraíso, como la fortaleza natural de las Sierras Bética y Penibética encierran y protegen el oasis de la Vega.

2.3.4.- La hidrografía. El Valle del Genil regando la "hoya".

La "depresión penibética" además de ser un singular accidente geomorfológico, también constituye un interesante elemento hidrográfico. El Genil riega toda la fértil cubeta que no es un valle, discurriendo por su parte central como el eje que recoge todas las aguas de los afluentes provenientes del círculo de montañas que rodean la Vega. La Alhambra, en su localización a piedemonte, se coloca estratégicamente sobre las aguas que discurren desde la vertiente este y el Genil que nace en la Sierra Nevada.

Esta relación de la Alhambra con el agua también es inseparable de cualquier lectura del monumento. Agua que discurre por su base modelando la meseta donde se asienta y agua que desviada del Darro, a través de una acequia, la convierte en una "acrópolis con agua" que se derrama en sonoras cascadas hacia la Vega.

2.3.5.- Arcillas rojas y fortaleza roja.

Incluso ese color rojo característico de la fortaleza que le da su nombre y ese aspecto externo de caparazón terroso integrado en el paisaje, tiene su base en la utilización como material constructivo de las arcillas rojas de los conglomerados cuaternarios del borde de la Vega Granadina.

2.3.6.- Contraste y armonía paisajísticos.

Dentro de ese riquísimo entorno natural, la Alhambra está en completa armonía, sin constituir un elemento de contraste en su aspecto externo, más bien una prolongación construida de las pronunciadas laderas del Darro cristalizadas y geometrizadas en los potentes volúmenes de las torres y lienzos de sus murallas.

2.3.7.- La humanización del territorio, agricultura y asentamiento. Núcleos agrícolas y castillos defensivos de la ciudad.

El proceso histórico de humanización de este territorio, como desarrollo cultural, es también clave en la propia concepción del monumento.

Como síntesis, por un lado, del hábitat agrícola del valle, originariamente disperso que acaba polarizándose en ciudades laderas, dominadoras del rico territorio por medio de fortalezas. Por otro lado, de ciudades de montaña arracimadas en los valles, controladoras de los pasos y defensoras del territorio interior por medio, también, de fortaleza.

El antecedente de Granada en Elvira (romana, visigótica, etc.) tendría estas características que recogería la primitiva ciudad musulmana Zirí de la Alcazaba Cadima, primitivo antecedente de la Alhambra.

2.3.8.- La clave histórica. El reino de Granada.

Es con la creación del reino nazarí de Granada en el siglo

XV como reino musulmán vasallo de los ya dominantes reinos castellano y aragonés, como circunstancia histórica singularísima, apoyado en las características del territorio-fortaleza, cuando el perfeccionamiento del hábitat llega a su culminación con la creación de una ciudad artificial y nueva, como ciudadela administrativa y sede de la Corte, en la Alhambra, unida y separada a la ciudad de Granada.

2.3.9.- Encrucijada de caminos. El comercio y la apertura al Mediterráneo.

El grado de sofisticación y la riqueza cultural del elemento Alhambra dentro de este territorio morfológico aislado, no puede entenderse sin el papel que cumple también la Alhambra localizada en la encrucijada de caminos que, por un lado, abren esta porción del territorio al área cultural a la que pertenece: el Mediterráneo (Africa del Norte, Asia y Europa), a través de los pasos Norte-Sur (Guadalfeo-Izbor), sin olvidar las relaciones con el eje fundamental de Andalucía oriental de la prerromana vía Hercúlea a través del surco intrabético y la relación con el norte de la península a través de Jaén. Ello hace que a pesar de su localización retranqueada, el reino estuviese bien comunicado a través de pasos bien controlados, con las regiones más dinámicas del Mediterráneo, participando de un especialísimo comercio con áreas de tanta proyección futura como las repúblicas italianas (Génova) lo cual explicaría mucho del origen y sofisticación del monumento.

2.3.10.- Iconología de los elementos físicos territoriales: villa agrícola o castillo ciudadela en territorio hostil.

Es dentro de esta hipótesis cómo la interpretación iconográfica que hace Grabar, de la tradición mediterránea y oriental (Siria, Persia) de la Alhambra, adquiere sentido conjuntamente con la interpretación territorial y paisajística. Sus antecedentes formales en las villas rústicas romanas recogidas por

la tradición árabe en las almudainas (de la cual el Generalife es un magnífico ejemplo), se mezclan en una síntesis perfecta con las residencias privadas aristocráticas de los castillos aislados en el territorio hostil de los desiertos de Asia Central, recogidas más tarde en la propia tradición mediterránea del Imperio Romano tardío.

La villa abierta agrícola es el elemento arquitectónico de la Vega y la fortaleza-palacio el de la sierra, aislada del territorio salvaje que sólo sirve como cazadero, como reflejan los murales en la Sala de los Reyes.

2.3.11.- Determinaciones urbanas de las relaciones con el entorno: la clasificación del Suelo.

Todas estas consideraciones expuestas nos sirven para fijar unos ciertos criterios urbanísticos y determinaciones para propuestas a desarrollar en el entorno del monumento y en su propia área interna, que concretaremos en el capítulo siguiente. La base conceptual deberá estar en relacionar el elemento edificado como arquitectura con la Vega y con la Sierra, estableciendo el carácter de esta relación y, por consiguiente, el grado de protección o preservación de la porción del territorio. Podemos adelantar aquí que parece claro proteger el suelo rústico, trasero al monumento como Protegido, limitando el crecimiento de la ciudad drásticamente por esta zona. En cuanto a la Vega, el tema es más complejo por la importancia de la humanización-urbanización como rasgo definitorio de este territorio.

2.3.12.- Integración en planes territoriales como elemento físico. Plan de Protección Agrícola de la Vega del Genil y Plan de Protección del Medio Natural de Sierra Nevada.

La protección del entorno de la Alhambra debería enfocarse

desde una concepción diametralmente opuesta a una valoración centrada del monumento. El entendimiento de éste debería hacerse desde los territorios como culminación del proceso de humanización en estructuras físicas concretas, que constituyen elementos territoriales (sobre todo si poseen la escala de la Alhambra), perceptibles como elementos fundamentales del paisaje.

Por ello y dentro de una necesaria conservación del patrimonio territorial y agrícola de la Vega con toda su riqueza económica, cultural, botánica, etc., y por medio de instrumentos todavía imprecisos en nuestro país, como son los planes territoriales, la Alhambra constituirá uno de esos elementos a proteger dentro de un catálogo del Patrimonio Histórico, como otros muchos elementos que se están perdiendo o que se han perdido definitivamente. Elemento culminante de la integración del uso agrícola del territorio hasta recrear el paraíso del Corán en todo su refinamiento cultural.

Frente a esta concepción del grado máximo de humanización y creación del paisaje artificial, estaría la valoración del elemento fortaleza, contrastando con el paisaje protegido por sus valores naturales desde una valoración estética que está más cerca de lo simbólico y mítico que de sus valores productivos o materiales. Dentro de esta concepción, la valoración de estos territorios con sus elementos estaría ligada a los usos culturales y recreativos cada vez más importantes en nuestra civilización. Así, un futuro Plan de Protección del Medio Físico de Sierra Nevada debería enfocarse también desde este punto de vista y no solamente desde los turísticos del deporte blanco.

2.4.- ANALISIS TERRITORIAL.

2.4.1.- El emplazamiento físico: las tres colinas y los dos valles.

Granada está situada en el borde o frontera entre la Vega y la montaña de las estribaciones de la Sierra Nevada y apoyándose en tres colinas, que como buques se adelantan sobre la vega, San Cristóbal, Alcazaba Cadima y Sabika (Alhambra-Mauror), formados por los profundos valles y desfiladeros del Genil y su afluente Darro, que confluye a su pie en la llanura.

La primera ciudad surge sobre la colina de la Alcazaba-Cadima, la más apta por sus pendientes suaves al Darro y orientación al mediodía. (¿La primitiva Elvira?). Más tarde surgiría un asentamiento de parecidas características en la ladera del Mauror (Sabika) (la antigua ciudad judía). Este primitivo germen daría posteriormente origen a Granada al soldarse con la ciudad del llano (Medina). Como culminación de todo este proceso urbano surge sobre la colina de la Alhambra la ciudadela-palacio separada de la ciudad por las vaguadas de la Assabika y Cuesta del Rey Chico, y unida a ella por

estas mismas cuestas del Darro.

Con ello se define el emplazamiento físico de la ciudad con los arrabales del Albaycín en los bordes del Cerro San Cristóbal y San Miguel, puesto que el desarrollo posterior en el llano sigue pendiente de estos puntos fijos basados en los accidentes físicos del emplazamiento.

2.4.2.- La simetría de las dos Alcazabas.

La relación de la Alhambra con la ciudad de Granada es originariamente de simetría o traslación sobre un eje perpendicular al Darro. La Alhambra es como el reflejo en un espejo de la Alcazaba Cadima, con la que mantiene siempre una relación visual a través del valle del Darro.

2.4.3.- La conexión con la montaña y su aislamiento.

Frente a la Alcazaba Cadima, con la que guarda tanto parecido, existen significativas diferencias. La una, da origen a una ciudad que se derrama por su ladera; la otra se mantiene fija, encerrada entre sus muros, quizá, siempre de demasiado perímetro, sobre la meseta plana, separada de la ciudad del llano y ladera por las vaguadas y su aristocrática altura, adelantándose, dominadora, a la Vega por la proa de la nueva Alcazaba y separándose de la ciudad por la muralla natural de la ladera del Darro. Sólo se conecta a la ciudad por la controlada Cuesta Gómez, repitiendo la Cuesta de la Alhambra de la ciudad vieja y Albaycín. En cambio, su conexión a la montaña es más clara a través de los Alijares y zona del actual cementerio, como queriendo dejar siempre un flanco abierto al monte.

2.4.4.- Punto fijo periférico en relación a la ciudad.

En el desarrollo urbano de la ciudad de Granada, la Alhambra, por este particular asentamiento, se ha convertido en un

punto fijo periférico que actúa como elemento especial de referencia en todo el proceso de desarrollo de la ciudad moderna, incluso para mostrar un crecimiento en el que ya no se participa como elemento estructural, que se abandona en las alturas, como también le pasa a la ciudad vieja (Alcazaba Cadima y Albaycín). La crisis entre la ciudad moderna del llano y la vieja de la montaña se acentúa a pesar de la dependencia entre ambas ciudades.

#### 2.4.5.- La tipología de las ciudades con ciudadela separada.

La Alhambra en relación a la ciudad originaria de Granada participa plenamente de la tradición oriental de las ciudades con recinto separado, como ciudad, real o ciudadela integrada dentro de un núcleo urbano más amplio. La muralla entonces no sólo sirve para defenderse de los enemigos sino para aislarse y separarse del resto de la ciudad. Dentro de esta tipología, la Alhambra podría pertenecer a la variante "qala o ark", de las ciudadelas construidas posteriormente dejando accesos independientes al mundo exterior. Una ciudad en miniatura que podría mantener su autonomía como era el caso cuando gobernantes y súbditos eran de distinta raza o etnia. Esta tesis apoyaría la necesidad de entender el borde oriental de la Alhambra como límite de ciudad, dejándolo abierto al campo o monte.

#### 2.4.6.- El límite entre el suelo urbano y suelo no urbano protegido.

De estas consideraciones podríamos deducir entonces que la Alhambra se convierte en límite del suelo urbano de la ciudad actual, en el sentido de que su trasera o límite oriental tiene que quedar como no urbano y, en este caso, como Suelo Rústico Protegido ó No Urbanizable.

#### 2.4.7.- Suelo urbano o sistema general.

Parece claro que la clasificación del suelo de la Alhambra

debería ser de suelo urbano como parte de la ciudad que es (ciudadela real), delimitada muy claramente por el recinto amurallado y ligada al resto de la ciudad por los sistemas generales, ramificaciones del sistema natural del Darro, de las Cuestas de González y Rey Chico que fijarían los límites con el Suelo No Urbanizable protegido exterior de la Sierra.

2.4.8.- El sistema general y su relación con la Vega.

En cuanto a la relación con el Suelo No Urbanizable protegido de la Vega, delimitado por la extensión en el llano de la ciudad moderna, hoy vía de circunvalación NO-SE, que es traslación del eje fundamental del piedemonte (calle Elvira) y, posteriormente Gran Vía, y que repite la directriz del eje del telón de las tres montañas de referencia traseras (San Miguel, Sol Culebra), parece que hoy sólo es posible su relación a través del sistema general natural del Darro y Genil.

2.5.- ANALISIS CON LAS PIEZAS CENTRALES DE LA CIUDAD DE GRANADA.

2.5.1.- La Alhambra como ciudadela real separada.

La Alhambra constituía uno de los compartimentos de la ciudad de Granada separada del resto de la ciudad por barreras físicas y murallas.

Esto no es extraño en las ciudades musulmanas que generalmente estaban formadas por una acumulación de compartimentos o ciudades aisladas con su propia personalidad basada en cuestiones de funcionalidad (gremios) o población de origen (arrabales, etc.).

2.5.2.- El aislamiento posterior con el desarrollo urbano de la ciudad cristiana. Ciudad alta frente a ciudad del llano.

En el posterior desarrollo de la ciudad, aunque ya primara una concepción urbana distinta, la ciudad siguió desarrollándose por piezas aisladas. El nuevo desarrollo se concentró fundamentalmente en el llano, separándose de la ciudad alta y antigua.

2.5.3.- Las relaciones de unión y separación: puertas y murallas.  
Las murallas y las barreras naturales.

En la etapa musulmana (nazarí), la separación entre las distintas partes, desarrolladas en la mayoría de los casos como excrecencias sin elementos estructuradores, eran los lienzos de muralla y sus conexiones (las puertas). Puertas exteriores o interiores que funcionaban como sucesivos pasos a recintos cada vez más internos o secretos (como en las ciudades orientales o chinas). Las murallas internas muchas veces no tenían ninguna función defensiva sino separadora o aisladora.

Este podría ser el caso de la Alhambra, que ve aumentar su aislamiento con la barrera natural en la que se apoya el lienzo de muralla (ladera del Darro), dado su singular y privilegiado asentamiento.

El hecho, además, de que la mayoría de sus puertas no coincidan con los límites comunes de recintos (zona de la Alcazaba) hace que estas relaciones se alarguen y dificulten todavía más.

Esto parece algo intrínseco de la Alhambra como búsqueda de su separación y aislamiento que se apoya en los elementos naturales, además de los artificiales (lienzos de muralla).

2.5.4.- Las murallas como conectores lineales.

Pero las murallas además de servir como separadores servían de conectores lineales a lo largo de su perímetro. Relación que naturalmente era muy controlada y generalmente de carácter militar.

De esta manera podemos interpretar los lienzos de muralla que unían la Alcazaba de la Alhambra (Girdida o nueva) con las murallas de Granada (atravesando el Darro por la puerta de los Tableros), o la que separando la Assabika de la ciudad (por la puerta de las Granadas), discurría por la fortaleza de Torres Bermejas hasta el Mauror o Sabika.

2.5.5.- El aislamiento como característica fundamental de la Alhambra.

Con esto, lo que queremos demostrar es que históricamente la Alhambra surge como una ciudadela aislada del resto de la ciudad histórica. Aislamiento que aumenta con el desarrollo en el llano de la ciudad cristiana y moderna de hoy. Por ello, su unión o integración con vistas a su utilización masiva como monumento cultural no debe desvirtuar su separación y aislamiento, ni su penetrabilidad secuencial por recintos, que constituyen una de sus características fundamentales y clave de su percepción correcta.

2.5.6.- Los sistemas urbanos como conexión urbana. La permanencia de las tramas medievales.

Para enfocar el tema de las conexiones de una pieza urbana como la de la Alhambra, o de la ciudad vieja que también presenta el mismo problema en nuestros días, tendremos que entender los sistemas o redes de la ciudad de Granada. Sistemas urbanos a través de los cuales cualquier ciudad establece su comunicación interna, legibilidad y elementos de orientación.

El caso de Granada presenta unas características muy particulares que la diferencian de otras grandes ciudades españolas, especialmente por esa tremenda dicotomía entre la ciudad vieja del monte y la ciudad nueva del llano. También por la permanencia, por marginalidad de los sistemas o tramas medievales (musulmanes). Estas tramas de trazado sinuoso, fundamentalmente peatonales o de "arrería", con las características de trazado árabe (profusión de adarves, etc.), no han

sufrido casi transformaciones. En este caso particular, la marginalidad ha sido benéfica, pues ha posibilitado su conservación. Ello obliga hoy día a tratar de eliminar su marginalidad, pero manteniendo la trama original histórica, lo cual requiere partir de su capacidad y cualidad (en cuanto a modo de uso).

2.5.7.- El sistema natural y el de comunicación como entendimiento del sistema general granadino.

Los sistemas de Granada se basan, como apuntábamos en el anterior párrafo en dos "subsistemas". Por un lado, el sistema natural formado fundamentalmente por la red hidrográfica (valles del Genil y Darro) y sus afluentes o torrenteras (Cuesta Gómez, Rey Chico, Chapiz, Barranco Abogado, etc.) y las vaguadas de relación montaña-valle (como la importante Cuesta de la Alhacaba). Por otro, en la traza territorial del eje de comunicación NO-SE, que originariamente discurría paralelo a la línea de piedemonte (calle Elvira y Pavaneras, Escolástica, Santiago) y que en el proceso de desarrollo de la ciudad del llano se va separando de ella, primero con la operación quirúrgica de la Gran Vía y más tarde con las rondas y circunvalaciones.

2.5.8.- Evolución y desarrollo del sistema general.

El primer sistema de la ciudad primitiva lo constituía el Darro como sistema natural y el Eje de Elvira como eje fundamental de comunicación de piedemonte. Este sistema se completaba con las dos rampas-vaguadas de acceso, desde este sistema a las ciudades de ladera y meseta (Cuesta Alhacaba y Cuesta Gómez).

Este primitivo sistema se va complejizando y extendiendo hasta incorporar el sistema del Genil, incluyendo todo el cauce del Darro en el llano y la extensión por la Vega a través de una red, y en estrella desde la antigua puerta

de Bib-Rambla y eje paralelo a Elvira, desde la antigua Mezquita-Catedral, San Jerónimo, para desarrollar la ciudad cristiana.

A este sistema natural se superpone la apertura de la Gran Vía, como nuevo eje NO-SE, de desgraciado trazado, que marginando aún más la ciudad vieja de ladera y separándola de la antigua Medina, establece el nuevo sistema interior de la ciudad. Trazado que tiene enormes problemas, fundamentalmente debidos a lo erróneo de su diseño, con problemas de conexión en Plaza Triunfo (antigua Puerta Elvira y Plaza del Triunfo) y en relación con el tridente de desarrollo de la periferia Norte (C. Real Cartuja, Capuchinos, Calvo Sotelo).

Por último el reciente trazado de rondas y circunvalaciones exteriores, planteadas más que como nuevos ejes paralelos a los anteriores de desarrollo de la ciudad en la Vega, como elementos colonizadores, presentan gravísimos problemas de conexión Este-Oeste (sistema del antiguo cauce del Berio en el Norte y con el sistema del Genil en el Sur).

Todo ello repercute en el progresivo aislamiento de la ciudad vieja (Albaycín, Alhambra, etc.) cuya conectividad y accesibilidad con el resto de la ciudad moderna no puede resolverse autónomamente aislándose de la ciudad moderna.

**2.5.9.- La separación de los nuevos sistemas de la ciudad vieja.**

La realidad es que la Granada de hoy está funcionando y estableciendo sus relaciones internas básicamente con dos ramas paralelas del sistema general. Una interior y urbana (aunque se utiliza todavía por el tráfico de paso), formada por el eje Calvo Sotelo-Gran Vía-Plaza Isabel la Católica-Reyes Católicos-Puerta Real y Carrera del Genil, y su paralela José Antonio. La otra, complementaria de este sistema fundamental, es la exterior de la Ronda. Ello implica el traslado cada vez más progresivo de la ciudad hacia el llano o vega,

separándose cada vez más de la ciudad incómoda, en términos "modernos" y automovilísticos, de la montaña o de la ciudad vieja.

La ciudad vieja está relacionándose con la ciudad nueva y nuevo centro (delimitado por los dos ejes lineales descritos), fundamentalmente a través del embudo del eje del Darro, en la desafortunada Plaza de Isabel la Católica, y en la antigua pero bien planteada Plaza Nueva. La concentración de todas las conexiones a través de este punto congestiona muchísimo el antiguo, poco evolucionado y débil eje del Darro, sobre todo si sobre él se apoya el acceso principal de la Alhambra (Cuesta González) y el forzado acceso automovilístico al Albaycín y Alcazaba Cadima por la Cuesta Chapiz (olvidándose del acceso histórico de la Cuesta de la Alhacaba por Puerta Elvira).

#### 2.5.10.- La recuperación de los sistemas generales de la ciudad vieja.

La alternativa de solución de la marginación y congestión sobre un solo punto de todo el acceso y relación de la ciudad vieja, sería volver a tener en cuenta los antiguos e importantes accesos y sistemas que la ciudad ha ido perdiendo en su obsesión automovilística unidimensional.

Así parece fundamental favorecer e incorporar el importantísimo acceso tradicional de la Puerta Elvira-Cuesta Alhacaba, resolviendo el desgraciado enlace de la Plaza del Triunfo con el sistema fundamental de Granada (Gran Vía) y tridente de desarrollo periférico norte y acceso de Murcia y Madrid.

Ello permitiría descongestionar la entrada al Albaycín por la Plaza Isabel la Católica y Darro.

Otra sería la de facilitar el acceso a la zona de Realejo desde la Carrera del Genil-Paseo del Salón y de la Bomba, solucionando la conexión de los ejes transversales de Molinos-Pavaneras-Santiago, etc.

2.5.11.- La Assabika (Cuesta Gómez) como sistema clave de la Alhambra.

La Alhambra, por lo que hemos referido hasta el momento, está basada en una conectividad ambigua y limitada con la ciudad, lo cual constituye parte de sus características históricas y origen.

La Cuesta Gómez es su principal conexión lineal con la ciudad vieja y moderna (a través de Plaza Nueva). Su capacidad es limitada, no sólo por su sección, sino también por el uso de parque por la zona donde pasa, y por su conexión con el eje del Darro por Plaza Nueva y Plaza Isabel la Católica con Gran Vía-Reyes Católicos.

Parece, y de esto hablaremos en los siguientes capítulos, que no conviene forzar esta conexión como acceso masivo automovilístico y sí como conexión básicamente urbana.

Los accesos de Cuesta del Rey Chico, Barranco del Abogado, Camino Nuevo del Cementerio, son las alternativas automovilísticas o peatonales, al principal de la Cuesta Gómez, basados en la reconstrucción del sistema natural de torrenteras o afluentes del Darro y Genil.

Todos ellos presentan problemas cualitativos de tratamiento, capacidad o de identificación-orientación, que convendría tener muy en cuenta ante su propuesta como accesos alternativos. En cualquier caso, el estudio cuidadoso de la ladera del Genil y el sistema formado por él, con su tratamiento de los paseos de la Bomba y Salón, posee posibilidades interesantes por su conectividad al sistema exterior de rondas y circunvalaciones (si se resuelve adecuadamente el nudo sistema Genil-sistema Ronda).

2.5.12.- Definición de la Alhambra como pieza urbana y delimitación de sus sistemas de conexión.

En resumen, la Alhambra en la descomposición analítica que se puede hacer de la Granada de hoy, queda claramente definida como una pieza urbana aislada y delimitada por su recinto de murallas, conectada a la ciudad por medio de los sistemas del Darro (Bosque de la Alhambra y pronunciadas pendientes). Vaguada de la Assabika (Cuesta Gómez y parque calificado como sistema general) y Cuesta del Rey Chico, que podría calificarse como sistema general o Suelo No Urbanizable (como la ladera del Generalife).

La delimitación de los sistemas de la ladera del Genil (Mauror) presenta mayores dificultades por la calificación de la Vaguada del Barranco del Abogado, Alijares y Cementerio, y la definición de sus límites, por lo que parece conveniente matizarlos en los siguientes capítulos que corresponden a escalas más detalladas de estudio.

## 2.6.- ANALISIS COMO PIEZA URBANA DE GRANADA.

### 2.6.1.- El aislamiento de la Alhambra. Evolución histórica de sus usos.

La Alhambra en la Granada de ayer constituía, como hemos dicho, una ciudadela real y administrativa, separada de la ciudad de entonces y relacionada por el limitado y controlado acceso o unión de Cuesta Gómez.

Esta relación se establecía saliendo fuera de la ciudad (definida por el recinto de la Medina-Judería) por la antigua Puerta de Bib Mauror (hoy de las Granadas) y entrando en la Assabika, que era una zona exterior a la ciudad (parque o bosque) y volviendo a entrar por las puertas de Justicia y Siete Suelos. Esta situación se mantuvo en la época cristiana con su uso como residencia real separada, como demuestra la existencia de un alcalde distinto que el de Granada para la Alhambra.

Posteriormente y durante la Guerra de la Independencia, la Alhambra entra en decadencia de la que no se recupera hasta principios del siglo con el desarrollo del uso turístico.

2.6.2.- La contradicción de la apertura.

La Alhambra, en la Granada de hoy, convertida en Monumento Histórico Internacional, pretende abrirse a todos y facilitar el acceso masivo a los visitantes, con los medios de transporte moderno, lo cual está en contradicción con su principal característica, que es la de su separación, aislamiento y secreto. Es esta contradicción la que precisamente pretende resolverse hoy dados los gravísimos problemas que se están generando en el monumento y que están llegando a afectar a su propia integridad física.

2.6.3.- La monopolización rodada de su conexión a través de la Cuesta Gómez y la rotura de la muralla.

El acceso masivo a la Alhambra, con el afluente desarrollo turístico de nuestro país desde los años sesenta, se ha ido resolviendo sobre la marcha sin tener en cuenta soluciones alternativas, ni medidas de protección de la integridad del monumento. Por un lado, se ha monopolizado el acceso más claro que es el de la Cuesta Gómez, para el medio más potente que es el automovilístico y su espécimen más evolucionado (los grandes autobuses de Tour Operators, que incluyen en el paquete turístico Costa del Sol, una visita rápida a la Alhambra como aporte cultural).

Ello ha obligado a crear un inmenso almacén de automóviles en la trasera del monumento, en la zona topográficamente más plana, que ha dado como resultado la apertura de un acceso artificial trasero y peatonal por el antiguo enlace del acueducto, además de crear un acceso para automóviles y aparcamiento interior, rompiendo la muralla entre la puerta de Justicia y Siete Suelos.

La monopolización de estos accesos ha ido progresivamente eliminando las otras alternativas de acceso peatonal o de transporte público, ya por no adecuarse a la organización de la visita al monumento o por la propia agresividad del modo dominante.

2.6.4.- La interpretación unidimensional como palacio árabe.

Este planteamiento, además de sus efectos agresivos sobre el entorno y contaminantes, está desvirtuando el carácter de la Alhambra como pieza urbana aislada aunque no separada de la ciudad. La idea turística de la Alhambra como palacio árabe y no como ciudadela, así como su acceso por puertas que no son puertas, sino roturas y aperturas en la muralla, introduce una lectura del monumento muy confusa, de palacio abierto, dentro de un recinto amurallado de excesivo perímetro y que alberga espacios vacíos, llenos de jardines pseudorrománticos e instalaciones turísticas.

2.6.5.- Aislamiento de la ciudad y potenciación de la conectividad externa.

Por otro lado, el natural aislamiento de la Alhambra del resto de la ciudad, ha potenciado su uso autónomo y unidimensional como monumento turístico, proveyendo de servicios turísticos en la propia zona del monumento y localizando sus efectos beneficiosos en zonas aisladas de la ciudad de Granada. Así, por ejemplo, un considerable número de servicios se han ido localizando en su parte trasera (aparcamientos, museos) e interior al recinto (parador de turismo), hotel, restaurantes). Mientras que la zona hotelera privada, surgida por los efectos del uso turístico, ha colonizado el borde del Mauror y zona de los Cármenes de la Assabika (Hotel Torres Bermejas, Alhambra Palace, etc.), además de usos culturales, como auditorios al aire libre en Jardines del Generalife, nuevo auditorio Manuel de Falla y fundaciones culturales (Rodríguez Acosta,

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

Gómez Moreno, Falla, etc.), con un planteamiento de zonificación ortodoxa, de ligazón a la pieza de la Alhambra y separación de la ciudad. El resultado final ha sido la tendencia a facilitar la visita de la Alhambra con independencia de la ciudad de Granada, en una interpretación unidimensional del aislamiento característico e histórico del monumento. El último ejemplo de esta tendencia (no sólo para la Alhambra, sino también para el casco Histórico de la ciudad. Son los efectos negativos y alto grado de congestión que se produce en el actual acceso rodado de la Cuesta de Gómez), único punto donde se habían localizado los efectos del uso turístico del monumento de una forma espontánea y relacionados con la ciudad (hoteles y pensiones modesta, tiendas de parafernalia y talleres artesanos, etc.).

2.6.6.- La restitución de la Alhambra a Granada como pieza aislada accesible por recintos.

La alternativa ante la problemática generada expuesta en este y anteriores capítulos, parece que debería ser la de restituir de nuevo la Alhambra a Granada, pero sin olvidar que era una ciudadela separada o aislada a la que se accedía por sucesivos recintos controlados, algo que es intrínseco a su carácter y magia.

Para ello tendremos que tener en cuenta varias cuestiones:

1. Reconocer su antigua relación con la ciudad vieja.
2. Estudiar el monumento en su evolución histórica, valorando sus transformaciones, nuevos usos y nuevas relaciones urbanas.
3. Estudiar las nuevas relaciones que los nuevos usos del monumento establecen con las áreas centrales de la ciudad y resto de ella, evitando centrar su funcionalidad en las visiones segregadoras actuales, de entender sólo la Alhambra como elemento de consumo turístico.
4. Partir de una visión del monumento basada en sus propias características físicas y autonomía, con sus propias limita-

ciones de uso y propiedades cualitativas de comunicación de sus elementos físicos, evitando mejoras modernas "comodas" y distorsionantes. Este planteamiento daría lugar a utilidades y usos futuros que actualmente no podemos prever.

2.6.7.- Los usos actuales de la Alhambra: palacios, parques y jardines.

El recinto de la Alhambra actualmente, además del palacio y del Generalife, recoge en su ciudadela (recinto amurallado) y recinto exterior (propiedad de la Alhambra) un altísimo porcentaje de suelo dedicado a parques y jardines. Básicamente, concentra en este sector casi todas las zonas verdes de Granada, incluso calificadas como parques históricos de las áreas centrales (como en el resto de las ciudades españolas). Parece que reivindicar este uso para el disfrute de los granadinos, como lo ha sido tradicionalmente, es coherente, sobre todo cuando en una ciudad tan densa existe un importante déficit de este elemento urbano moderno, ajeno a la tradición de la ciudad musulmana, pero necesario en la ciudad de hoy. De esta aproximación se deduce que se debe facilitar un acceso urbano y una conectividad a la ciudad de Granada para el disfrute de este uso por la población, independientemente incluso del uso turístico de la Alhambra, aunque en realidad resulten claramente compatibles.

2.6.8.- Los usos culturales. Propuesta de localización de usos favoreciendo la integración con Granada.

Aparte de los que cumple el propio monumento (el palacio y Generalife fundamentalmente), los usos culturales son prácticamente inexistentes dentro del propio recinto amurallado.

No existen instalaciones anejas, museos, bibliotecas, archivos o centros de investigación e información que complementen la visita turística. Dentro de la antigua ciudadela sólo la actual utilización del Palacio de Carlos V como sede del Patronato y personal investigador-restaurador anejo, los

pabellones cercanos a la Puerta del Vino de venta de tickets y austeras publicaciones, los hoteles de tradición, como alojamiento de investigadores y visitantes ilustres y tiendas de souvenirs en el Real de la Alhambra, cumplen este cometido sucintamente.

Afuera, el nuevo museo, de desafortunada localización, sigue sin abrirse, el auditorio del Generalife sólo se usa esporádicamente y el nuevo de Falla está demasiado lejos.

Parece conveniente favorecer los usos culturales, que necesariamente deberían proveerse en relación con la visita de la Alhambra, en localizaciones que planteen una integración con el resto de la ciudad. Estos podrían ligarse a los que actualmente tiene Granada, eliminando la marginación de la ciudad vieja en el eje del Darro (Museo, Iglesias, Bañuelo, Plaza Nueva) y zona de la Catedral (e incluso eje San Jerónimo).

Un adecuado estudio de localización de estos usos, que por ser de iniciativa pública podríamos incluir en un plan de recuperación de las zonas antiguas, beneficiaría mucho a la estructura urbana granadina y permitiría relacionar el área de la Alhambra con el centro monumental de la ciudad (Catedral-Capilla Real, San Jerónimo, etc.). Una zona con grandes posibilidades sería, naturalmente, las áreas degradadas del Mauror, a ambos lados de la Cuesta Gómez, que con selectivas implantaciones públicas (museos especializados, bibliotecas, archivos, instituciones culturales y residencias de investigadores, etc.), podrían tener efectos en la generación de usos privados beneficiosos para la transformación y recuperación de los usos actuales (alojamientos modestos y talleres artesanos). Esto haría el acceso principal de la Alhambra (la Cuesta Gómez), que siempre debe ser dilatado, más interesante y permitiría que los efectos culturales de la Alhambra se repartieran por el resto de la ciudad.

2.6.9.- Las relaciones con el centro actual de Granada.

El centro de Granada se puede definir como la pieza delimitada al Norte por la calle Severo Ochoa-Fuente Nueva (límite entre la cuña de la estación, zona universitaria y antiguo convento de San Jerónimo y Hospital de San Juan de Dios); al Sur, por el sistema del Genil, y al Este y Oeste por Gran Vía-Sistema del Darro y Ronda-circunvalación. Esta pieza podemos decir que constituye hoy el centro de Granada con su foco comercial centrado en Catedral, Alcaicería, Bib-Rambla, Puerta Real, etc.

El contacto de la Alhambra con el centro se produce por el sistema del Darro (Plaza Nueva-Cuesta González) y Plaza Isabel la Católica (Gran Vía o Reyes Católicos). Reforzar la accesibilidad y conectividad, con tratamiento claramente urbano, de este sistema es fundamental si queremos incorporar la Alhambra al centro de Granada.

Estudiar cuidadosamente todo este delicado y complejo sistema pensando en su nuevo tratamiento, mejora y conservación, parece que es una de las soluciones de entendimiento general de la accesibilidad del monumento, desde lo urbano interno a la ciudad y no desde el exterior segregándolo.

El planteamiento complementario sería el de proveer al centro de una accesibilidad desde el exterior y desde zonas periféricas de la ciudad. Problema que no sólo resuelve el acceso de la Alhambra, sino el que tiene planteado la propia ciudad de Granada. Proveer a los bordes de la zona central de unos intercambiadores-aparcamientos de transporte privado-público, es una solución ensayada en muchas ciudades históricas de parecidas dimensiones y problemáticas, con éxito. Las zonas que tienen más capacidad para este uso son las de la cuña universitaria, estación San Jerónimo, al Norte y las del sistema del Genil (Paseo de la Bomba, Salón y San Sebastián)

al Sur. La conexión de estas áreas por medio del transporte público con el centro y la incorporación a éste por medio de alternativas de transporte público adecuadas al tratamiento cualitativo, de los espacios de la ciudad vieja y Alhambra, sería recomponer de nuevo la personalidad y características de la ciudad de Granada: una ciudad que esconde y margina su pasado más rico (Albaycín, Alcazaba, Cadima, etc.) con una muralla edificada de pretenciosa arquitectura provinciana "remolachera" en la Gran Vía y aísla su culminación arquitectónica que es el monumento de la Alhambra, vendiéndolo al más pobre consumo turístico.

#### 2.6.10.-Relaciones visuales con el Albaycin-Alcazaba Cadima.

Es desde esta perspectiva cómo deben plantearse las relaciones con la ciudad vieja y no desde la relación biunívoca entre la Alhambra y Albaycín, que reproduce la marginación en que actualmente se encuentran.

Insistamos, sin embargo, en lo que hemos dicho anteriormente, del proceso de creación de la Alhambra como hija de la Alcazaba Cadima, en un proceso de simetría o traslación perpendicularmente al Darro. El problema del Albaycín y la Alcazaba Cadima no está en su conexión a través del Darro, sino en la recuperación del antiguo acceso de la ciudad por la Puerta Elvira, su conexión a la Plaza del Trinfo y la conexión de ésta al sistema de la Gran Vía, de una forma legible desde el punto de vista monumental y urbano.

También, de conectar el eje de Elvira con la Gran Vía y ésta, a su vez con la calle San Jerónimo, soldando y no aislando definitivamente las tres ciudades de Granada (la musulmana, la cristiana y la de la burguesía del XIX). Algo que no hizo la operación de la Gran Vía debido a su mediocridad y pretenciosidad provinciana, en el proyecto y en el diseño, a pesar de la capacidad del instrumento urbanístico.

Las relaciones de la Alhambra con la ciudad vieja deben establecerse por el sistema central y relacionando convenientemente los dos accesos paralelos e iguales, cualitativamente, que son la Cuesta de la Alhacaba y la Cuesta Gómez con sus plazas de acometida que son Triunfo y Plaza Nueva.

El resto de las relaciones son fundamentalmente visuales, de reflejo de un espejo, sin que sea necesario extenderse más en este punto, simplemente refiriéndose a la riqueza que la arquitectura de la Alhambra dió a este hecho.

Cuando la Alcazaba Cadima y Albaycín vuelvan a ser centro viejo de Granada, como ciudad singular peatonal y tranquila y no suburbio de cármenes recreado en el esqueleto de la antigua ciudad, volverá a producirse con toda su riqueza el diálogo visual y la relación de espejo, entre la Alhambra y la ciudad vieja, hoy reducida solamente a la visión de postal.

A pesar de todo no debemos olvidar como accesos secundarios y conexiones alternativas con características muy propias las relaciones que pueden establecerse entre la Cuesta Chapiz, Paseo de los Tristes-Rey Chico que constituye un acceso peatonal al palacio y al Generalife de singular belleza y que recuperaría la antigua Puerta del Arrabal, cuyo nombre nos dá la clave de la relación que establecía.

2.6.11.- Relaciones con la ladera de la Sabika (Mauror, Antequeruela, Realejo, etc.). Hoteles e instituciones.

Una pieza urbana que presenta unas características ambiguas en cuanto a su función central es la que para simplificar llamaremos de la Antequeruela. Esta pieza presenta unas características dobles; por un lado, su topografía llana en la parte baja desde el eje principal de Pavaneras-Escolástica-Santiago, y de ladera pronunciada por encima de él. Ello ha posibilitado

el desarrollo de usos centrales en la parte de contacto con el sistema del Darro (Reyes Católicos, Carrera Genil) frente a los altos que han recogido los efectos de la Alhambra (como hemos visto en los apartados anteriores). Ello también ha sido debido a los graves problemas estructurales del eje de relación bloqueado en Capitanía-Isabel la Católica y Huerta Vistillas de Los Angeles, y confuso en sus relaciones con Realejo, Campo Príncipe y Cuesta de Los Molinos y Escoriaza.

Esta situación produce una relación muy forzada con la Alhambra, sus usos dispersos y de éstos con la ciudad. Si no se resuelven los problemas del bloque en la Capitanía y Huerta de las Vistillas de Los Angeles, las relaciones con las zonas hoteleras y culturales del borde de la Sabika, serán siempre limitadas a pesar de las posibilidades que tienen estas áreas e, incluso, la Alhambra tendrá dificultades (desde la Plaza de la Antequeruela y Torres Bermejas) para ser accesible por medio del automóvil desde el sistema del Genil.

En cualquier caso, ello obliga a cuidadosas reformas urbanas y, sobre todo, a plantear un acceso con capacidad adecuada pero suficiente para automóviles por la Cuesta Escoriaza-Caldero y Antequeruela y su conexión al camino nuevo del Cementerio. También, a limitar drásticamente la localización de usos culturales y hoteleros en esta pieza mientras no se acometan las reformas necesarias que siempre serán limitadas por sección y pendientes.

2.6.12.- Las zonas exteriores: Generalife, Cementerio, aparcamiento, Alijares y Barranco del Abogado.

Es necesario entender todos estos elementos dispersos por la colina de la Sabika, no formando una pieza urbana, sino como elementos aislados dentro de una zona que está entre una clasificación de sistema general y de Suelo No Urbanizable, con una clasificación y tratamiento completamente independiente

de lo que es el recinto amurallado de la Alhambra e, incluso, de las zonas verdes adyacentes de la ladera del Darro (bosque), Alameda Central, Cármenes, Campo de los Mártires, que casi parece claro clasificar como sistema general y cuyas relaciones con la ciudad son o deberían ser, plenamente urbanas.

Lo que interesa discutir en este estudio es si se van a mantener los usos de aparcamientos y la posible implantación de nuevos, con la tendencia a localizarlos en esta zona; de influencia directa y de condiciones topográficas tan favorables como la Alhambra.

La localización del Cementerio primero, cuyo tamaño actual ya presenta problemas de agresión visual e impactos, la del aparcamiento y zona de espera de autobuses de la visita diaria desde el exterior, con problemas todavía más graves de impacto sobre el medio, y los de intrusión visual que se plantearon con la aprobación y primeros movimientos de tierra de una colonia residencial de lujo en la Colina de los Alijares, muestran claramente los impactos negativos y monopolización de efectos beneficiosos en el exterior (y no en la ciudad) de un uso segregado de la Alhambra, en una zona con graves problemas de acceso que debería preservarse a usos no urbanos (como hemos tratado en los apartados anteriores).

Por ello parece conveniente limitar los usos actuales (Cementerio, aparcamiento) facilitando su accesibilidad por medio del transporte público desde Cuesta Gómez, desde el acceso actual del camino nuevo del Cementerio que debería ser mejorado y estudiar la posibilidad del acceso topográficamente más claro que es, sin duda, el del "Acceso Sur" que se plantea en este Plan Especial.

#### 2.6.13.- La diversificación de accesos como alternativa.

Parece, por las consideraciones que se han ido exponiendo

a lo largo de los capítulos anteriores, que la solución de los problemas de accesibilidad que tiene planteados la Alhambra sólo puede resolverse con la provisión de muchos accesos diferentes con los tratamientos y características de los actuales y mejorados con diseños adecuados y potenciados por medio de transporte masivo que superen al exclusivo del automóvil (en sus formas de privado o autobús turístico, que no deben excluirse, pero sí limitarse), con alternativas no necesariamente sofisticadas como podría ser una red interior de microbuses públicos de tracción eléctrica para evitar contaminaciones.

Mantener como principio conceptual el de la accesibilidad dilatada por recintos o compartimentos, que en una versión moderna de la ciudad significaría el intercambio de modos en función de las zonas por la que se pasaría. Acceso en automóvil privado, microbuses, etc., al centro de la ciudad; intercambio en estación o aparcamiento a medio de transporte urbano y acceso peatonal dentro del recinto amurallado de la Alhambra. Este esquema no excluiría otros planteamientos (acceso directo con automóvil privado, etc.), pero sí fijaría en función de las alternativas de diversificación, el grado y limitación, evaluando el número de visitantes que accederían desde el exterior (autobuses de agencias y automóviles privados) de los que accederían desde el interior de la propia ciudad (turistas y ciudadanos granadinos), fundamentalmente por medio de transporte público.

## 2.7.- LA ALHAMBRA COMO PALACIO ALCAZABA Y CIUDADELA. LA RESTAURACION DE LAS PUERTAS.

### 2.7.1.- Origen de la Alhambra y desarrollo.

Es difícil reconstruir cómo era la ciudadela de la Alhambra en la antigüedad; además no tendría sentido, puesto que no se pretende reconstruir un "pastiche" que imitara su vieja

forma. La forma actual es el resultado de un largo proceso acumulativo primero y degenerativo después, que hizo posible monumentos tan excepcionales como la Alhambra de hoy.

El proceso está descrito en suficientes estudios especializados y no es necesario repetirlo aquí. Si parece, en cambio, importante resaltar aquí su carácter mixto y superpuesto de "soluciones encontradas", más que proyectadas, de su forma total, que dado su dilatado proceso de formación y abandono y su frágil estructura, resulta increíble que se haya mantenido en buen estado hasta nuestros días.

#### 2.7.2.- La Alhambra como ciudadela nazarí en la nueva Alcazaba.

La Alhambra surge como nueva Alcazaba alternativa, en un lugar que como hemos visto, tenía condiciones excepcionales en el emplazamiento o sitio de Granada.

Dado lo definido de la meseta-acrópolis y sus claros límites físicos (Vaguadas de Assabika y Cuesta Rey Chivo), parece probable que localizada la Alcazaba en la avanzada posición de la meseta, se rodeara toda ella de un lienzo de muralla para su seguridad. Los historiadores y especialistas nos hablan del antecedente del palacio del visir judío de los Ziries dentro de este primitivo recinto.

Posteriormente y con el apogeo del reino nazarí, se va conformando la ciudadela dentro del recinto amurallado. De hecho, la arquitectura del palacio tiene algo de "nido de golondrina" imbricado y encajado en los potentes muros del lienzo de muralla del Norte (por su fragilidad y mimetismo), y en cambio tan potente funcionalmente que convierte las torres defensivas en habitaciones de palacio, provistas de altos miradores poco adecuados a la defensa.

Sobre la ciudadela se sabe menos, dado el grado de destrucción

acaedido y las nuevas construcciones, pero de las excavaciones efectuadas se han obtenido datos sobre la riqueza y variedad de elementos urbanos que contenía: palacios, viviendas, baños, mezquita, áreas comerciales y actividades económicas (tenerías, etc.).

### 2.7.3.- Las partes fundamentales de la Alhambra nazarí.

Actualmente son claramente distinguibles tres partes o recintos claramente diferenciados:

- a) Una Alcazaba-fortaleza militar en el extremo occidental de la meseta, delimitada claramente por su potente recinto de murallas que es doble en los extremos para separarse del recinto perimetral de la Alhambra. Esta Alcazaba poseía, como demuestran las excavaciones acometidas, su propia ciudadela que lógicamente debía tener un carácter militar.
- b) Un Palacio que era mucho más grande que el actual (excavaciones en las zonas del Patio de Machuca y Mezquita) en el extremo norte de la Alhambra y se extendía por todo el lienzo de muralla en forma de jardines y pabellones (Jardines del Partal y Torres de las Infantas).
- c) Una ciudadela en los extremos sur y este, que constituye la parte de construcciones cristianas y modernas a lo largo del Camino Real de la Alhambra, con la iglesia sobre la antigua mezquita y el parador sobre el antiguo convento y palacio árabe.

### 2.7.4.- La Alhambra baja y la Alhambra alta.

Estas partes están claramente separadas topográficamente por dos niveles de cota que corresponden aproximadamente a la cota media de 775 m. (A. baja) y 785 (A. alta), separados por una zona de mayor pendiente que coincide con el límite superior de los Jardines del Partal.

La Alcazaba, aunque esté al mismo nivel de cota que la ciudadela queda claramente separada por su aislamiento en cuña del resto de la meseta y de una posible vaguada hoy eliminada con la Plaza de los Aljares. La separación entre Alhambra alta y baja podía constituir el límite entre el palacio y la ciudadela. Este límite es hoy difícil de fijar por las adiciones y construcción efectuadas con la construcción del Palacio de Carlos V.

La localización de la Alhambra en la parte baja y, por tanto, menos segura, se justificaría por la orientación a mediodía de los patios y por las vistas y contacto con el lienzo de muralla más accesibles de la barrera natural de la ladera del Darro. Ello, obligaría a plantear un recinto de muralla, que la separara de la ciudadela, cuyo trazado es difícil de reconstruir.

#### 2.7.5.- Los recintos y las puertas exteriores e interiores.

Cada una de estas partes tenía, como hemos visto por la Alcazaba, sus propios recintos de muralla o elementos separadores.

El palacio debía tener una muralla que le separaba de la ciudad, no sólo por la zona superior del Partal, sino en la zona que hoy coincide con el Palacio de Carlos V. De este primitivo recinto o separación nos queda la Puerta del Vino y el tramo que la une con la Puerta Justicia. Esta hipótesis de trazado daría lugar a una amplia plaza o recinto a modo de vestíbulo abierto antes de entrar en el Palacio, algo que era muy típico de las ciudades árabes y que también servía como plaza de armas, etc, y que hoy coincidiría con la actual Plaza de los Aljibes.

De esta forma se podrían delimitar tres sub-recintos dentro del recinto perimetral de la Alhambra. Cada uno de estos sub-recintos tenía sus puertas al exterior e interior.

La Alcazaba tenía la Puerta de Armas en el flanco norte, y una puerta al Palacio o antigua Plaza de Armas por debajo del bastión de la Torre del Homenaje (Norte-Este).

El palacio tenía como puertas exteriores la de la Justicia en el flanco sur y la de Hierro o Arrabal en el extremo norte en la zona del Partal. Como puerta interior, aparte de la que conectaba directamente con la Alcazaba, tenía la del Vino, que era quizá la puerta de conexión con la ciudadela. Es posible que existiera alguna puerta más en el lienzo de muralla que separaría la zona del Partal de la ciudad alta (zona del parador), pero esto constituye pura especulación.

Por último, el recinto de la ciudadela tenía como puerta exterior la llamada de los Siete Suelos, volada por las tropas de Napoleón y hoy reconstruida, pero tapiada.

#### 2.7.6.- Circulaciones exteriores e interiores.

Esta disposición de las verdaderas puertas y no las roturas-aperturas actuales, nos puede permitir reconstruir las circulaciones naturales y reales sin introducir distorsiones que hagan confusa la comunicación arquitectónica del propio monumento, creando unos accesos que, como hemos dicho en anteriores capítulos, deben ser dilatados en el tiempo por sucesivos pasos por recintos o compartimentos cada vez más secretos.

Desde este punto de vista, del monumento hacia fuera, la Puerta de Armas crearía dos accesos militares por los lienzos de muralla que le unían con el Darro (Puerta de los Tableros), hoy Puente del Qadi y Torres Bermejas, aunque es posible que existiera otro acceso sinuoso subiendo por la empinada cuesta de la ladera del Mauror.

Los accesos definidos por las Puertas de Justicia y Siete Suelos era, naturalmente, los principales y de mayor uso, a través de la Cuesta Gómez y cruzando el paso definido

por el recinto de muralla de la ciudad por la actual Puerta de las Granadas.

Por último, el acceso definido por la Puerta del Arrabal, como su propio nombre indica, era un acceso secundario que plantearía una salida del palacio hacia la ciudad por Cuesta del Rey Chico-Paseo de los Tristes-C. Chapiz y acceso directo al Generalife.

La circulación interior coincidiría, más o menos, con el Real de la Alhambra como eje vertebral que relacionaría la Puerta del Vino con la de los Siete Suelos.

#### 2.7.7.- El Palacio: accesos y circulaciones internas.

Fundamentalmente, la Alhambra hoy es un palacio abierto a una zona más o menos vacía, rellena de jardines, que constituyen respetuosas interpretaciones modernas, rodeada de un perímetro de murallas demasiado amplias para los usos que albergan.

Aparte de la Alcazaba y el Generalife, fuera del recinto, el Palacio es la pieza más atractiva e interesante. De hecho, el Palacio no es tampoco una pieza unitaria, sino que constituye un conjunto de tres partes que pueden diferenciarse claramente. Por un lado, estaría el Palacio público (hoy destruido, salvo sus fundamentos y áreas conservadas con ciertos cambios: Mexuar, Cuarto Dorado), el palacio semipúblico y recepcional (Palacio de Arrayanes y Torre de Comares) y el palacio privado, cuyo núcleo es el Patio de los Leones (baño, harén, etc.) Esta secuencia de recintos exteriores cada vez más privados sería el final de la cadena de recintos exteriores que hemos descrito a lo largo de los capítulos anteriores. Parece conveniente desde el respeto al espíritu del propio monumento, mantener esta secuencia con sus sofisticados "puntos de inflexión", puertas de soluciones tan complejas y camufladas, como la que constituye el paso del palacio público al semipúblico en el Cuarto Dorado (soluciones en z, bayoneta, etc.).

Sobre este palacio se han superpuesto las posteriores adiciones cristianas, entre las que descuella, por su importancia, el Palacio de Carlos V y las adiciones de la zona de Daraxa más conflictivas, pero que a grandes rasgos no han roto la integridad estructural del monumento.

2.7.8.- Los usos interiores adicionales: usos inducidos y jardines.

El resto de los usos, salvo el de la Iglesia de la Alhambra, constituyen efectos inducidos de la actual Alhambra, además de algunas residencias particulares. El más importante es el Parador de Turismo, el Hotel de América y algunos restaurantes concesionarios.

Aparte de estos usos, la Alhambra, con su abundancia de jardines y miradores, constituye un atractivo para los propios habitantes de Granada por el disfrute de zonas verdes y espacios libres.

Es evidente que en la ordenación de recorridos, accesos y circulaciones que habrá que tener en cuenta, el fundamental lo constituye el acceso al palacio por la afluencia masiva de visitantes que genera, pero ello no implica segregar ni eliminar los otros usos anejos y sus necesidades.

2.7.9.- La recuperación de los antiguos accesos como alternativa.

La alternativa que se propone es rescatar y recuperar los antiguos accesos al monumento como generadores de las circulaciones exteriores e interiores, haciendo que la propia estructura física del monumento plantee su diseño, capacidad y trazado.

2.7.10.- Los accesos al Palacio. Propuestas de acceso a Puerta de Armas.

La entrada al palacio plantea la resolución de la contradicción de un acceso masivo a un palacio frágil, planteado para el disfrute sensual de unos pocos. Ello puede conseguirse respetan-

do y controlando el acceso a los sucesivos recintos y no facilitando la apertura o "acceso directo al Patio de los Leones", que constituye el recinto final o corazón de la Alhambra como recinto íntimo secreto y privado (harén).

La puerta más cercana a la ciudad actual es la Puerta de las Armas (hoy más o menos clausurada). Un acceso rápido y masivo a esta puerta podía permitir la entrada más directa desde la ciudad al Palacio. Ello podría conseguirse mediante alguna blanda adecuación, que podría resolverse reconstruyendo el lienzo de muralla entre la Alcazaba y la Puerta de los Tableros (desde la Ermita de San Pedro).

Esta zona debería ser accesible peatonalmente o con un medio no masivo desde el centro (Plaza Nueva, Plaza Isabel la Católica). Otra variante sería un acceso peatonal en la zona de la ladera del Darro, desprendida por una antigua explosión de un polvorín y que se reconstruiría según la topografía natural que primitivamente tenía el terreno. Ello posibilitaría un acceso masivo rápido y respetuoso (aunque con importantes problemas de diseño y tratamiento) al palacio, que podría presentar problemas de impacto en la base (sistema del Darro), también resolubles adecuadamente, pero siempre limitados a la accesibilidad fundamentalmente peatonal. Como hemos visto anteriormente, la debilidad del sistema del Darro es uno de los condicionantes estructurales de Granada que hay que tener en cuenta.

Pero como también hemos visto antes, la localización de este acceso en el Darro tendría enormes ventajas para relacionar los usos culturales de la Alhambra y sus efectos con los de Granada en una zona (Museo, Bañuelo, etc.), que está bien unida, urbanamente, al resto de la ciudad central y con atractivo como zona peatonal-monumental.

2.7.11.- El acceso a Puerta Justicia y tratamiento de la Cuesta de González-Alameda.

El otro acceso al palacio es, lógicamente, el actual desde la Puerta Justicia, cuya relación con la ciudad se plantea a través de la Cuesta Gómez y que como se ha referido en anteriores capítulos tendría un tratamiento totalmente urbano, justificado por la capacidad y conectividad de otros usos independientes o complementarios al de la visita turística a la Alhambra (zonas verdes, recreo, Cementerio, etc.).

Ello podría resolverse con un transporte público, autobús-microbús de tracción eléctrica anticontaminante, cuya sección y tratamiento no afectara al actual diseño del Paseo.

El autobus tendría paradas espaciadas convenientemente para facilitar el acceso a las distintas zonas que comprenden el gran recinto de la Alhambra. Una de estas paradas sería la de la Puerta Justicia, que obligaría a una posterior circulación peatonal en pendiente por la ladera sur de la Alhambra que no parece excesiva.

El problema de esta solución es también su acometida desde la base, por los impactos que podría producir en el débil sistema del Darro (en este caso, en la Plaza Nueva). Parece conveniente para evitar estas situaciones que el sistema de transporte sea pasante, resolviendo la acometida en los puntos con más capacidad del área central (zona de la Universidad, Plaza del Triunfo o zona del Paseo de Bomba, Salón).

#### 2.7.12.- La apertura de la Puerta de los Siete Suelos.

Este mismo acceso, por medio fundamentalmente de transporte público, es el que resolvería la entrada a la ciudadela, con parada en la cercanía de la Puerta de los siete Suelos (la más cercana al circuito), cuya apertura obligaría a resolver los problemas de diferencia de nivel introducidos por la construcción del bastión militar.

Esta entrada podría ser, incluso, competitiva con la de Justicia para entrar en el palacio por la Puerta del Vino, por su

conodidad y acceso dilatado a través de la antigua ciudadela (en la que podrían localizarse usos culturales o informativos anejos a la visita a la Alhambra). También, para acceder al Generalife bajando la Cuesta del Rey Chico, visita que podría complementarse con la entrada al palacio por la Puerta del Arrabal.

2.7.13.- La diversificación de accesos como alternativa.

Estos accesos, en principio, no excluirían los otros que hoy están funcionando (acceso con automóvil al aparcamiento trasero por la Antequeruela o camino nuevo del Cementerio), pero sí limitarían drásticamente el paso por Gómez, que podría restringirse a los vehículos especializados (emergencias, visitantes ilustres, etc.) y al pago de tarifas especiales combinadas con el uso de ciertas áreas de aparcamiento más cercanas.

En cualquier caso, si parece recomendable volver a reponer los lienzos de muralla en su estado original, eliminando las aperturas-roturas de los accesos actuales. La actual entrada rodada al recinto amurallado de la Alhambra (entre Puerta Justicia y Siete Suelos), podría mantenerse para emergencias.

2.7.14.- Los accesos secundarios alternativos y su importancia.

Por último, destacar la importancia de los accesos alternativos secundarios y peatonales. En este sentido, la Cuesta del Rey Chico desde el Paseo de los Tristes, constituye un acceso que convenientemente adecentado y señalizado en la ciudad y reforzado en su contenido, estableciendo la apertura de la Puerta del Arrabal y entrada al Generalife por los banales, lo convierte en un acceso de primera categoría por su belleza.

Otros accesos importantes desde esta aproximación son los que podrían realizarse desde la ladera de la Sabika (Mauror, Antequeruela) y desde los espacios públicos del Realejo y

Campos del Príncipe. Estos accesos adquirirían también más contenido, estableciendo una comunicación peatonal-perimetral, reconstruyendo el lienzo de muralla que unía la fortaleza de Torres Bermejas con la Alcazaba.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

## 2.8.- CONCLUSIONES DE LOS ANALISIS.

La Alhambra como monumento, constituye una síntesis perfecta y singular de la tradición cultural mediterránea y oriental, a la vez que un brillante antecedente de la arquitectura palacial medieval de occidente. Su origen y formación es resultado también de su localización de encrucijada territorial y de la interpretación estética del paisaje granadino, del cual constituye su culminación como grado máximo de humanización del suelo.

Todo intento de protección urbanística de la Alhambra es inseparable de la interpretación de referencia al territorio de la Vega y Sierra Nevada, cuya integridad debería salvaguardarse tanto en la protección del medio físico natural como en la de sus elementos construidos determinantes.

La Alhambra no puede ser entendida independientemente de su emplazamiento físico y de la relación que establece con los de su entorno, tampoco de su origen urbano de ciudadela de borde de ciudad. La simetría que se establece en el origen con el núcleo de la ciudad vieja y la referencia de estos dos núcleos en la ciudad de ladera primero y llano después, se mantiene hasta nuestros días, constituyéndose en un punto fijo estructural para la ciudad o elemento de referencia periférico o de borde, que establece claramente el límite entre el Suelo Urbano y el No Urbanizable.

La Alhambra debe mantener su carácter de pieza urbana fundamental dentro de la ciudad de Granada, pero conservando su separación y aislamiento topográfico y constructivo (recintos)

y conectada claramente a la ciudad por la Vaguada de la Assabika (Cuesta González) con un tratamiento plenamente urbano (Alameda).

Los problemas de su aislamiento actual o inaccesibilidad son resultado del proceso de desarrollo separado de la nueva Granada que ha marginado la ciudad vieja. La reconstrucción de las relaciones con la ciudad vieja y la Alhambra, pasan por el entendimiento del sistema urbano estructural de la ciudad actual y de la conexión de éste al antiguo, manteniendo sus características y cualidades que, en muchos casos, lo hacen inaccesible para medios de comunicación moderna como el automóvil privado, etc.

El carácter aislado de la Alhambra no implica su entendimiento como pieza aislada, autónoma y separada de la ciudad de Granada conectada al exterior por medio del automóvil y basada en su uso para el consumo turístico. Esta tendencia está desvirtuando el carácter y lectura del monumento introduciendo transformaciones inadecuadas (entradas traseras y rodadas por roturas de la muralla) y concentrando los efectos urbanos de usos inducidos (culturales, hoteleros) en la colonización desproporcionada de la colonia de la Sabika, creando graves problemas estructurales en la ciudad de Granada, separándose ésta de su territorio y marginando la ciudad.

La Alhambra, como monumento de categoría internacional, obliga a una reflexión sobre la generación y evolución de sus nuevos usos, de su localización y accesibilidad. Desde el punto de vista urbano, los nuevos usos generados deberán situarse en la ciudad de Granada y en la zona de contacto de la Alhambra, uniendo y no separando la ciudad y la ciudadela. Los accesos deberán diversificarse y adecuarse a los existentes, según su capacidad y cualidad, valorando el porcentaje de los que se producirán desde la ciudad y no sólo desde el exterior.

La Alhambra, entendida como ciudadela y no sólo identificada por una de sus partes más importantes que es el Palacio,

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

corresponde a una comprensión más profunda del monumento. La valoración de otros elementos del recinto implica el replanteamiento de recorridos interiores y la conexión de éstos a los accesos exteriores, reconstruyéndolos a partir de las puertas originales. Esta hipótesis da lugar a la posibilidad de nuevos accesos, que corresponderían a los originales, o al menos, reconstruyen la percepción correcta del monumento, que podrían adecuarse a medios de comunicación masivos correspondientes al uso actual de la Alhambra utilizando sistemas de transportes públicos anticontaminantes con suficiente capacidad para resolver no solamente el tránsito interior dentro del propio recinto Monumental, sino también la relación de éste con la ciudad.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

2.9.- DIAGNOSTICO PROPOSITIVO. SINTESIS DE CRITERIOS Y ELEMENTOS DE INTERVENCION.

Los problemas actuales en la Alhambra surgen fundamentalmente de la actividad a la que se está sometiendo un espacio, cuya complejidad ya hemos descrito en la monografía de relaciones estructurales espaciales entre el Monumento y su entorno territorial y urbano. La adecuación de estos espacios, definidos por las distintas escalas dimensionales del estudio, al uso turístico actual, produce una serie de procesos de transformación física y efectos inducidos sobre las áreas circundantes, así como provisión de nuevas infraestructuras, reformas, rehabilitaciones, etc., que es necesario analizar en su generalidad para definir los problemas y solucionarlos con los medios e intervenciones adecuados.

La relación actividad-espacio físico, es la que conceptualmente nos da una capacidad de análisis y diagnóstico mayor y más separada de los problemas cotidianos y puntuales, de las soluciones remediales de porciones del espacio y de tiempos circunstanciales.

La consideración alternativa de cada uno de los elementos de la relación como parámetro constante o variable, nos permitirá también plantear la estrategia de intervención más adecuada en cada caso.

Cuando se considera el espacio físico como parámetro constante y la actividad como variable en el tiempo, surgen las estrategias tradicionales de intervención que podemos englobar dentro del amplio término de Protección (Catalogación, Declaraciones de Monumento Nacional, etc.).

Estas situaciones dan lugar, si la actividad no se adecua al Monumento, a la difusión de usos en el entorno, que muchas veces no es valorado convenientemente como parte del Monumento.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

O a transformaciones encubiertas en forma de obras de mantenimiento, reconstrucción o rehabilitación interpretadoras.  
O a transformaciones incontroladas producidas por la erosión antrópica.

Una visión complementaria opuesta a ésta, es cuando el Monumento se adecua a través de transformaciones físicas a la nueva actividad o a las futuras que se prevén. Es la actividad entonces la que se mantiene como parámetro constante o fijo y el espacio como variable, que puede ser cambiado. Esta concepción tiene un carácter más urbanístico que la anterior que es más arquitectónica. De hecho las ciudades como conjunto constituyen un proceso continuo de readecuación y transformación espacial a las nuevas actividades.

De esta estrategia surgen las intervenciones que englobaremos dentro del término general de Renovación o Remodelación. Estrategias de transformación física variables en función de su grado de respeto y cuidado de los elementos estructurales o permanentes, fundamentales o claves de la pieza urbana o arquitectónica, a partir de los cuales se articularán con la adición de otros elementos secundarios, al nuevo espacio y a los nuevos usos.

En el caso que nos ocupa, de la Alhambra, dada la amplitud física y complejidad del Monumento, podemos decir que se han ido produciendo ambas situaciones por la aplicación de estrategias de Protección y Renovación.

Así, la protección del Palacio ha dado lugar a una difusión de usos en las partes menos valoradas de éste (reformas y adiciones renacentistas) y del recinto intramuros (ciudadela); las oficinas administrativas y técnicas del Patronato se encuentran en el Palacio de Carlos V, mientras que las hoteleras y turísticas se sitúan a lo largo de la calle Real (Parador, hoteles, restaurantes, etc.).

También se han dado rehabilitaciones y reformas internas (Pasos entre Patio de los Leones y los Arrayanes, aperturas por rotura de muralla de nuevas puertas, como el acceso automovilístico entre Puerta Justicia y Siete Suelos o el trasero peatonal junto a la entrada del acueducto cerca de la Torre del Agua, etc.).

Las difusiones de usos fuera del recinto intramuros, en el entorno de la Alhambra, fueron de hecho, las que generaron una problemática y alarma que ha dado lugar, entre otras cosas, a este Plan Especial. La monopolización de las Alamedas como infraestructura de acceso de los grandes autobuses de tour-operators a costa de su uso como paseo y parque y la concesión de la licencia para urbanizar y edificar una colonia unifamiliar de lujo en los Alijares, acertadamente paralizada su ejecución por orden de la Administración, fueron los problemas detectados por la ciudadanía y los desencadenantes de un proceso que ha repuesto los temas olvidados de las transformaciones del entorno del Monumento, de las relaciones con la ciudad de Granada, del territorio de la Vega y la Sierra y de la actividad cultural y recreativa hoy concentrada en el aprovechamiento exclusivo de las agencias turísticas de la Costa del Sol.

Es a partir de esta problemática cómo se han planteado el diagnóstico y las propuestas de este Plan Especial, que siendo el primero que se realiza, después de un dilatadísimo proceso de remisión con determinaciones "en blanco" por parte de los anteriores Planes Generales de Granada, no tiene más remedio que plantearse la temática urbanística desde la visión general, para entender toda la complejidad del tema y no caer en la resolución remedial de los problemas generados por el día a día de la gestión y administración del Monumento.

El desarrollo turístico y la afluencia de visitantes a nuestro país a partir de los años sesenta, plantea en muchos de nuestros espacios físicos naturales y construidos monumentales graves

problemas de uso, que han convertido a éstos en recursos, que a falta de valoraciones más profundas que la definición de sus atractivos pintorescos o históricos, muchas veces han acabado agotando éstos (playas, espacios naturales, monumentos convertidos en paradores, etc.), colocándolos incluso en situaciones irreversibles.

El caso de la Alhambra es un ejemplo de esta situación, dada la masiva afluencia de visitantes, en su mayoría turistas, concentrados sobre todo durante algunos meses de verano. Resulta curioso que un Monumento tan frágil que ha resistido a lo largo de siglos los embates de las gerras y cercos, de las intolerancias ideológicas y religiosas, de la marginación urbana y de las reformas pintoresquistas, se encuentre en nuestros días sometido a tal grado de erosión antrópica, que puede llegar a afectar a su propia estabilidad física y por tanto a su existencia.

El mantenimiento de estas actividades en las mismas condiciones actuales y de desarrollo futuro, la reducción del Monumento al Palacio, el espectáculo turístico cuyo éxito está en el récord anual de visitantes, el mantenimiento de la economía subdesarrollada de la venta masiva de entradas, sin una evaluación de la incidencia y capacidad que tiene este delicado espacio físico para resistir los embates de una actividad en progresión logarítmica resulta, cuando no ingenuo, sí irresponsable.

Los datos cuantitativos excesivamente simplistas de las reducidas y esquemáticas estadísticas realizadas, nos hablan de unos 1.800.000 visitantes/año, que vienen a ser unos 223 vivisantes/hora de media. pero si sabemos que el reparto de estos visitantes por temporada, mes, semana, día y hora es muy desigual y que el período horario de visita al Monumendo es reducido, estas cifras pueden llegar a convertirse en las de los 7.500 visitantes/día y los 833 visitantes/hora.

Si pensamos en la fragilidad de los elementos contruidos en la Alhambra (construcción de estucos, azulejos, barro cocido, acequias, agua, jardines, etc.) en su escala menuda adecuada al ocio pasivo y contemplativo, resulta fácil alarmarse y hacerse preguntas del tipo de:

¿Cuánta gente cabe en el Patio de los Leones? ¿Es posible cambiar la dinámica de visitantes y de visitas? ¿Dónde están los límites de uso de un monumento?.

Si a esto añadimos que muchos de estos visitantes acceden al borde del Monumento motorizados en coches particulares y grandes autobuses para visitas cronometradas por las agencias de viaje, tenemos que valorar también la intrusión y erosión de la potente escala de los artefactos automovilísticos y la agresión contaminante y perceptiva que producen en el entorno natural y en las relaciones del Monumento con la ciudad y su territorio.

Pensamos que esta reflexión supera en parte la propia de un Plan Especial Urbanístico para incidir en cuestiones más complejas, pero también en que mucho de esta temática forma parte directa de la estrategia de intervención, de la viabilidad económica y de la definición de los objetivos y criterios del Plan.

¿Es lícito, por ejemplo, el uso casi exclusivo del Monumento para el beneficio de muy delimitados sectores sociales y empresas particulares a costa del uso colectivo de espacios públicos que son patrimonio cultural de un pueblo? ¿Quién decide el futuro de un bien cultural internacional y su uso?.

La Alhambra es el resultado físico de una reflexión colectiva de creación de un entorno artificial de impresionante calidad urbana y arquitectónica, que corresponde a una situación irrepetible en la historia de la humanidad, en un lugar de características muy singulares desde el punto de vista terri-

torial y geográfico, que ha sufrido transformaciones físicas posteriores irreversibles.

Nuestra noción de progreso técnico, social y cultural muchas veces olvida que hay productos culturales que son únicos en el proceso de desarrollo histórico, porque nunca seremos capaces de reproducir las condiciones que les dieron origen y porque muchas de estas situaciones fueron más aptas y favorables para crear determinados objetos de lo que serán las venideras. Es ésta una de las razones por la que determinados objetos están siendo preservados como Patrimonio de la Humanidad, como objetos únicos irrepetibles y como objetos desentrañables de conocimiento futuro.

La Alhambra es el resultado de un doble proceso de humanización urbano y arquitectónico en el entorno de la encrucijada de la rica Vega Granadina y del sistema montañoso Penibético que la rodea. La situación histórica, resultado de la capitalidad de un reino vasallo oriental en un ámbito cultural y político occidental y de condensación y acumulación por reflujo de la cultura árabe-andaluza en retirada, hace posible el paso de un pueblo rural que controla un rico hinterland agrícola a una ciudad muy sofisticada que a su vez crea una ciudadela artificial administrativa y cortesana abierta, en un momento histórico crucial la cultura y ámbito mediterráneo. Su dilatada definición física resume la tradición de la villa grecolatina con la de los castillos-palacios orientales recogidos por la cultura bizantina y cortes feudales medievales pero que a la vez es antecedente de los palacios de las sofisticadas cortes de las repúblicas italianas que preceden al Renacimiento. Esta ciudadela, dentro de la tradición urbana oriental, hace posible la autonomía y el contacto urbano; a través de pasos controlados y sucesión de recintos jerarquizados y a la vez la salida directa exterior a un territorio inaccesible y salvaje. (Difícil de entrar desde lo accesible y fácil de salir a lo inaccesible). Vació exterior planteado como territorio de ocio y recreo de la corte para el disfrute

de la caza, cabalgatas y paseos como muestran los murales del Salón de Reyes.

La relación entre la ciudad y la montaña, entre lo alto y lo bajo, hoy entre lo viejo y lo nuevo, se ha realizado tradicionalmente a través de la transformación progresiva del sistema natural. La línea de piedemonte (calle Elvira), el valle (Darro), y las vaguadas o torrentes (Cuesta Gómez y Chinos), la difusión de efectos como resultado de esta relación, se ha dado en la Assabika, que en el XVII se transforma en la Alameda. El espacio extramuros continúa siendo espacio salvaje, desordenado, que a lo sumo acoge las residencias de recreo o las almudainas (Generalife, Alijares) repartidas irregularmente en el territorio.

El recinto de muralla, siempre demasiado amplio, de perímetro definido por la topografía, es el elemento estructurante y permanente más potente de la Alhambra; sus torres y puertas son las definidoras de los elementos urbanos y arquitectónicos posteriores. Plazas de Armas y calles interiores cuyo trazado también define el agua (acueducto). A partir de estos elementos urbanos básicos se definen los edificios que siguiendo la tradición oriental se organizan introvertidamente desde la articulación de los patios que llegan a crear un gran palacio que transforma torres defensivas en Salas cortesanas y miradores, en una arquitectura frágil, sin fachadas ni perspectivas, desde la percepción sensual unitaria de espacios abiertos y cerrados integrados por decoración, poemas, agua, luz y reflejos.

## 2.10.- SINTESIS DE CRITERIOS. OBJETIVOS Y ELEMENTOS DE INTERVENCION

Consecuentemente con el origen de la Alhambra como elemento estructural de borde, límite entre el Suelo Urbano y el No Urbanizable, los criterios de protección tendrán por objetivo la salvaguarda de usos, ocupación y establecimiento de elementos construidos en el territorio de la Sierra, de la ciudad y

de la Vega, de forma tal que permanezcan claramente comprensibles las relaciones del enclave monumental con Granada y con el territorio.

La valoración estética de la Alhambra como ciudadela o como pieza territorial tiene más que ver con lo simbólico y mítico que con los valores productivos. Por ello, la puesta en valor de los territorios ligados al enclave monumental debe de vincularse a usos culturales y recreativos.

En aplicación concreta de los criterios de posición, la Alhambra es límite del Suelo urbano de la ciudad actual. Por ello, su borde oriental es límite de ciudad y ha de seguir abierto al ámbito rural, que ha de quedar como Suelo No Urbanizable protegido.

Como hemos dicho en anteriormente desde criterios históricos y urbanísticos el territorio de la Alhambra debería ser Suelo Urbano como parte de ciudad (ciudadela) que es. No obstante, el Plan Especial, que ha de aplicar conceptos jurídicos de calificación del suelo, debería aplicar al enclave monumental una calificación tal que lo redimiese de cualquier concepción productiva del espacio urbano, que es la que la legislación asigna a la clase "Suelo Urbano".

La dislocación que el moderno sistema general viario ha causado en la estructura histórica de Granada, marginando progresivamente a la ciudad vieja, exige la reposición de los antiguos accesos y sistemas; el de la Puerta de Elvira, Cuesta Alhacaba, el de la zona de Realejo desde la Carrera del Genil-Paseo del Salón y de la Bomba.

La Alhambra se define por su origen e historia como una pieza

urbana aislada y delimitada, conectada a la ciudad por medio de los sistemas del Darro, por la Vaguada de la Assabika, la Cuesta del Rey Chico y los sistemas del Genil (Mauror). De ello se deduce un criterio de conectividad ambigua y limitada con la ciudad, cuya traducción a elementos físicos requiere entender la Cuesta Gómez como principal conexión pero muy controlada, sin acceso masivo automovilístico, y a la vez reconstruir los accesos de la Cuesta del Rey Chico, Barranco del Abogado y Camino Nuevo del Cementerio, basados en los sistemas naturales de torrentes o afluentes del Darro y Genil.

El uso turístico del Monumento ha adoptado la forma de visita autónoma a la Alhambra independiente de Granada. Todo nuevo entendimiento de la manera de visitar el Monumento requiere restituirlo a Granada, estableciendo relaciones entre los nuevos usos en el recinto y la ciudad. Sin embargo, el uso no segregado de la Alhambra debe de hacerse de forma coherente con su condición separada de ciudadela, cuyo acceso se organiza por sucesivos recintos controlados. Otras condiciones limitantes del uso no segregado vendrán impuestas por las propias características físicas del enclave, que exigen fuertes limitaciones de uso.

La concentración en el entorno de la Alhambra de casi todas las zonas verdes de la ciudad, y la tradición de esparcimiento urbano de ellas, aconsejan mantener y facilitar este uso para disfrute de la población, independiente del uso turístico aunque compatible con él.

Deben fomentarse los usos culturales en relación con la visita a la Alhambra en localizaciones que planteen una integración con el resto de la ciudad, incluso ligándolos a los actuales de Granada. Lugares adecuados para estos usos son el eje del Darro (Museo, Iglesias, Bañuelo, Plaza Nueva), zona de la Catedral e incluso el eje de San Jerónimo. Estas actuaciones remediarían la marginación de la Ciudad Vieja, recuperarían zonas antiguas y relacionarían la Alhambra con el centro

monumental de Granada.

Particular interés han de tener implantaciones públicas selectivas de usos culturales en las zonas degradadas del Mauror a ambos lados de la Cuesta Gómez, con probables efectos en la generación de usos privados.

La accesibilidad y conectividad entre Alhambra y centro urbano ha de reforzarse mediante el tratamiento, mejora y conservación del sistema del Darro (Plaza Nueva-Cuesta Gómez). Plaza de Isabel la Católica y Cuesta de la Alhacaba. Ello requiere proveer complementariamente al centro de accesibilidad desde el exterior y desde la periferia, que es precisamente un problema que tiene planteado la propia ciudad. Debe estudiarse la disposición en los bordes del área central de intercambiadores con aparcamiento de transporte privado/público. Deben de disponerse medios de transporte público adecuados al tratamiento cualitativo de los espacios de la Ciudad Vieja y de la Alhambra. El Plan Especial propondrá en su recinto los que específicamente relacionen la ciudad con el enclave monumental, pero la ciudad deberá hacer lo propio en sus barrios históricos, hoy marginados de la estructura de relaciones urbanas.

La recuperación de las relaciones de la Alhambra con el Albaycín y la Alcazaba Cadíma no es tanto un problema de conexión a través del Darro, como una necesidad de recuperación del antiguo acceso de la ciudad por la Puerta Elvira, de su conexión a la Plaza del Triunfo y de ésta al sistema de la Gran Vía, de una forma legible desde el punto de vista monumental y urbano. Como conexión secundaria y alternativa, ha de restablecerse la de Cuesta Chapiz, Paseo de los Tristes - Rey Chico, que constituye un acceso peatonal al palacio y al Generalife de singular belleza, que recuperará la antigua Puerta del Arrabal.

Los problemas de estructura urbana en la ladera de la Sabika,

fundamentalmente en el área de la Antequeruela con los problemas de bloqueo en la Capitanía y Huerta de las Vistillas de los Angeles, restringen las capacidades de uso en este borde de contacto Alhambra-ciudad, con relación muy forzada y confusa para ambas. Son por ello precisas en este área reformas urbanas cuidadosas y una clasificación de accesos, necesaria en todo caso para los usos fundamentalmente culturales existentes. Tales reformas, posibles pero limitadas por sección y pendiente de los accesos, condicionarán y limitarán la localización de usos.

Las zonas del enclave monumental exteriores al palacio (Genera-life, Cementerio, aparcamiento, Aljares y Barranco del Abogado), no constituyen una pieza urbana unitaria, sino que deben entenderse como elementos aislados en una posición de borde entre el enclave Monumental y el Suelo No Urbanizable. Para evitar impactos negativos y centrifugación de los efectos beneficiosos de la Alhambra al exterior en perjuicio de la ciudad, es conveniente limitar los usos actuales en este área (Cementerio, aparcamiento), facilitando su accesibilidad por transporte público, bien desde Cuesta Gómez bien por otros medios alternativos o por el acceso actual del Camino Nuevo al Cementerio que deberá ser mejorado, e incluso el acceso topográficamente más claro del Barranco del Abogado.

En síntesis, el criterio general de accesibilidad a la Alhambra habrá de consistir en la provisión de accesos diferentes, unos con los tratamientos y características de los actuales, mejorados y reconstruidos, o dotados de medios públicos que eviten el automóvil, con alternativas no necesariamente sofisticadas. Como principio actualizado de accesibilidad dilatada por recintos, ha de proponerse el intercambio de modos de transporte en función de la zona.

La secuencia de recintos territoriales y urbanos que constituye la teoría espacial de la Alhambra, se prolonga y finaliza en la transición del Palacio Público (Mexuar, Cuarto Dorado), al semipúblico y recepcional (Patio de los Arrayanes y Torre

de Comares) y al palacio privado (Patio de los Leones). En la previsión de accesos y circulaciones internas es conveniente mantener esta secuencia con sus complejos "puntos de inflexión" y soluciones de puertas camufladas, como corresponde al espíritu y capacidad de lectura del Monumento.

En la planificación de recorridos, accesos y circulaciones, teniendo en cuenta que el principal interés lo constituye el acceso al palacio, no se deberán segregar ni eliminar los usos anejos e inducidos en el recinto (Iglesia, Parador, Hotel América, restaurantes...), y los jardines, de tanto valor para la población de Granada. Se propone rescatar los antiguos accesos al Monumento como generadores de las circulaciones exteriores e interiores.

En resumen, no se trata de devolver el Monumento a su condición original, sino restituir sus relaciones fundamentales. En este caso, con la ciudad, con su territorio y paisaje, a través de la identificación de sus elementos estructuradores claves, que permitan las transformaciones adecuadas al desarrollo de las actividades presentes y futuras, que toda en desarrollo origina y crea.

La percepción y entendimiento del espacio por el hombre es fuente de conocimiento y de creación de cultura. Es ésta quizá una de las funciones del Monumento como obra de arte: la de mostrar en un estado puro, como forma definitiva terminada, resultado del equilibrio de un proceso de creación artística, una reflexión individual o colectiva sobre la interpretación y recreación de una idea o realidad que se independiza de sus orígenes como objeto físico.

El humano intento de reconstruir el paraíso coránico en la tierra, con la Alhambra, a través de esa secuencia de patios, cada vez más precisos con el objetivo ideal, se alcanza con la creación de un ambiente físico artificial que muestra el más alto grado de humanización del territorio, a partir

de tecnologías muy elementales procedentes del propio medio natural (arcilla roja, barro cocido, cerámica vidriada, domesticación de la flora y encauzamiento del agua, etc.) para crear un microclima y un medio ambiente de magia a partir de luces, sombras, reflejos, sonidos, etc. Todo ello sin eliminar la referencia al entorno urbano y natural circundante a través de las vistas de las torres defensivas convertidas en miradores.

La Alhambra nace de la ciudad de Granada, como el hijo de una embarazada o como la nueva célula originada por la división de una primera, pero nunca llega a ser ciudad independiente ni autónoma, nunca consolida la superficie que rodea el perímetro natural de sus muros, a pesar de ir acumulando los usos más especializados de la ciudad de Granada, capital del recinto nazarí.

Hoy la Alhambra está en condiciones de devolver, a partir de las nuevas actividades recreativas y culturales que genera su espacio de primera calidad y de su forma completa y terminada, una estructura y un modelo de desarrollo a la forma total de la ciudad de Granada, de la que constituye su pieza más definitiva y perfecta. También para posibilitar un nuevo tipo de visita turística, cultural y recreativa que genere una economía más progresiva y desarrollada a la ciudad y el uso de un bien cultural, como intercambio y comunicación entre diferentes espacios culturales (países, áreas, etc.) y tiempos (ayer y hoy), como una contribución especialísima al Patrimonio Cultural de la Humanidad.

2.11.- DEL AVANCE AL PLAN.

2.11.1.- Antecedentes.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión celebrada el 1 de Diciembre de 1.986, acordó tomar conocimiento del Avance del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Alhambra y Aljares y proceder a la exposición pública del mismo durante un plazo de treinta días para que pudieran formularse las sugerencias y alternativas de planeamiento que se tuvieran por conveniente.

El contenido del Avance estuvo compuesto por una Memoria, con una serie de Anexos sobre los trabajos científicos que sirvieron de apoyo a las propuestas urbanísticas y los siguientes planos: Propuestas de intervención, Avance de calificación, Estructura general, Clasificación del suelo y la colección de planos analíticos y de propuestas de las distintas piezas. Su exposición al público se hizo en dos versiones. Una, como proyecto técnico con mayor riqueza documental y detalle a escala 1/2000, 1/1000 y 1/500, que estuvo expuesto hasta el 10 de Enero de 1.987 en el Patio del Palacio de Carlos V de la Alhambra. Y una segunda versión, para mayor difusión pública, consistente en la edición de un libro (el "Libro de Avance") que recogía prácticamente la totalidad de la documentación del Avance, y cuya edición fue repartida entre todas las entidades públicas y ciudadanas, así como entre el numeroso público que visitó la exposición.

Por otra parte, el Avance fué objeto de una amplia campaña publicitaria en todos los medios de comunicación, y su conocimiento y debate fué apoyado con diversas publicaciones y actos.

2.11.2.- La participación ciudadana.

Además de la intervención de los distintos actos efectuados con motivo de la información pública, (visitas a la Exposición, asistencia y participación en las mesas redondas, etc.), la participación ciudadana se formalizó en los escritos dirigidos a la administración municipal en los que exponían opiniones, críticas, sugerencias y alternativas.

Esta forma de participación se canalizó por dos vías: una, la respuesta de los visitantes de la Exposición y, otra, los escritos formulados en la mayoría de las veces con los requerimientos de las normas procedimentales, de sugerencias y alegaciones presentadas ante los registros públicos.

2.11.3.- La participación ciudadana en los cuestionarios.

Para fomentar la manifestación de juicios, aportaciones y opiniones sobre los efectos de la aplicación de las propuestas del Avance, se puso a disposición de los visitantes de la Exposición todo el equipo redactor del Plan Especial con el fin de recoger directamente cuantas sugerencias se hicieran y plantearan dentro del propio debate interno del equipo técnico redactor.

Al clausurar la Exposición, se habían recogido una serie de sugerencias ciudadanas, que se sometieron a debate interno del equipo redactor para tabular su problemática.

2.11.4.- Modificaciones introducidas en documentos gráficos a instancias de la Comisión Técnica de Seguimiento en la Aprobación Inicial.

El propio informe de la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan Especial, dió lugar a una serie de reuniones de trabajo en donde se determinaron introducir algunas correcciones en los documentos

gráficos con el fin de completar su contenido y clarificar algunas intervenciones que habían sido convenidas con algunos propietarios durante el proceso de la información pública de la Aprobación Inicial. Fundamentalmente será el Plano del Viario, calificaciones en el Carmen de los Catalanes y Torres Bermejas, y delimitación de la zona del Concurso y ampliación de las Zonas Arqueológicas, los temas más importantes que se trataran.

2.11.5.- Modificaciones introducidas en la Memoria del Plan Especial a instancias de la Comisión Técnica de Seguimiento en la Aprobación Inicial.

Así mismo, se introdujeron algunas pequeñas y breves aclaraciones en el texto de la Memoria que serían principalmente sobre los siguientes temas: Uso restrictivo de hostelería, introducción de la documentación del Concurso internacional en la zona de los Alijares, mayores controles en las zonas de protección, criterios de valoración de suelos a expropiar remitiéndonos al P.G.O. de Granada...

2.11.6.- Modificaciones introducidas en los Planos y Memoria del Plan Especial a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Granada y Comisión de Seguimiento en la Aprobación Provisional.

El resultado final de esta tramitación de Aprobación Provisional, que el Excmo. Ayuntamiento de Granada aprobó el 30 de Septiembre de 1.988, dió lugar a un acuerdo municipal en donde se solicitaba un Texto Refundido que recogiera una serie de sugerencias que a continuación expondremos acompañando fotocopia del documento de la Aprobación Provisional en el Pleno Municipal, según expediente nº 4573/86, y también el documento emitido por la Comisión de Seguimiento con motivo también de la Aprobación Provisional.

El expediente que ahora presentamos trata de recoger dichas sugerencias municipales y de la Comisión de Seguimiento, refundiéndolas en un texto definitivo para su correspondiente tramitación para la Aprobación definitiva de este documento del Plan Especial.

2.12.- LOS DOCUMENTOS DEL PLAN.

2.12.1.- Documentos informativos.

Se ha sometido a especial estudio de síntesis y recopilación, toda la documentación originada a lo largo del complejo y amplio debate profesional desarrollado durante la redacción del documento del Plan. Toda esta documentación fue seleccionada y recopilada temáticamente, dando lugar a los siguientes documentos de textos y Planos:

TEXTOS INFORMACION:

- "Análisis Histórico y Descriptivo".
- "La Alhambra Arqueológica".
- "La Restauración de la Alhambra".
- "La Alhambra. Historia y Paisaje".
- "Estudio del Medio Físico".
- "Características Geotécnicas".
- "La vivienda: Usos Residenciales".
- "Análisis Estadístico de la Vivienda". (Anexo I).
- "Análisis Estadístico de la Vivienda". (Anexo II).
- "Información Pública del Avance". (Anexo III).

PLANOS INFORMACION:

- "Usos Globales, Suelo Urbano y Viario según P.G.O.".
- "Infraestructuras P.G.O.U.: Red Abastecimiento de Agua y Saneamiento".
- "Infraestructura P.G.O.U.: Red Eléctrica".
- "Usos Globales del Suelo".
- "Estado de la Edificación".
- "Edad de la Edificación".
- "Usos de la Edificación".
- "Estructura de la Propiedad".
- "Distribución de las Viviendas usadas y vacías".
- "Regímenes Tenencia: Manzanas y Sectores".
- "Nivel de Equipamientos".
- "Viario Existente".
- "Instalaciones Existentes en el Recinto Monumental".

- "Infraestructuras: Agua y Saneamiento en el Recinto Monumental".
- "Infraestructura Red Alta y Media Tensión. Alumbrado público".
- "Esquema Geotécnico del Area de Estudio".

2.12.2.- Documentos del Catálogo (Monumentos", "Jardines Históricos" y "Zonas Arqueológicas").

Se han desarrollado los respectivos Catálogos de Protección de los "Monumentos", "Jardines Históricos" y "Zonas Arqueológicas", según las determinaciones de la Ley 13/1.985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español, y las propias especificaciones contenidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

DOCUMENTOS:

- "Catálogo de Monumentos: Planos y Documentos" (Tomo I).
- "Catálogo de Monumentos: Planos y Documentos" (Tomo II).
- "Catálogo de Jardines Históricos y Zonas Arqueológicas"..
- "Catálogo de Protección Arquitectónica".
- "Estado Físico de la Edificación".
- "Estado Físico de la Edificación. Documentacion fotográfica".

2.12.3.- Documentos de las Propuestas.

Consta de dos tomos, uno dedicado a los textos de la Memoria y otro a los Planos administrativos del propio documento del Plan Especial:

MEMORIA:

- Introducción: (Elección y Justificación de la figura de Planeamiento y su compaginación con otras legislaciones sectoriales).
- Análisis y Objetivos (Análisis general del Conjunto: Estructural, Territorial, Urbana y su relación con la ciudad, así como las conclusiones finales y diagnóstico propositivo).
- Las propuestas del Plan, (Propuesta estructurales y zonifica-

ción morfológica, descripción de las propuestas y análisis de las intervenciones).

- Normativa. (Disposiciones generales, Ordenanzas, Catálogo, Normas de Protección y Normas de Proyectos Técnicos).
- Estudio Económico Financiero. (Valoración de las Inversiones Programadas, Distribución de Inversiones, Etapas y Agentes de financiación).

PLANOS:

- 1A/4.- Plano de "Calificación, Usos y Sistemas".
- 1B/4.- Plano de "Calificación, Usos y Sistemas".
- 2/4.- Plano de Zonificación a efectos de la "Ley del Patrimonio".
- 3/4.- Plano de Intervenciones.
- 4/4.- Plano Viario y Estructura General.

CATALOGO:

- 1.- Planta Alhambra Musulmana.
- 2.- Perspectiva Alhambra Musulmana.
- 3.- Planta Alhambra Cristiana.
- 4.- Perspectiva Alhambra Cristiana.
- 5.- Planta Alhambra Actual.
- 6.- Perspectiva Alhambra Actual.
- 7.- Alzado Norte.
- 8.- Alzado Sur.
- 9.- Sección 1.
- 10.- Sección 2.
- 11.- Sección 3.
- 12.- Sección 4.
- 13.- Sección 5.
- 14.- Sección 6.
- 15.- Sección 7.
- 16.- Secciones 8, 9, 10 y 11.
- 17.- Plano de Solerías.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

### CAPITULO 3.- LAS PROPUESTAS

#### 3.1. EL PLAN COMO MODELO DE RELACIONES ESTRUCTURALES, FORMALES, PAISAJIS- TICAS Y FUNCIONALES ENTRE LA ALHAMBRA Y LA CIUDAD: ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y ZONIFICACION MORFOLOGICA.

Aún cuando la naturaleza de los diferentes ámbitos que forman el recinto y de los problemas que los afectan es muy diversa, y a todo ello debe de atenderse con instrumentos y escalas de intervención diferenciales, la buena construcción teórica e instrumental del Plan requiere algunos (pocos pero sólidos) criterios de relevancia que nos permitan ordenar los elementos del modelo. Un Plan así concebido permite reducir el número de intervenciones que han de quedar fijadas, y por tanto ser más simple y permitir más flexibilidad en su desarrollo. Precisamente una de las exigencias que hoy se hacen a los planes es simplificar y reducir su instrumental, sus normas, y a la vez mostrarse flexibles y adaptables en las escalas inferiores del trabajo, y en situaciones no previstas en el momento de redacción del Plan. Ello es tanto más alcanzable cuanto mejor es la construcción del Plan y más estricta la selección de elementos en que se basa y a los que regula.

La opción aquí ya enunciada de construir el Plan Especial de Protección de la Alhambra, y de su enclave como modelo

de relaciones entre ella y la ciudad, es la que ha permitido ordenar y conjuntar la obligada disparidad y amplitud de ámbitos, escalas, materias y propuestas que el Plan ha de contener.

La diversidad de ámbitos físicos que ha debido incluir este Plan, la dispersión temática de sus contenidos, su extensión en tiempo y espacio, y la potencia de las relaciones generales con la ciudad y el territorio, que han de recomponerse tendencialmente en tiempos dilatados e incluso no muy predecibles, no han hecho aconsejable concebir el Plan como imagen final global, geométrica y figurativa, de todas las intervenciones necesarias. La imposibilidad de predecir todo lo que en el largo plazo puede hacerse, la aventura de precisar lo que solo en vísperas de su inmediata ejecución sería proyectable, harían banales las determinaciones de un Plan de imagen geométrica finalista; o quizás, su excesiva y superflua rigidez coartaría su ejecución.

En el otro extremo, un Plan de previsiones de actuación, un plan-programa de gestión, que sería en todo caso un elemento racionalizador para la administración del Monumento, sobre todo si permite coordinar las intervenciones, valdría poco sin embargo para reconstruir las relaciones con la ciudad, las grandes cuestiones de estructura y la recomposición morfológica del enclave y sus problemas de borde. Estos objetivos exigen, además de la buena gestión, decisiones de geometría general y trazado, compromisos de forma y función de elementos y zonas que han de incorporarse al Plan, y éste ha de ser respecto de aquéllos modelo físico.

De cuantos criterios se han expuesto en este Capítulo, que muestran el resultado de los estudios y discusiones disciplinares habidos durante la elaboración del Plan, se ha inducido un modelo del Plan que fija y regula, incluso con precisión,

los elementos estructurales es decir, en este caso relacionales:

- En la ladera del río Darro:

- a/ El acceso de la "Cuesta de los Chinos" y acceso al Recinto por la Puerta del Arrabal.
- b/ Los senderos peatonales de media ladera y acceso al Recinto por la Puerta de Armas.
- c/ El acceso de "Cuesta Gómez".

- En la ladera de la Sabika:

- a/ El Camino viejo del Cementerio.
- b/ El Paseo peatonal de los "Mártires".
- c/ La Avenida del "Campo de los Mártires".

- En el bordé del Barranco del Abogado:

- a/ El acceso de la "Vaguada" y acceso al Recinto por la Puerta de Justicia y Carros.
- b/ El Camino viejo del Cementerio y sus accesos peatonales al "Cerro del Aire".
- c/ Senderos peatonales de media ladera.

- En los bordes del Recinto Monumental:

- a/ Las Huertas.
- b/ Las Alamedas.

- En el Recinto Monumental:

- a/ La calle Real, (como eje de la ciudadela).
- b/ Las calles de Ronda, (en muros perimetrales).
- c/ Itinerarios y circulaciones interiores a través de jardines y arquitectura.

- En la zona de Alijares:

- a/ La Plataforma central de acceso y Plaza de la Alhambra.
- b/ Parques de los Alijares, Cementerio y sus senderos peatonales.

- En la zona de la ladera del Genil:

- a/ Vaguada del Barranco del Abogado.
- b/ Acceso Sur.
- c/ Senderos peatonales de la media ladera.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

A partir de tales elementos del Plan y con referencia a ellos, se ordenan los diferentes ámbitos de intervención. Precisamente para éstos, cuyas diferencias radican en la naturaleza de sus problemas, en los objetivos de la intervención y en las previsiones de plazo, el tipo de acciones y ordenaciones que el Plan fija y su escala o grado de precisión formal son variables, flexibles o incluso inexistentes. Para la aplicación de esta gama de criterios urbanísticos que resumen tanto la condición topológica respecto al Monumento y la ciudad, como los criterios de oportunidad y tipo de intervención. De ello han resultado las "zonas" siguientes:

A.- Bordes del Recinto Monumental:

- A.1.- Ladera del Darro.
- A.2.- Huertas del Generalife.
- A.3.- Barrio Gómez.
- A.4.- Barrio Alto Gómez.
- A.5.- Alamedas.
- A.6.- Ladera Mauror.
- A.7.- Mártires.

B.- Barranco del Abogado:

- B.1.- Barrio consolidado del Barranco.
- B.2.- Extensión del Barrio.
- B.3.- Perchel Alto.

C.- Recinto Histórico-Monumental:

- C.1.- Recinto Monumental de la Alhambra.
- C.2.- Recinto Monumental del Generalife.

D.- Aljares:

- D.1.- Parque de los Aljares.
- D.2.- Parque Principal de Acceso y Zona de los Aparcamientos.
- D.3.- Parque de las Albercas.

E.- Cementerio:

- E.1.- Cementerio Cristiano y musulmán.

F.- Acceso Sur:

- F.1.- Parque de la ladera del Genil.
- F.2.- Parque del Cerro del Aire.
- F.3.- Parque del Cementerio.

G.- Suelo Rústico Protegido:

- G.1.- Castillo Sta. Elena.
- G.2.- Parque Arqueológico.
- G.3.- Parque de Invierno.
- G.4.- Parques Forestales y Rurales.
- G.5.- Accesos al suelo rústico.

Se ha configurado así un Plan que denominamos de estructura general unitaria y fragmentario en sus partes. Las dos cualidades del Plan que han de garantizar su corrección como modelo global de esta intervención, son, de una parte, la corrección formal de los elementos de estructura que se trazan y regulan, y de otro lado, la coherencia morfológica entre aquéllos elementos generales y el orden y tipo de intervención en cada pieza singular.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

### 3.2.- DESCRIPCION DE LAS PROPUESTAS E INTERVENCIONES.

Los distintos y complejos problemas urbanísticos que inciden en el área delimitada en este Plan Especial, y la estrecha relación física de continuidad y dependencia urbana que las distintas piezas tienen entre sí, nos obligan a dividir el ámbito del Plan Especial en una serie de zonas unitarias que respondiendo cada zona a una determinada tipología de problemas urbanísticos, nos aportan una cierta metodología en el estudio del análisis y propuestas en este documento.

Así pues, se diferencian siete zonas unitarias basadas en las diferentes tipologías de problemas que inciden en cada una de ellas, y que habiendo sido clasificadas en el apartado anterior, pasamos ahora a su descripción, análisis, objetivos y tipos de intervención en cada una de ellas.

#### A- BORDES DEL RECINTO MONUMENTAL.

Lo constituyen todos los bordes del casco urbano consolidado de la ciudad que actualmente están incidiendo física y paisajísticamente sobre el propio Monumento. Según los problemas tipológicos de Bordes que se plantean en sus diferentes límites de casco consolidado, diferenciaríamos las siete sub-zonas siguientes:

##### A.1.- Ladera del Darro.

Se trata de una sub-zona dotada de gran belleza paisajística y delimitada entre el río Darro y las propias murallas del Monumento de la Alhambra. Sus principales características son su pronunciada y difícil topografía e inexistencia de accesos a la zona. La propuesta que hace el Plan Especial consiste en plantear una serie de pequeños y cuidados jardines, parques y equipamientos, que conformarán un auténtico "rosario" de equipamientos públicos con el objetivo de, mediante su uso, revitalizar esta deteriorada zona de borde del Darro. Un paseo peatonal que diera continuidad física a dichos equipamientos públicos, completa la propuesta global que el Plan Especial plantea en esta zona. El Patronato de la Alhambra, regulará el régimen de uso y accesibilidad de la zona, de tal modo que se garantice la seguridad del Monumento.

a) Objetivos y tipos de intervención.

Se propone como instrumento fundamental de intervención en este ámbito, los proyectos de urbanización sobre suelo público, por ser el más adecuado a los objetivos de reconstrucción de accesos y revitalización ambiental, frente al deterioro y abandono de estos espacios naturales y urbanos.

La debilidad del sistema del Darro es un condicionante estructural a ser tenido en cuenta en el tratamiento y usos de esta zona. Sin embargo presenta, por su localización central y por su atractivo de zona peatonal monumental, la oportunidad de relacionar los usos culturales de la Alhambra con los de la ciudad de Granada.

La relación de la Alhambra con el Albaycín y la Alcazaba Cadima requiere regenerar la conexión estructural con la ciudad desde la Puerta Elvira a través de la Cuesta de la Alhacaba, Cuesta Chapiz y Paseo de los Tristes/Rey Chico, que constituye un acceso peatonal al palacio y Generalife de gran belleza y que recuperaría la antigua puerta del Arrabal. Ello implica una serie de actuaciones, que deberán tener unidad de tratamiento y preservación del propio carácter de esta importante pieza.

b) Intervenciones singulares.

P.U. a.l.l. - Proyecto de Urb. de la ladera del Darro.

- "Acondicionamiento del Cº. del Avellano" (Reurb.).

Consistirá fundamentalmente en limpiar y adecuar el camino sin modificar su propia imagen rural, con tratamientos blandos de urbanización solucionando los actuales problemas de arrastres de tierra por las aguas de lluvia.

- "Tratamiento de la Fuente del Avellano" (Reurb.).

Respecto a la Fuente se plantean similares propuestas, consistentes en blandas intervenciones de acondicionamiento que no modifiquen el paisaje rural que actualmente tiene. Limpieza vegetal, resolver los problemas de arrastres, y consolidación de pavimentos de tierra serían fundamentalmente las principales intervenciones. Así mismo, se revisarían sus conducciones de agua para garantizar un mayor caudal.

- "Jardines de la Puerta de Guadix" (Eq.).

Bella plataforma de terreno junto al Darro que se constituirá en uno de los pequeños parques del "rosario" de equipamientos que se plantean en este Borde del Darro. Tratamientos rurales de adecuación al propio paisaje serán sus únicas intervenciones.

- "Reurbanización del acceso de la Cuesta de los Chinos" (Reurb.).

Se plantea la recuperación histórica de la Cuesta del Molino como acceso a la actual Cuesta de los Chinos. Los problemas de taponamiento originados por la consolidación de las edificaciones del Rey Chico, impiden que se pueda resolver su actual acceso por falta de espacio y fuertes pendientes. Esta propuesta solucionaría el problema existente, accediendo por la antigua traza de la Cuesta del Molino. El carácter envolvente que tendría el diseño de la Cuesta del Molino provocará en su interior la consolidación de un bello parque en donde sus elementos de acequias y acueducto conformarán junto con la propia Cuesta de los Molinos una unidad de tratamiento y paisaje. Limpieza, pavimentos blandos, plantación de arboleda y encauzamiento de la acequia-arroyo que cruza esta pieza serán las principales intervenciones físicas. Una plataforma en su punto final de unión con la Cuesta de los Chinos servirá como rótula para solucionar todos los problemas de conexión entre la Cuesta del Molino y Cuesta de los Chinos.

- "Tratamiento del Acueducto de la Acequia de Sta. Ana y Barranco de S. Pedro" (Reurb.).

El actual desprendimiento del terreno frente a la iglesia de San Pedro motivado por una antigua explosión de un polvorín, planteará la necesaria intervención para rehacer y reinterpretar esta pieza de gran importancia dentro del conjunto del Borde del Darro.

Dos intervenciones se plantean: una, la recuperación del acueducto para ser usado como elemento que dé continuidad al paseo peatonal que uniría todo el "rosario" de parques y jardines que estamos diseñando al borde del Darro. Otra, sería la de consolidar físicamente este "accidente" topográfico reconstruyendo su -

topografía natural.

- "Acceso de la Puerta de Armas" (Reurb.).

Se plantea la adecuación de la Puerta de Armas de la Alhambra mediante un acceso peatonal de suaves pendientes. Este acceso, junto con la reutilización del acueducto de la acequia de Santa Ana, constituirían una propuesta alternativa de acceso a la Alhambra por este borde del Darro.

- "Adecuación de las laderas" (Urb.).

Completando todas las anteriores propuestas, se plantea un sendero en media ladera recuperando los trazados históricos de accesos de la Alhambra. Uniría la Cuesta de los Molinos y Cuesta de los Chinos con la Puerta de Armas, aportando nuevas y sorprendentes vistas de la ciudad y Alhambra hasta ahora inéditas. Su tratamiento sería exclusivamente de limpieza de arbustos y recuperación de sus trazas históricas, con formas y tratamientos muy blandos.

U.A. a.1.2.- Jardines del Rey Chico y decoro de su entorno.

Se trata de una plataforma junto a las actuales instalaciones del "Rey Chico". Se plantea la recuperación de este espacio mediante la adecuada ordenación de sus espacios públicos y una correcta intervención arquitectónica tanto en las actuales instalaciones del "Rey Chico" como en el almacén colindante. Se desarrollará por un Estudio de Detalle que fijará una correcta ordenación volumétrica según una altura máxima, desde la rasante de la plataforma principal de acceso, de P.B. + una planta atendiendo en cuanto al resto de los parámetros a las determinaciones del propio Plan General de Granada y este Plan Especial. Se concretarán también alineaciones y demás aspectos formales que se integren en el comprometido entorno del Monumento. La ejecución de la urbanización de los espacios públicos de la plataforma correrá a cargo de la propiedad que promueva este Estudio de Detalle.

U.A. a.1.3.- Jardines del Reuma.

Se plantea la expropiación del hotel del Reuma, actualmente en alto grado de deterioro, para la instalación de un equipamiento público del Patronato, así como la adecuación de los terrenos colindantes a espacios públicos de parques y jardines, consolidando la continuidad de tratamiento en todo el borde

del Darro. La instalación de un buen equipamiento (Biblioteca, Museo, Centro de Estudios...) a nivel de ciudad en esta zona, servirá sin duda para potenciar estos espacios actualmente en desuso y alto grado de abandono.

A.2.- Huertas del Generalife.

Se trata de las Huertas y Jardines existentes entre la Alhambra y Generalife. La importancia de esta pieza radica en su valor paisajístico y ambiental con respecto a ambos recintos monumentales. En efecto, su peculiar e histórico uso de huertas de cultivo y el establecimiento de pequeños jardines, convierten a esta pieza de borde en una de los soportes paisajísticos y ambientales más importantes del Recinto Monumental.

a) Objetivos y tipos de Intervención:

El Plan Especial plantea la conservación y potenciación de los usos actuales, mediante pequeñas y cuidadas renovaciones y arreglos de sus actuales redes de infraestructura y riegos, con el fin de dotarla de suficientes medios para el buen y correcto uso actual de huertas.

A.3.- Barrio Gómez.

Es la zona residencial que se desarrolla a lo largo del cauce del río Darro y de la propia Cuesta de Gómez. La calle de la Cuesta de Gómez se ha constituido históricamente en el principal acceso rodado al Recinto Monumental, y en consecuencia acceso obligado de todo el tránsito turístico a la Alhambra. Es evidente que ello ha provocado un importante deterioro no sólo en la naturaleza y uso peatonal de la propia calle sino también en la Puerta de acceso de las Granadas produciéndole graves deterioros físicos causados por el paso de los grandes autocares, y en las Alamedas, impidiendo su vocacional uso peatonal y dañando seriamente las arboledas de los bosques colindantes. La regularización integral del modelo de tráfico requerirá una serie de continuadas medidas que serán adoptadas por el Ayuntamiento y Patronato, a lo largo de una serie de ajustes y comprobaciones para llevar a buen fin la decisión.

Todo ello obligaba a reconsiderar este acceso con la intención de readaptar sus secciones al uso peatonal con permisibilidad exclusivamente del Transporte público (Microbuses de circulación interior del Recinto Monumental).

a) Objetivos y tipos de intervención.

Así pues, el objetivo básico de la intervención en este área será la reordenación y control de acceso a la Alhambra por la Cuesta de Gómez. El objetivo superior de incorporación de la Alhambra al centro de Granada exige el refuerzo de la conectividad y el tratamiento urbano de este principal sistema de acceso. El criterio y entendimiento del acceso general a la Alhambra, que este Plan viene proponiendo, consiste fundamentalmente en la referencia del monumento a lo urbano. Ello requiere un nuevo tratamiento y mejora de este enclave, para aunar los objetivos y conservación del delicado equilibrio urbano y ecológico del lugar, que sólo puede lograrse mediante restricción del tráfico del automóvil y de autobuses privados, limitando el acceso de Cuesta de Gómez exclusivamente a un uso peatonal y de transporte público.

b) Intervenciones singulares:

P.O. a.3.1.- Peatonalización de Cuesta Gómez:

Se plantea un proyecto de obras que adecue la actual sección de la calle de Cuesta Gómez a su uso peatonal compatibilizado, exclusivamente con los servicios públicos de transportes internos del Recinto Monumental, de adecuada tecnología. Su tratamiento principal consistirá en arreglos de aceras y adecuación de sus elementos urbanos al nuevo uso peatonal.

La importante operación que se plantea en este Plan Especial de eliminar el tráfico rodado privado por la Cuesta Gómez, con el beneficio que ello supone no sólo como medida de protección para el Recinto Monumental sino también como importante y fundamental descongestión de tráfico para el casco histórico de Granada, obligará a reurbanizar y reestudiar el actual eje Gómez-Alameda con el fin de adecuar este eje a los nuevos usos peatonales

a que se destinan. Una reducción de su actual sección de calzada (la necesaria que requiere el transporte público y adecuadas obras de pavimentación de las que hablaremos en capítulos siguientes) y una mayor superficie destinada al uso peatonal con dotaciones de apoyo a dicho uso, como kioscos de bebidas controladas y distribuidas por la Administración de la Alhambra, serán las principales intervenciones que aquí se plantean y que efectivamente lograrán provocar la actividad peatonal (apoyada por el transporte público) que este eje requiere.

#### A.4.- Barrio Alto Gómez.

Es el área de contacto y tangencia con el casco histórico de la ciudad. Se trata de un asentamiento urbano consolidado sobre la difícil topografía de la ladera alta del Darro y cuyo desarrollo estuvo muy supeditado a la propia traza del río, llegando la edificación hasta el mismo borde físico de éste, y cuya fachada de continuos muros que limitan el cauce del agua conforma su más conocida imagen urbana.

El desarrollo de la trama urbana de esta zona de ciudad se origina siguiendo la propia topografía de la ladera. De esta manera, la mayoría de las conexiones transversales se resuelven con escaleras que salvan los fuertes desniveles entre los distintos itinerarios longitudinales. Todo ello provoca numerosos espacios vacíos y elementos públicos que salvando estos fuertes desniveles se constituyen en auténticos miradores sobre el barrio del Albaycín y río Darro.

Su mala orientación (Norte), el difícil acceso y falta de continuidad de sus itinerarios peatonales, así como la deficitaria dotación de sus infraestructuras y la incapacidad de los edificios para resolver estos problemas han provocado un cierto deterioro que resulta ser más grave en sus partes de más difícil acceso. Una serie de tapias y solares impiden dar continuidad a una trama de acceso y conexiones que sería de vital importancia para la recuperación urbana del barrio.

a) Objetivos y tipo de intervención.

Se propone como objetivo básico la rehabilitación del área mediante la <sup>una adecuada</sup> propuesta de una correcta Propuesta de Ordenación desarrollada mediante Unidad de Actuación (Estudio de Detalle), con el fin de definir y concretar sus alineaciones interiores y espacios públicos que se proponen en la propuesta del Plan Especial y que incluirá varios objetivos parciales e intervenciones. En primer lugar, podríamos afirmar que esta zona posee una localización privilegiada para implantar una serie de usos culturales que integren el propio uso del monumento de la Alhambra con el centro histórico de la ciudad, redimiendo precisamente de su marginación este eje del río Darro, y difundiendo sobre él determinados usos culturales de la Alhambra.

En segundo lugar, se proponen algunas discretas regularizaciones de la trama urbana, reconstruyendo la continuidad física de sus calles, formalizando y ofreciendo una serie de recorridos peatonales en el sentido transversal de la Cuesta de Gómez y con determinadas intervenciones sobre el espacio público central de la zona en apoyo a los nuevos usos.

Finalmente, se dota al área de una ordenanza de edificación dirigida al mantenimiento del aprovechamiento edificatorio y volumen actuales, así como a su conservación tipológica y arquitectónica y control de sus usos. Instrumentalmente, la propuesta se formulará como una Unidad de Actuación en Suelo Urbano y expropiaciones puntuales.

b) Intervenciones singulares:

U.A. a.4.1.- Barrio de Gómez.

- "Tratamiento del borde trasero fáchara a la Alhambra" (Urb.).

Se plantea una delimitación restrictiva del límite edificado en su borde superior en contacto con las laderas, incluso manteniendo el límite edificado actual con su propia imagen inconclusa. En el suelo vacante del borde se plantea su expropiación para propiciar su permeabilidad visual, paisajística y de conexión transversal con los paseos a media ladera del bosque perimetral de la Alhambra.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

- "Propuesta de Continuidad de la trama longitudinal y transversal del barrio" (Urb.).

Se estudia una serie de propuestas que, mediante pequeñas intervenciones sobre muros traseros y cambios de alineaciones, recuperan la continuidad de una trama urbana peatonal que sirva para revitalizar y potenciar el uso de este barrio.

- "Conexión peatonal con el puente de Espinosa" (Urb.).

Su objetivo será comunicar la trama urbana del Barrio de Mauror-Gómez con los itinerarios peatonales del borde del Darro anteriormente descritos.

- "Ordenación de los espacios centrales" (Urb.).

La falta de continuidad de sus itinerarios longitudinales y transversales ha originado un deterioro urbano en el interior del Barrio por la falta casi total de accesibilidad. Se plantea una importante Unidad de Actuación que ordene esta zona recogiendo todos los elementos de su trama peatonal, solucionando sus discontinuidades y creando una serie de espacios públicos que induzcan la revitalización urbana de esta zona deteriorada del Barrio.

- "Operaciones de residencia y rehabilitación" (Viv.).

La complejidad topográfica de la ladera del Darro y el perfecto equilibrio de los asentamientos edificatorios, que hay sobre esta ladera, impiden el diseño generalizado de una normativa edificatoria que garantice la calidad paisajística, visual y arquitectónicamente integrada en el recinto monumental. Sin embargo, es necesaria una urgente intervención física en la edificación y unas actuaciones de rehabilitación arquitectónica y potenciación de usos que resuelvan los actuales conflictos de deterioro y abandono.

Así pues, se plantea en esta zona un minucioso Estudio de Detalle con el fin de conseguir los objetivos propuestos de recuperar esta pieza residencial. Su objetivo será precisamente permitir un alto grado de intervención sin modificar el aprovechamiento edificatorio y volumen actuales, respetando íntegramente la "piel" arquitectónica de la edificación, controlando el uso de vivienda unifamiliar entre medianeras existente

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

en el barrio, compatibilizada con el uso comercial.

El Estudio de Detalle, que desarrollará la Unidad de Actuación propuesta deberá concretar y definir las alineaciones de los espacios públicos propuestos en el Plan Especial, así como un pormenorizado estudio de rasantes y cotas, y las características tipológicas de la arquitectura existente:

#### A.5.- Alamedas.

Se trata de la zona de Parques y Alamedas que se desarrollan a lo largo del perímetro Sur amurallado del Recinto Monumental de la Alhambra. Junto con la zona A.2 de "Huertas del Generalife", conforman los espacios libres y jardines de mayor importancia paisajística, ambiental e histórica de los bordes del recinto amurallado.

Los problemas principales que en esta zona se plantean serán por un lado el deterioro físico de sus masas forestales debido fundamentalmente al alto grado de circulación rodada que transcurre por sus Alamedas y el cierto abandono de limpieza y tratamiento de las zonas arboladas. Por otro lado, la existencia de algunos recintos aún privatizados dentro de esta magnífica zona de bosques que impide plantear una intervención conjunta con unidad de tratamiento para toda la zona.

##### a) Objetivos y tipos de intervención.

En primer lugar será necesario emprender un serio tratamiento y saneamiento de todas las zonas arboladas que junto con la peatonalización de sus Alamedas corregirá los problemas que actualmente se provocan en estos magníficos bosques. En segundo lugar, las expropiaciones de las zonas privatizadas existentes aún, dentro de estas zonas arboladas permitirá plantearse una actuación conjunta en toda esta zona de bordes y laderas colindantes con el recinto Sur amurallado de la Alhambra.

b) Intervenciones singulares.

A.A. a.5.1.- "Expropiación y adecuación de los suelos colindantes con Torres Bermejas" (Exprop.).

Uno de los problemas más graves que plantean los bordes residenciales con el Monumento, quizás sea el que se está produciendo en esta zona comprendida entre la Puerta de las Granadas y las Torres Bermejas. La necesidad por evitar que este borde residencial "escale" las laderas de Torres Bermejas será uno de los objetivos de esta expropiación, con el fin de dotar al Monumento de las Torres Bermejas de una franja de espacio libre que impida la presión residencial y los deterioros típicos, físicos y paisajísticos, que conllevarán actuaciones privadas en estos terrenos colindantes con Torres Bermejas.

A.A. a.5.2.- "Expropiación y acondicionamiento de suelos colindantes con la muralla de la Alhambra" (Exprop.).

Se trata de plantear una Actuación Aislada en los suelos privados colindantes con la muralla Sur de la Alhambra, con el fin de conseguir la expropiación de los mismos y su adecuación al uso público, al igual que el resto de los Parques colindantes.

A.A. a.5.3.- "Expropiación de terrenos colindantes con el Callejón del Niño".

Al igual que se indicaba en la anterior intervención, se trata de la otra parcela privada situada dentro de los Parques de la zona de Alamedas, cuyo objetivo en el Plan Especial será reincorporarla como suelo público al resto de dichos Parques y posibilitar la investigación y trabajos arqueológicos sobre ésta zona calificada por el Plan de especial protección arqueológica.

P.O. a.5.4.- "Ordenación, Urbanización y ajardinamiento de de las Alamedas" (Réurb.).

Esta intervención plantea el saneamiento y tratamiento arbóreo de todas las zonas arboladas, así como la reurbanización y adecuación de las actuales secciones de las Alamedas al nuevo uso de paseos peatonales.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

P.O. a.5.5.- "Intercambiador de Transportes Públicos" (Urb.).

Aprovechando la amplia sección del bulevard existente frente al Hotel W. Irving, el Plan propone aprovechar una de sus calzadas con el fin de situar en ella un intercambiador del transporte público interno del recinto monumental, y así organizar en este punto central los intercambios y paradas de la red interior de transportes públicos.

P.A. a.5.6.- "Propuesta de rehabilitación para equipamiento público" (Exp.).

Se trata de un bello edificio cuya restauración y rehabilitación podría plantearse con el fin de obtener un magnífico contenedor para un equipamiento público que complete la oferta cultural del Recinto Monumental que el Patronato puede ofrecer.

A.6.- Ladera de la Sabika.

Es un área que presenta características duales de ordenación y usos. En su zona baja, relativamente llana y en contacto con el sistema del Darro se han desarrollado los usos centrales de la ciudad, mientras que en la parte alta ha recibido los efectos directos de influencia de la Alhambra, induciendo que se centralicen en esta zona los asentamientos de las instituciones culturales de la ciudad y una serie de importantes usos hoteleros. Además, existen problemas de estructura urbana en el área de la Antequeruela, debidos al bloqueo en Capitanía y Huerta de las Vistillas de los Angeles, que dificultan la relación urbana de la ciudad con la Alhambra y sus usos dispersos.

a) Objetivos y tipos de intervención.

Es en primer lugar preciso plantear reformas orientadas a clarificar los accesos, que serán necesarios en todo caso para la propia fluidez de relación con los usos actuales. Son reformas posibles, aunque limitadas por las secciones y pendientes de los accesos, que deberán limitar la implantación de nuevos usos, tanto culturales como hoteleros.

Ello obligará en todo caso a diseñar cuidadosas reformas urbanas, con actuaciones de expropiación y urbanización aplicadas mediante instrumentos urbanísticos adecuados.

b) Intervenciones singulares.

A.A. a.6.1.- "Expropiación de solar en Cuesta del Realejo" (Ex.).

Se plantea la expropiación de un solar situado en el punto central de la Cuesta del Realejo y que actualmente está impidiendo una continuidad física más clara y contundente. Las obras que en estos momentos está realizando el Ayuntamiento en su parte baja, se completarían con las obras sobre el mencionado solar.

A.A. a.6.2.- "Expropiación de solar para conexión Cuesta del Realejo-Plaza del Palace" (Ex.).

Mediante esta Actuación Aislada, se plantea una pequeña variación en la alineación de un muro privado con el fin de darle continuidad física al eje peatonal y conexión urbana con la Plaza del Palace.

A.A. a.6.3.- "Expropiación para conexión con C/Antequeruela" (Ex.).

Se plantea una pequeña expropiación para conseguir la continuidad peatonal y su conexión urbana con C/Antequeruela.

P.U. a.6.4.- "Plaza del Palace" (Urb.).

El objetivo de esta intervención consistirá en diseñar un auténtico espacio público que tenga la capacidad de remediar la conflictividad circulatoria que sobre este punto se origina. El uso actual de aparcamiento por parte del Hotel Palace y los cruces que se producen para acceder al Auditorio de Falla, Callejón del Niño y Cuesta del Realejo, originan graves conflictos que será necesario solucionar.

Se plantea una sugerencia de diseño que consiste en convertir este espacio en una plaza pública, que asuma su vocación de

responder con mayor garantía a los problemas que plantea el Hotel Palace, dotándolo de una zona de descarga de viajeros necesaria para su propio funcionamiento, pero que al mismo tiempo tenga la capacidad de ordenar el resto de funciones circulatorias que se dan en este punto. Asimismo se aprovecharía esta obra para solucionar con mayor habilidad la conexión de la Cuesta del Realejo (importante acceso peatonal y que merecerá indudablemente su potenciación) con el propio diseño de la plaza que se propone.

P.O. a.6.5.- "Urbanización y regularización del Callejón del Niño y Plaza de Torres Bermejas". (Urb.).

Se trata de reurbanizar y regularizar la calle que sirve de acceso y soporte urbano a las instituciones culturales que se asientan sobre esta ladera. Dicha calle está comprendida entre la Plaza de Torres Bermejas y el Hotel Palace. Su buena posición y excelente orientación (Sur, al contrario de lo que ocurría con la ladera del Darro), han hecho que esta ladera haya sido el asentamiento físico escogido por las instituciones culturales privadas, y lugar predilecto donde la alta burguesía de la ciudad edificara sus magníficos "cármenes".

Se propone una reurbanización consistente en regularizar algunos de sus muros, y fundamentalmente reordenar sus dos extremos, que darán conexión a los dos espacios públicos que delimitan la calle: la Plaza de Torres-Bermejas y la Plaza del Palace.

Asimismo se plantea la urbanización del espacio colindante con las propias Torres Bermejas, actualmente convertido en aparcamiento de un restaurante colindante. La intervención consistirá en reurbanizar este espacio al entenderlo como punto de arranque de una serie de itinerarios peatonales sobre los propios bosques y alamedas de la Alhambra, así como procurar y solucionar la continuidad viaria del Callejón del Niño con el resto de la trama urbana colindante.

P.O. a.6.6.- "Urbanización de la Cuesta del Realejo" (Reurb.).

La potenciación de la Cuesta del Realejo como uno de los ejes peatonales de acceso al Recinto Monumental de mayor importancia en esta ladera de la Sabika-Torres Bermejas, será uno de los objetivos fundamentales en esta ladera.

La conexión de la Plaza del Realejo con la propuesta Plaza del Palace, a través de la Cuesta del Realejo, supone uno de los principales alicientes de este eje peatonal.

A.7.- Borde de los Mártires.

Con esta denominación conocemos al espacio urbano constituido por la finca del Carmen de los Mártires, actualmente de propiedad municipal. Las obras de rehabilitación que sobre el propio edificio se están llevando a cabo, nos brinda la ocasión de realizar alguna sugerencia para las futuras obras municipales de ordenación de sus laderas y espacios libres. Entendiendo esta importante pieza urbana como parte integrante de todo el sistema de espacios libres que aquí se estudian, por la posición físicamente estratégica del propio Carmen de los Mártires dentro del contexto del Plan Especial, será necesario establecer la continuidad física y urbana entre el propio Monumento, sus diferentes tratamientos de bordes y el sistema de espacios libres que se plantean en los Alijares.

a) Objetivos y tipos de intervención.

La oportunidad que suponen las actuaciones municipales, previamente decididas en el Carmen de los Mártires, debe ser aprovechada con algunas actuaciones complementarias que sean capaces de potenciar sus efectos ordenadores generales.

b) Intervenciones singulares.

P.O. a.7.1.- "Obras de arreglo del Parque de los Mártires"  
(Eq.).

Comprende los terrenos libres comprendidos dentro del recinto del Carmen de los Mártires. El abandono del propio Carmen y un antiguo desgraciado intento de construcción de un hotel,

dieron lugar al elevado grado de deterioro físico de la pieza en cuestión. La compra del Carmen por parte del Ayuntamiento dio lugar a un inicio de acertadas obras de restauración, que comenzaron por la rehabilitación arquitectónica del propio Carmen. La restauración de los espacios libres del Carmen de los Mártires debe pasar necesariamente por el entendimiento urbano de esta pieza como parte de un conjunto tipológicamente homogéneo de espacios públicos que alrededor del Monumento de la Alhambra se están originando. El retranqueo de sus ruinosos muros colindantes con el Camino del Cementerio, para ubicar el Paseo de los Mártires y las conexiones de itinerarios y rampas peatonales con el colindante Parque de los Alijares, serán las principales propuestas que se plantean desde el Plan Especial.

Así pues, se propone la recuperación de las antiguas trazas de los jardines y otras pautas geométricas de ordenación, algunas de cuyas huellas que han resistido el paso de los tiempos han servido para recuperar el orden de sus antiguos trazados. Se aportan algunas sugerencias para "camuflar" las duras intervenciones de construcción de los depósitos de agua, recuperando el túnel de unión con los jardines de la zona Sur, así como la restauración del bello lago de San Juan y el mirador en su parte superior.

El tratamiento de la ladera colindante con los terrenos de la Alhambra, mediante el diseño de jardines escalonados, así como la conexión peatonal desde dicha ladera con los nuevos Parques de los Alijares serán las principales intervenciones que se plantean en esta zona del Carmen de los Mártires.

P.U. a.7.2.- "Urbanización del Paseo de los Mártires" (Urb.).

Desde la propia Calle Antequeruela, partiría un Paseo peatonal sobre la media ladera del Barranco del Abogado. Las actuales obras municipales de restauración y rehabilitación del Carmen de los Mártires pueden ser una buena ocasión para retranquear el muro actual, en estado ruinoso, colindante con el Camino del Cementerio, y ubicar en dicho retranqueo un atractivo Paseo

peatonal a media ladera, con el objetivo en primer lugar de fijar el límite físico del crecimiento urbano de la Barriada del Barranco del Abogado, y en segundo lugar diversificar los accesos al recinto monumental y especialmente a los nuevos Parques de los Alijares. Deberá procederse a la previa expropiación de los terrenos privados afectados por esta operación.

B- BARRANCO DEL ABOGADO.

B.1.- Barrio Consolidado del Barranco.

Comprende una extensa área situada en la ladera Sur de los terrenos de los Alijares a ambos lados de la vaguada denominada del Barranco del Abogado, con asentamientos urbanos principalmente de viviendas autoconstruidas.

a) Análisis y diagnóstico.

El asentamiento se origina a comienzos de los años 40, ocupando inicialmente las partes bajas de la vaguada y conectándose con la ciudad a través de un camino que se desarrolla a lo largo de la misma vaguada. El fuerte crecimiento de viviendas autoconstruidas que se produce a partir de los años 60, provoca la colmatación de la vaguada, extendiéndose la edificación hacia las laderas Sur de los terrenos de los Alijares. Es a partir de este momento cuando el asentamiento del Barranco del Abogado comienza a plantear graves problemas paisajísticos y urbanos al propio Recinto Monumental de la Alhambra.

La carencia de todo tipo de equipamientos públicos, así como la mala calidad de sus infraestructuras y la dificultad de accesos, son los problemas fundamentales de esta zona. El Camino Nuevo del Cementerio es el único acceso rodado que comunica el Barrio del Barranco del Abogado con la ciudad.

La vivienda que predomina es la unifamiliar autoconstruida, con una superficie media de 60 a 90 m<sup>2</sup> construidos.

El Barranco del Abogado puede considerarse como el área más deprimida y de más bajo nivel de instrucción en general respecto

a las otras zonas de bordes de la Alhambra, además del importante porcentaje de desempleados existentes y la mayor frecuencia de las categorías laborales de menor rango. Mauror-González y paseo de los Tristes constituyen dos áreas de tránsito, dentro de un dominio general de estatus bajo y medio-bajo, hasta el área del Recinto de la Alhambra, que por sus características socioprofesionales es la que posee aparentemente mejor estatus social.

b) Objetivos del Plan Especial.

La vinculación entre este asentamiento marginal y el Recinto Monumental de la Alhambra, que ha sido explicada y descrita en los trabajos de información de este Plan, debe ser entendida como una más de las situaciones conflictivas del borde de ciudad con el Recinto Monumental de la Alhambra, y su tratamiento y resolución en este Plan no es sólo correcto, sino especialmente recomendable: de esta manera la redención del barrio, desde su marginidad pasada hasta una nueva situación coincidente con las demandas sociales, podrá beneficiarse de las intervenciones generales que este Plan propone para reconstruir una buena relación Alhambra-Granada (regularización de accesos y ordenación de unidades topológicas), y de las acciones públicas para revitalización urbana de todos los bordes del Recinto Monumental.

No obstante esta zona será reconocida en el Plan Especial como un sector unitario, con un bloque homogéneo de medidas e instrumentos tales que puedan ser aplicados mediante un programa específico.

Los objetivos concretos que en este contexto se proponen para esta barriada son:

- Mantenimiento de la población residente, tanto de los que viven en casa propia como de los inquilinos.
- Conservación del carácter del barrio, tanto en sus aspectos físicos y ambientales, como sociales y de convivencia.
- Dotar al barrio de la calidad urbana que demandan sus vecinos, y que el Plan resolverá en sus aspectos fundamentales de equipamiento y urbanización.

- Fijar las necesidades pormenorizadas de equipamiento y servicios públicos, estableciendo el procedimiento para la obtención de los suelos necesarios y proponiendo de forma realista y viable los recursos para la instalación efectiva de los servicios, programándolos y priorizándolos de acuerdo con las necesidades. Utilizar básicamente el suelo vacante para la propuesta de equipamiento, y el suelo público de los Alijares para compensar las carencias de espacios libres y parques.
- Establecer las obras de urbanización requeridas para la normal dotación de infraestructuras de abastecimiento de agua y electricidad, saneamiento, viabilidad y alumbrado, así como para el acondicionamiento de las áreas libres y públicas.
- Establecer un proceso de legalización del barrio y sus viviendas que no perjudique los derechos justos de sus vecinos ni origine nuevos problemas o prácticas especulativas.
- Establecer una normativa de la edificación, con especificaciones sobre fachadas y tipologías, tal que mejore la imagen del barrio a través de las nuevas edificaciones o de las renovaciones, pero respetando la edificación existente de forma que puedan legalizarse las viviendas, y que las nuevas edificaciones sean formalmente coherentes con las preexistentes.
- Fijar los límites del crecimiento del barrio, tanto en razón de sus necesidades internas como en atención a la salvaguarda del Recinto de la Alhambra y su entorno, fijando sobre todo las cotas superiores de extensión. Se establecerán tales límites definiéndolos con el trazado de una calle de límite superior en el borde con el Carmen de los Mártires, y otra análoga posición en el Cerro del Aire, estudiando ambas cotas con el fin de que los límites de la edificación queden por debajo de las cotas de basamento de la Alhambra, salvaguardando paisajísticamente el monumento y su entorno.
- Arbitrar una operación de realojamiento de los vecinos de las viviendas de las laderas sobre las cotas de salvaguarda paisajística, de forma tal que el nuevo alojamiento se produzca en el suelo público vacante del mismo barrio mediante promoción pública de vivienda arbitrada desde la propia Administración.

- Delimitar muy estrictamente la edificación actual en la ladera Sur, y proponer su repoblación forestal.

- Trazar y proponer, como elemento urbano de escala superior al barrio capaz de resolver las tensiones de relación Alhambra-ciudad, un eje viario en el fondo de la vaguada que una el extremo del Paseo de la Bomba con el Camino Viejo del Cementerio, sobre la traza que es ahora calle en parte, y vaguada natural el resto.

c) Intervenciones singulares.

P.U. b.1.1.- "Urbanización de la Vaguada y Paseo Subterráneo" (Reurb.).

El asentamiento urbano del Barranco del Abogado se ha ido estableciendo ocupando ambos lados de las laderas del barranco y apoyándose exclusivamente en su eje de vaguada como único elemento de conexión viaria. Este eje se ha ido conformando sin ningún tipo de alineaciones ni reservas viarias, dando como resultado un vial de irregulares trazos y secciones y de muy difícil solución por la alta consolidación edificatoria que se ha establecido a ambos lados de la vaguada. Sin embargo es necesario plantear una serie de intervenciones sobre el eje, con el fin de recuperar su continuidad física y su condición de calle principal peatonal del Barrio.

La realización de un pequeño túnel por la cota inferior del Camino Nuevo del Cementerio, que comunique la parte superior de la vaguada con la inferior, así como la realización de una pequeña plaza justo en la embocadura del túnel, serán las obras de mayor importancia que se planteen en esta calle propuesta.

P.O. b.1.2.- "Obras de reurbanización del Camino del Cementerio" (Reurb.).

El Camino del Cementerio se constituye como único acceso rodado al Barrio del Barranco del Abogado. Las conexiones de las viviendas de las laderas colindantes con dicho vial son de pésimos trazados y escasa calidad, producto de un desarrollo urbano sobre la ladera que no ha obedecido a ninguna ordenación preesta-

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

blecida. Las propuestas de reurbanización consistirán fundamentalmente en regularizar precisamente los bordes del Camino del Cementerio en sus dos órdenes de problemas: regularización física de sus alineaciones y propuestas de soluciones a los problemas de accesos de los asentamientos urbanos que se han originado a lo largo del Camino. Las propuestas de regularización de alineaciones consistirán principalmente en resolver su conexión con el Acceso Sur, que deberán contemplarse y ejecutarse al mismo tiempo, y dotar de mayor carácter urbano la sección del Camino, mediante plantación de árboles, aceras, paradas de autobuses y demás elementos urbanos típicos de un eje que tiene auténtica vocación urbana. Las soluciones a los problemas de accesos a los asentamientos urbanos, serán de dos tipos: por un lado la regularización de cotas de accesos a las viviendas colindantes con el Camino del Cementerio mediante una serie de escaleras y rampas; y por otro, la conexión de algunos itinerarios peatonales que desarrollados a medias laderas del Cerro del Aire tengan sus conexiones en los propios trazos del Camino del Cementerio.

#### B.2.- Barrio de Extensión del Barranco.

Se trata de la extensión residencial en la zona alta de la vaguada del Barranco. La diseminación de asentamientos residenciales actualmente existentes y el suelo vacante colindante, nos obliga a plantear una propuesta de intervención conjunta de realojamiento residencial con capacidad para realojar a las familias afectadas por las obras del Acceso Sur, y por otro lado posibilitar propuestas de equipamientos públicos para un barrio que no posee las más mínimas dotaciones de equipamientos sociales ni escolares.

El desarrollo de la trama urbana del Barrio del Barranco del Abogado hacia la ladera Sur de los Alijares, está ya afectando al Recinto Monumental de la Alhambra. Es necesario delimitar el crecimiento del Barrio basándose fundamentalmente en criterios paisajísticos, por su delicada posición con respecto a la Alhambra.

Así pues, y para recuperar la imagen urbana ya deteriorada de la ladera Sur de los Alijares y evitar graves implicaciones sobre el paisaje de la Alhambra, se plantea una operación de desalojo de las viviendas autoconstruidas por encima de la cota 795, que precisamente será la de construcción del Acceso Sur, que nos servirá también como delimitación física al crecimiento del Barrio del Barranco del Abogado, al igual que lo hiciera también el Paseo de los Mártires en la otra ladera de la vaguada. El desalojo consistirá en una operación de realojamiento de los habitantes de dichas viviendas, actualmente muy deterioradas y sin ningún tipo de acceso, en el mismo Barrio del Barranco del Abogado y precisamente en el suelo vacante que se origina dentro del espacio delimitado por el Acceso Sur y el Paseo de los Mártires. Se trataría de una promoción pública de viviendas promovida desde la propia Administración en el momento en que se ejecutara el Acceso Sur.

a) Objetivos y tipo de intervención.

El Plan Especial plantea una decidida operación de realojamiento residencial motivada por el desalojo de una serie de viviendas existentes en cotas superiores a la cota del cono visual a la Alhambra y afectadas por el Acceso Sur, como ya se explicó anteriormente, por sus negativos efectos paisajísticos en el propio Recinto Monumental de la Alhambra, y por la necesidad de paso del Acceso Sur que se plantea por esta zona. Esta operación de realojamiento debería producirse paralelamente a la propia construcción del Acceso Sur, mediante una operación de promoción pública de viviendas cuyos objetivos principales, que deberán plantearse en el proyecto de construcción, serán de dos tipos: el uno urbanístico, atendiendo a su adaptación urbana al nuevo Paseo de los Mártires y a los jardines colindantes con el Acceso Sur, cuyos trazados deberán contemplarse en el proyecto global de las viviendas y ejecutarse paralelamente a las mismas; el otro será arquitectónico, planteando una cuidadosa tipología constructiva y arquitectónica que se adapte a la difícil y compleja topografía de ambas vaguadas del Barranco del Abogado. Los problemas paisajísticos quedarían solucionados

el conformarse el suelo residencial entre las estrictas delimitaciones del Paseo de los Mártires y del propio acceso de la vaguada. Para el desarrollo de este suelo residencial, el Plan Especial plantea una Unidad de Actuación con el fin de integrar las viviendas ya existentes en las zonas donde se ubicarían las nuevas viviendas, solucionando globalmente, para unas y otras, los problemas de instalaciones, infraestructura y dotaciones, que deberán resolver paralelamente los proyectos públicos de realojamiento residencial en el Parranco del Abogado.

b) Intervenciones singulares.

U.A. B.2.-

El Plan Especial plantea una Unidad de Actuación, desarrollado con la figura urbanística del Estudio de Detalle, con el fin de concretar y definir las alineaciones interiores de la parcela, y sus problemas topográficos y visuales. Tres aspectos fundamentales deberá resolver este Estudio de Detalle en su conjunto:

I.- La "Urbanización de la 2ª Fase del Paseo de los Mártires" (Urb.).

Consistirá principalmente en la urbanización de este segundo tramo del Paseo de los Mártires en su encuentro con la calle de la vaguada y sus problemas de acceso a la nueva propuesta residencial.

II.- Los problemas de adaptación al terreno y tipologías de la "propuesta residencial de realojamiento" (Viv.).

El Estudio de Detalle deberá resolver los problemas topográficos y tipológicos, a escalas adecuadas de proyecto arquitectónico, de la propuesta residencial. Las alineaciones interiores, los accesos peatonales y su permeabilidad hacia el parque de los Alijares, sus accesos a los Paseos de los Mártires y de la vaguada, así como la integración urbana de la edificación existente, dotación de infraestructura, determinación de equipamientos y cuantificación del número total de viviendas a rehalar, serán algunos de los principales problemas que deberá resolver esta Unidad de Actuación. Deberá solucionar también la gestión de las necesarias expropiaciones de suelo para poder llevar a buen fin el realojamiento residencial.

III.- "Dotación de equipamientos" (Eq.).

Así mismo, el Estudio de Dctalle deberá definir y concretar el uso social propuesto en el Plan Especial, especialmente la zona escolar que ajustará y delimitará según las necesidades del Barrio.

B.3.- Urbanización y reequipamiento del Barrio Perchel Alto del Barranco.

El Barrio Perchel Alto, comprende el pequeño asentamiento existente en la zona alta de la ladera colindando con la tapia sur del Cementerio.

a) Objetivos y tipos de intervención.

Uno de los principales objetivos del Plan Especial en esta zona del Barranco del Abogado, será equipar al Barrio con todos aquellos equipamientos de que carece: el escolar, el social y verde público.

El equipamiento escolar se establece en la única parcela topográficamente apta para instalar un colegio con suficientes zonas de recreo y sin grandes dificultades de edificación. Se plantea su expropiación y edificación de un Colegio con suficiente capacidad para la actual población del Barrio conjunto del Barranco del Abogado.

b) Intervenciones singulares.

A.A. b.3.1.- "Expropiaciones de terrenos colindantes con el Camino del Cementerio" (Ex.).

Se plantea una expropiación de unos terrenos aptos para la edificación de un colegio que cubra las necesidades actuales de equipamiento escolar que actualmente demanda el Barrio del Barranco.

A.A. b.3.2.- "Equipamiento escolar" (Eq.).

Este proyecto de Obras que aquí se plantea, deberá solucionar arquitectónicamente el propio edificio del Colegio, cuya altura máxima de una sola planta deberá resolver los problemas visuales,

composición e integración con las edificaciones existentes. Así mismo, deberá plantear y resolver el acceso indicado, también como acceso al pequeño núcleo residencial y taller de mármol existente en las zonas colindantes con el muro del cementerio.

#### C.- RECINTO HISTORICO-MONUMENTAL.

Esta área es la delimitada por las propias murallas de la Alhambra, y el Recinto del Generalife. Es la zona donde el Plan Especial se dedica con mayor profundidad a la investigación de los complejos procesos y problemas que a lo largo de su historia se han producido en el Recinto Monumental de la Alhambra.

En sí misma, la amplia serie de estudios monográficos realizados por el equipo de colaboradores de este Plan, es una de sus contribuciones a la futura gestión del Recinto, porque sistematiza y profundiza el conocimiento de manera inédita hasta el momento. Pero además, el Plan ha basado en este nuevo sólido material su metodología y las principales propuestas para el Recinto Histórico-Monumental de la Alhambra y Generalife: unas, planteadas como futuros programas de investigación, y otras directamente formuladas desde ahora como intervenciones.

Fundadas en los contenidos analíticos sobre el monumento, se proponen las siguientes actuaciones:

##### I.- Propuestas de Programa de Investigación arqueológica.

En los estudios desarrollados en la "Monografía arqueológica" de la Alhambra, que se aporta como documentación en este Plan Especial, se comprueba como se ha producido a lo largo del tiempo tal cantidad de transformaciones dentro del Recinto Monumental, que lo convierten en un importante campo de información arqueológica. Por todo ello es urgente la formulación de un programa de investigación arqueológica más adecuado y coherente. El entendimiento de la Alhambra como espacio urbano puede dar otra orientación a la investigación arqueológica, cuya metodología de intervención debería basarse fundamentalmente en la búsqueda de las señas de identidad urbana de la ciudadela

que fue la Alhambra. Paralelamente pues a la investigación histórico-arqueológica, la nueva metodología y el programa de investigación deben orientarse y justificarse como recuperación del carácter urbano que el conjunto Monumental siempre tuvo, a través de los elementos urbanos estructurantes de la ciudadela.

La manera esporádica, discontinua y aislada con que se han llevado a cabo las exploraciones científicas en el monumento hasta ahora, al producirse por una serie de circunstancias ajenas a la propia planificación exigida por una correcta labor arqueológica, descubren su ineficacia. Un programa global arqueológico, justificado en la búsqueda enunciada de recuperación de las huellas del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife, será la propuesta que el Plan Especial contenga en materia de investigación arqueológica.

## II.- Propuesta de Programas de Restauración.

Los planteamientos generales están puestos en las monografías sobre Restauración que se acompañan como documentación anexa en el apartado de "Información" de este Plan Especial.

Sin embargo hemos de concretar algunos aspectos que será importante considerar aquí. Igual que planteábamos en el apartado anterior la necesidad de establecer un programa general de actuaciones, en esta cuestión de las restauraciones se hace más patente aún esa necesidad.

Es evidente que desarrollar una política de restauraciones individuales y puntuales sin haber verificado con anterioridad su coherencia sobre el Conjunto Monumental y establecido un orden de prioridad de las intervenciones sobre cada una de sus piezas arquitectónicas y urbanísticas, producirá desajustes y discontinuidades físicas de tratamiento, cuyos resultados pueden incidir negativamente en los objetivos perseguidos. Desde las propias restauraciones arquitectónicas hasta el tratamiento de los espacios libres y la propia ejecución de las infraestructuras que son necesarias en la Alhambra (como expondremos a continuación), deben someterse a un programa conjunto, de modo que no produzcan conflictos e interferencias en los distintos programas de investigación que se plantean en el Recinto Monumental de la Alhambra y Generalife.

La elaboración de un programa general de conservaciones y restauraciones, de un orden de prioridades según el estado físico actual y los problemas del Conjunto Monumental, y la racionalización de las inversiones económicas, que deberán supeditarse al programa general para evitar derroches económicos, serán algunos de los principales objetivos que el Plan Especial plantee en materia de restauraciones. Para alcanzar estos objetivos se deberán contemplar algunas cuestiones básicas que podríamos resumir en tres consideraciones fundamentales:

a) La peculiaridad de la arquitectura nazarí en razón de los materiales empleados, cuya "fragilidad física" va a requerir una permanente y cuidadosa labor de mantenimiento general, en evitación de los daños importantes que pueden causar los propios agentes naturales, las filtraciones de humedad, los desprendimientos de sus débiles recubrimientos de revocos... e incluso las acciones directas de agresión producidas por numerosos visitantes como consecuencia de la deficitaria vigilancia.

b) Tal peculiaridad de la arquitectura nazarí no puede justificar las frecuentes reparaciones "adornistas" y aisladas intervenciones puntuales que supongan retroceder a las metodologías clásicas restauradoras e intenciones propias del pasado siglo. La experiencia iniciada en los años veinte por don Leopoldo Torres Balbás, muestra claramente los criterios a seguir, calibrando y valorando el prestigioso arquitecto-conservador de la Alhambra, partiendo de la realidad de que el estado actual del monumento nazarí es muy distinto con el que se encontró Torres Balbás en 1.923.

c) Los inmediatos programas de conservación de la Alhambra deberán ajustarse a los actuales criterios de conservación monumental, cuya doctrina ha ido formulándose en documentos internacionales que, como la "Carta de Arenas" (1.931), la "Carta de Venecia" (1.964) o últimamente la "Carta del Rastauo" (1.972), han definido los principios teóricos desarrollados en estos últimos años, a través de una amplia bibliografía especializada y contrastada en valiosas experiencias.

III.- Estudio del estado físico de los elementos arquitectónicos.

El Plan Especial realiza un pormenorizado estudio cualitativo

y cuantitativo del estado actual físico de los distintos elementos arquitectónicos del Recinto Monumental, así como detecta los problemas de estabilidad estructural, centrándose en el estado de los elementos estructurales, revestimientos y acabados, humedades, carpinterías y cerrajerías. Los elementos estructurales se han analizado por unidades independientes, recogiendo y detectando esencialmente grietas y fisuras existentes, alabeos, desplomes y todas aquellas circunstancias que implicaran deterioros. Se analizan sus causas, y se sugiere un proyecto global técnico, agrupando las intervenciones en tres clasificaciones según la urgencia de la intervención. Todo ello queda especificado en la correspondiente "Monografía" del Estado físico del conjunto Monumental.

#### IV.- Catalogación de Protección MONUMENTAL.

El entendimiento del Recinto Monumental como un espacio urbano conformado por una serie de elementos estructurales de calles, plazas y jardines, y las distintas intervenciones arquitectónicas que se alinean en esos elementos estructurantes, conformando su condición de conjunto urbano; es la hipótesis de trabajo que se ha aplicado para desarrollar el documento de Catalogación Monumental que el Plan Especial plantea. Un estudio minucioso de todas y cada una de las principales piezas arquitectónicas del Recinto Monumental, así como el estudio pormenorizado de sus principales elementos como solerías, azulejos, conjuntos de detalles arquitectónicos..., componen el contenido del documento del Catálogo, que deberá ser entendido también como propuesta de proyecto global de conservación-rehabilitación del Conjunto Arquitectónico del Recinto.

La catalogación de las piezas arquitectónicas del Recinto Monumental ha requerido estudiar cada una de ellas empleando escalas gráficas proyectuales, consistente en el levantamiento de todas y cada una de sus plantas a escala 1/200 y 1/400, secciones y alzados a escala 1/200 y 1/400; detalles constructivos a escala 1/20, detalles de azulejos a escala 1/10, detalles y levantamiento de solerías y sus despieces a escala 1/200, así como una perspectiva axonométrica a escala 1/500 y suficiente documentación fotográfica

descriptiva de cada pieza catalogada. Un resumen de memoria y bibliografía artística e histórica, una síntesis sobre el estado físico actual de cada elemento arquitectónico, así como las intervenciones más urgentes necesarias para evitar los más graves problemas físicos del Monumento, es la documentación que se aporta en el documento del Catálogo, que recoge un total de 65 edificios catalogados, cuya relación queda especificada en la correspondiente documentación del "Catálogo".

#### V.- Catálogo de los espacios verdes.

El Plan Especial, dedica fundamental atención a la jardinería del Recinto Monumental de la Alhambra y Generalife, planteando un Catálogo de sus principales piezas de jardines, bosques y huertas, así como de las especies arbóreas de mayor relieve. El objetivo de este Catálogo será fundamentalmente identificar morfológicamente las principales unidades de jardinería del Recinto Monumental, así como la correspondiente clasificación de especies arbóreas y el señalamiento de sus problemas más importantes. Todo ello se complementará con los "Estudios paisajísticos de los Parques y Jardines del Recinto Monumental" que se exponen en el Anexo y cuyo resumen de propuestas se especifica en la documentación del Catálogo. Tres grandes clasificaciones hemos distinguido para ordenar tipológicamente los espacios verdes del Recinto Monumental: los jardines, los bosques y las huertas.

#### VI.- Propuestas de usos.

Una de las cuestiones fundamentales que se plantean en este Plan Especial, es la recuperación del carácter de ciudadela de la Alhambra, y su incorporación funcional a la estructura urbana de la ciudad. La reutilización de algunos de sus edificios como equipamientos públicos permanentes de la ciudad corregiría el desequilibrio existente entre la amplia dotación pública de equipamientos culturales en sus bordes y la propia oferta del Recinto Monumental. Dos tipos de propuestas se realizan en cuanto al uso:

Una para los edificios privados que hay dentro del Recinto Monumental y otra para los edificios catalogados.

Respecto a la primera, distinguimos entre los usos actuales de equipamientos y los usos residenciales y comerciales. Las propuestas de uso en estos edificios son las siguientes:

a) Reutilizar e intensificar los usos eclesiásticos y culturales de la iglesia de Santa María de la Alhambra, actualmente muy infrautilizada. Una oferta de uso cotidiano eclesiástico para la ciudad, así como actividades culturales paralelas en su magnífico espacio interior, ayudarían a revitalizar el uso urbano del Recinto Monumental.

b) Reutilización de la Casa del Arquitecto como espacio destinado a uso público de equipamiento institucional.

c) Mantenimiento de los usos comerciales y ordenación de la calle Real. La calle Real se ha constituido en el elemento viario principal de la Alhambra. Sus usos comerciales y residenciales alineados a la calle soportan una actividad urbana interior. El mantenimiento de tales usos comerciales y residenciales, controlados por medio de una normativa de adecuación estética de la edificación que les sirve de soporte (letreros, fachadas, cubiertas, mobiliario urbano...) es la propuesta que el Plan Especial realiza para estas edificaciones. Asimismo se plantea la continuidad física de la calle Real a través del aparcamiento actual del Parador Nacional de San Francisco, consolidando y formalizando los trazos históricos de la totalidad de la calle Real a lo largo del Recinto Monumental.

d) La localización adecuada de pequeños kioscos, controlados por la propia Administración, a lo largo de las alamedas y bosques de la Alhambra, podrían potenciar su recomendada visita, consiguiendo también el objetivo fundamental de fortalecer los sistemas de vigilancia y de mantenimiento de uso que son necesarios en estos espacios solitarios y olvidados de los paseantes.

En segundo lugar, la propuesta de uso de los edificios catalogados del Recinto Monumental, es la siguiente:

a) Como sugerencia abierta y no determinante, se propone la reutilización de los espacios de las distintas Torres de las Murallas para

ubicación de trabajos artesanos de la propia Alhambra cuyas características profesionales no entren en conflicto con el mantenimiento del edificio. Su objetivo es crear cierta actividad urbana en las calles colindantes con los muros, al mismo tiempo que proporcionar indirectamente vigilancia en estas zonas tan abandonadas.

#### VII.- Sugerencias a los problemas de infraestructuras.

La ausencia hasta ahora de un proyecto global que hubiese planteado el estudio conjunto de los distintos problemas de infraestructuras de saneamiento, agua y electricidad del Recinto Monumental, es quizá la cuestión que más se echa en falta en el momento de analizar el estado actual de las infraestructuras de saneamiento, agua y electricidad.

Una continua serie de desordenadas intervenciones parciales, no integradas en ninguna lógica global, ha dado por resultado la anárquica e irracional infraestructuras primitivas que la Alhambra poseía. Es evidente que recuperar las primitivas redes de agua y saneamiento resultaría muy difícil, ya que han desaparecido incluso sus huellas físicas en algunos de los principales tramos. La reutilización de antiguos canales hoy en desuso, así como la recuperación de viejos trazados, es una de las prácticas de reposición de infraestructuras que el Plan Especial plantea.

#### VIII.- Criterios de conservación y restauración de los Jardines.

Las principales líneas de actuación quedarán fijadas en el Anexo en su apartado "Estudio Paisajístico de los Parques y Jardines del Recinto Monumental".

Resumimos los problemas de la jardinería del Recinto Monumental en las siguientes cuestiones fundamentales:

a) Con respecto a la capa superficial de tierra de cultivo: el escaso espesor de la capa de tierra cultivable en los bosques y alamedas, formada por un manto de cascaso sobre la propia roca. Esta situación produce la caída de los árboles mayores ante las agresiones atmosféricas de vientos y tormentas. Asimismo, al no

haberse producido ninguna operación importante de abono, se detecta en la escasa capa de cultivo una alarmante escasez de nitrógeno, fósforo y oligoelementos, sin riqueza mineral por tanto para el desarrollo de la vegetación que soporta.

b) Limpieza y restauración de las masas arbóreas del bosque y alamedas: los graves problemas de deterioro físico de los bosques, son debidos al envejecimiento de su masa arbórea y, fundamentalmente, a la falta de limpieza de la maleza existente y eliminación de la broza y árboles caídos. Esta operación de restauración y limpieza arbórea será necesario realizarla para que el bosque pueda seguir cumpliendo su objetivo de proteger al Recinto Monumental de los procesos bruscos de cambios de temperatura, originando un microclima muy positivo para el equilibrio ecológico y geológico de la zona.

c) Realizar un estudio más profundo sobre la adecuación de ciertas especies arbóreas que recuperen para la Alhambra su más auténtica imagen paisajística.

d) Realizar un estudio ambiental en la totalidad del conjunto Monumental, controlando los grados de humedad y temperatura que tanto repercuten en el mantenimiento y conservación del Recinto Monumental, tanto de sus jardines como de su arquitectura.

e) Protección y control del correcto equilibrio forestal existente en el terreno rústico, mediante la aplicación de normas específicas de protección, así como la adecuación del Jardín de Invierno del que hablaremos más adelante.

f) La recuperación de los niveles originales de los primitivos arriates fundamentalmente en los jardines interiores del recinto: Patio de la Acequia y Patio de los Leones, reincorporando la geometría islámica original.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

g) Corregir y controlar las plagas y enfermedades que pueden ocasionar serios trastornos en la masa vegetal. Las plagas más usuales son: en los Olmos, la Phyrralta lutea y la de los Scolitidos; en el Ciprés, el pulgón y los nematodos; en las adelfas, la cochini-lla; en los agrios, la Aleurothrixus floccosus.

h) Y finalmente, la necesidad de un proyecto global de los espacios verdes y equipamientos públicos del Recinto Monumental orientado a justificar y recuperar su carácter e identidad urbana.

#### IX.- Recomendaciones Geomecánicas.

En la correspondiente Monografía se recogen los resultados de un estudio sobre las características geomecánicas de la Alhambra y su entorno. Los valores mecánicos tienen un carácter esencialmente orientativo, y por tanto su campo de aplicación fundamental será el de los anteproyectos. Para proyectos, servirá únicamente en los de escasa entidad, o para estructuras no permanentes. Lo que sí resultará de la aplicación de los Mapas realizados es un conocimiento previo de la variabilidad estratigráfica dentro de cada Zona, que permite el conocimiento de las áreas más débiles o problemáticas.

Para obras de una cierta importancia, en especial en áreas problemáticas, será conveniente la realización de una Investigación Geotécnica Suplementaria.

Clasificamos en cuatro apartados las principales recomendaciones geomecánicas que planteamos en el conjunto Monumental de la Alhambra y Alijares:

a) El suelo y subsuelo donde asienta el área estudiada está constituido por materiales sedimentarios, detríticos y heterogéneos, en general poco o nada cementados que, en conjunto, no presentan problemas constructivos en lo que se refiere a estabilidad de laderas o a capacidad de carga.

b) Los problemas de carácter constructivo están muy localizados y sólo afectan a pequeñas superficies, lo cual no disminuye su

importancia ni la gravedad que pueden tener sus consecuencias, dado que algunos afectan a la parte monumental.

c) La Alhambra está situada en una zona de intensa actividad sísmica, y ello debe ser muy seriamente tenido en cuenta, tanto para la conservación y restauración de lo existente como para las nuevas intervenciones que se hagan.

d) Las condiciones hidrogeológicas están deficientemente conocidas, lo cual constituye una temeridad que reviste un peligro potencial, tanto para la estabilidad de las laderas en algunos sectores como para las edificaciones que pudieran ser afectadas por las mismas.

Se recomienda pues iniciar un trabajo de medida y control de los parámetros mecánicos e hidráulicos reseñados en el estudio anexo..

#### X.- Intervenciones puntuales.

El Plan Especial plantea una única intervención puntual en esta zona del Recinto Monumental: el reconocimiento del eje urbano de la calle Real.

#### P.O. a.l.l.- Eje urbano de la calle Real.

La importancia que actualmente tiene la calle Real radica en su función de soporte urbano de toda la actividad comercial que se desarrolla en el interior del Recinto, como un eje comprendido entre los aparcamientos del Palacio de Carlos V y la propia entrada del Parador de San Francisco. Es evidente que una nueva propuesta de accesos, con la peatonalización de la Cuesta Gómez y la desaparición del acceso rodado por su actual entrada al Recinto Monumental, provocará un cambio sustancial en el uso de este tramo de calle, lo que obligará a readaptarla a los nuevos accesos que se proponen en este Plan Especial, con el fin de no perder la importante eje urbano apoyaría el objetivo de recuperación del carácter urbano del Recinto Monumental y el reencuentro con sus señas de identidad, que se planteaba en las propuestas de investigación arqueológica y restauración del propio Recinto.

Efectivamente, un nuevo acceso roldado por el exterior del Recinto Monumental cuyo final se sitúa entre la zona de los nuevos Museos y Alijares, y una diversificación de accesos peatonales dependiendo de las distintas propuestas de itinerarios que se estudien en un futuro, obligará a entender la actual calle Real como un eje peatonal que recoja directa o indirectamente todos estos nuevos accesos. Eliminar el actual tapón de los aparcamientos del parador de San Francisco para darle continuidad por esa zona a la calle Real y continuar por el otro extremo el eje hasta la Puerta de Justicia, donde se plantea uno de los principales accesos peatonales al Recinto Monumental, es la propuesta urbanística que el Plan Especial plantea dentro del Recinto Monumental.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

D.- ALIJARES.

Comprende una extensa zona de terreno situada al Sureste del Recinto Monumental y que por su estratégica situación topográfica con respecto al propio Recinto y a la ciudad de Granada, va a jugar un importante papel en el conjunto de las propuestas de ordenación que se plantean en este Plan Especial.

Habría que entender esta compleja área, no como una pieza globalmente unitaria, sino como un conjunto de distintos elementos dispersos que ocupan una posición de borde y al mismo tiempo de transición entre el recinto amurallado y el suelo rústico.

Su condición de espacio libre con magnífica orientación y soleamiento, ofreciendo al Recinto Monumental el importante "vacío" que necesita su paisaje; su posición como pieza de transición y plataforma de apoyo a la propuesta del Acceso Sur, y su vocación de asumir la oferta de grandes equipamientos públicos que necesita la ciudad de Granada, serán algunas de las principales cuestiones que justifican las más importantes intervenciones que sobre esta zona de los Alijares plantea el Plan Especial.

Tres principales propuestas podríamos destacar en el estudio de esta pieza:

D.1.- Parque de los Alijares.

D.2.- Parque Principal de Acceso y Zona de Aparcamientos.

D.3.- Parque de las Albercas.

D.1.- Parque de los Alijares.

Es la principal pieza de esta importante oferta de espacios públicos que hace el Plan Especial para la ciudad de Granada. Por su buena orientación y hermosas vistas hacia los grandes sistemas territoriales de Sierra Nevada, la Vega, la Alhambra y la ciudad de Granada, es uno de los más importantes espacios libres del Recinto. La oportunidad de su reciente rescate por parte de la Junta de Andalucía para el uso público, y sus excelentes condiciones de orientación y posición

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

entre los jardines y piezas geoméricamente definidas de la Alhambra y el suelo rústico, aconsejan su transformación como equipamiento público para la ciudad y como lugar de esparcimiento para los visitantes del Recinto Monumental.

a) Objetivos y tipos de intervención.

El Plan Especial propone su conformación como Parque mediante discretas intervenciones que garanticen el carácter semirural de este espacio de transición entre lo urbano y lo rústico. La repoblación de los olivos sacrificados en una desdichada operación inmobiliaria, el escalonamiento de su ladera a través de cuidadosas propuestas de muros y jardinería adaptados a la topografía, su conexión peatonal mediante rampas y escaleras a la zona de la Plaza de la Alhambra y Parque Principal de Acceso, son las principales características del diseño propuesto, que conjuntamente con la adecuación de las fachadas traseras de la edificación colindante, completará el orden de las principales características del diseño propuesto.

Como elementos focalizadores del uso y de la actividad que se desarrolle en este Parque, se propone la permisividad de pequeños kioscos controlados por la Administración y la sugerencia de instaurar a lo largo de sus itinerarios peatonales un museo permanente al aire libre de esculturas, propuestas capaces de mantener la atracción y el uso cualificado de este importante Parque.

b) Intervenciones singulares.

Dos principales intervenciones se plantean en esta pieza.

A.A. d.l.l..- "Expropiación del taller de mármoles" (Ex.).

Un pequeño taller de mármoles, situado en el punto central de la fachada del terreno de los Alijares que se alinea con el Camino viejo del Cementerio, rompe y distorsiona la continuidad física y paisajística que deberá tener esta importante fachada del futuro Parque. Así, pues, se plantea

la necesidad de proceder a su expropiación con el fin de recomponer la unidad de tratamiento en esta alineación del Parque como el Camino viejo del Cementerio.

P.U. d.l.2.- "Urbanización del Parque de los Alijares"  
(Eq.).

Para este importante espacio público, el Plan Especial plantea su desarrollo mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización que sea capaz de resolver y plantear toda una serie de programas y necesidades que esta importante pieza urbana deberá asumir en su condición de poder convertirse en un gran equipamiento público a nivel de ciudad.

Varios objetivos prioritarios deberá desarrollar y resolver el proyecto de urbanización:

a/ La definición y concreción de las relaciones de circulación y accesos peatonales con las piezas urbanas colindantes: Plaza de la Alhambra, Parque Principal, Jardines de los Mártires, Pº de los Mártirers y Barranco del Abogado. Quedarán excluidos todo tipo de circulación rodada y aparcamientos en el interior del recinto delimitado de esta pieza urbana.

b/ Se desarrollará paralelamente una propuesta de instalación de pequeños kioscos de arquitectura desmontable (uno ó dos como máximo) en alguno de sus puntos estratégicos, con el fin de poder crear ciertos focos de atracción y estancia. Asimismo se planteará una propuesta abierta de posible ubicación de elementos estructurales a lo largo de las sendas y paseos peatonales, como Museo permanente al aire libre de esculturas.

c/ Se plantearán y desarrollarán medidas de adecuación en las instalaciones hoteleras colindantes con el fin de adecuar sus traseras al Parque, y proceder a la limpieza de elementos distorsionantes con el entorno urbano: adecuación de sus fachadas, eliminación de letreros y señales no acordes con las normativas que se impongan en el recinto Monumental, eliminación u ocultación de instalaciones en sus cubiertas debiendo integrarse en un proyecto unificado de cubiertas, adecuación de los edificios a las cotas de rasantes de la calle del Camino viejo del Cementerio, permeabilidad

y concreción de pasajes peatonales interiores que posibilite los accesos al Parque y comunicación entre dicho Parque y el Camino Viejo del Cementerio.

U.A. d.l.l.- "Ordenaciones de las Instalaciones hoteleras del Camino Viejo del Cementerio".

Se trata de una serie de instalaciones hoteleras y tiendas que se asientan entre el Camino Viejo del Cementerio y los terrenos de los Alijares. Su desarrollo sin ordenación previa, y la fuerte agresión urbanística que supuso la construcción del Hotel Generalife, han provocado un asentamiento que será necesario ordenar, en primer lugar basándonos fundamentalmente en la adecuación de las complejas rasantes de cada edificación a las cotas de la calle del Camino Viejo del Cementerio, y en segundo lugar la necesaria propuesta de adecuación de sus "traseras" solucionando esta importante fachada al futuro Parque de los Alijares.

Es evidente, que estos tipos de adecuación no son posibles realizarlos a la escala del Plan Especial, ya que se trata de ajustar rasantes y refachadización arquitectónica a escalas adecuadas. Por esta razón, se plantea la propuesta de desarrollar un Estudio de Detalle que solucione todos estos importantes aspectos antes de realizar ninguna ocupación o modificación de la edificación existente. La altura máxima de la edificación que se proponga en esta U.A., será de P.B. + 1 respecto a las rasantes del Camino del Cementerio. Como objetivo importante, se plantea la adecuación de las actuales instalaciones hoteleras al entorno Monumental, <sup>eliminar</sup> ~~iluminando~~ cuantos elementos discordantes existan actualmente. Por encima de la altura máxima permitida no se permitirá ningún tipo de obra o instalación que no sean las propias obras de mantenimiento de lo existente a la fecha de la aprobación de este documento.

D.2.- Parque Principal de Acceso y Zona de Aparcamientos.

Se constituye esta pieza urbana como auténtica "cabece-  
ra" del nuevo Acceso Sur. Dos partes bien diferenciadas  
debemos destacar en el conjunto de la propuesta.  
Por un lado el "Parque Principal de Acceso", cuyo  
paseo central arbolado y la nueva propuesta que se  
plantea de la "Alhambra" conforman sus principales  
intervenciones. Por otro lado la zona que denominamos  
"Aparcamientos del Acceso Sur", que por su posición  
estratégica y su capacidad física será capaz de absorber  
la gran demanda de aparcamientos que requiere y demanda  
la afluencia de vehículos privados por el Acceso  
Sur y el uso del Cementerio y Parques Públicos, sin  
deteriorar las condiciones ambientales y paisajísticas  
del recinto Monumental.

à) Intervenciones singulares.

P.O. d.2.1.- "Obras de adecuación del auditorio al  
aire libre del Generalife" (Reurb.).

El objetivo principal será plantear obras de adecuación  
y reequipamiento técnico en este recinto con el fin  
de mejorar sus actuales condiciones de uso y sin  
modificar sus características de auditorio al aire  
libre.

U.A. d.2.2.- "Ordenación de la Plaza de la Alhambra  
y edificio perimetral" (Eq.).

Se basará fundamentalmente en aprovechar los desmontes  
que hay en la actual zona de entrada de taquillas  
y aseos, para ordenar y regularizar esta plaza mediante  
un cuerpo edificado que logre absorber y ordenar  
el fuerte desnivel entre la proyectada plaza y la  
cota del terreno colindante (2,95 m.). En él se ubica-

rían de una manera más ordenada e integrada los actuales servicios de taquillas, bares, aseos e incluso oficinas administrativas y usos complementarios del Recinto Monumental, que por su directa conexión al Acceso Sur (único acceso rodado que se plantea en el Recinto Monumental) sería el lugar más adecuado para estas actividades. La correcta y suave integración de un cuerpo edificado desarrollado en una sola planta semisótano, con una única fachada a la plaza aprovechando y absorbiendo la diferencia de cotas actual, sería sin lugar a dudas la manera de ordenar la "rota" topografía de este importante enclave. La rehabilitación de la edificación colindante de las Arquerías serviría de ayuda para centralizar en este punto todos los servicios de apoyo técnico, personal y administrativo del Recinto Monumental.

P.O. d.2.3.- "Obras de acceso a los Nuevos Museos".  
(Reurb.).

La incorrecta ubicación del edificio de los Nuevos Museos y sus confusos accesos, plantean graves problemas de conexión e integración urbana con el conjunto de equipamientos y elementos urbanos de esta zona.

Su integración urbana deberá resolverse a través de la propuesta de la Plaza de la Alhambra como auténtica pieza "rótula" estructurante y ordenadora de las distintas y complejas instalaciones urbanas existentes en esta zona. La correcta conexión con la Plaza de la Alhambra, y la adecuación de sus zonas colindantes de paseos y aparcamientos serán sus principales objetivos a resolver, así como la propia apertura del edificio como equipamiento público.

P.U. d.2.4.- "Urbanización del Parque Principal de Acceso"  
(Eq.).

Aprovechando las actuales trazas urbanas de esta pieza, trataríamos de reinterpretar sus actuales usos de aparcamientos de vehículos privados reconvirtiéndola en un auténtico Parque y Paseo Principal de "cabecera y recepción" de la nueva propuesta del Acceso Sur que se plantea en este Plan Especial. Uno de los objetivos principales será plantear este "Parque Principal de Acceso" como pieza de transición entre la siempre compleja zona de recepción y aparcamiento de los vehículos visitantes y el propio acceso principal al recinto Monumental situado en la Plaza de la Alhambra, con el fin de evitar los complejos y clásicos trastornos ambientales que un aparcamiento masivo de estas características puede generar en el acceso principal al recinto Monumental, necesariamente más tranquilo y menos tensionado.

Los principales objetivos de la intervención, será conservar su uso de Paseo peatonal y Parque Principal de Acceso al Recinto Monumental aprovechando sus actuales trazas y recomponiendo, mediante intervenciones blandas de urbanización, su arboleda y condición de Parque. Se propone que se estudie adecuadamente una correcta regularización de los aparcamientos principalmente en el extremo colindante con la zona de Aparcamientos privados, de donde arrancarán todos los transportes públicos de servicio a las distintas zonas del recinto Monumental, (Recinto, Parques, Rústico y Parque Invierno...).

P.O. d.2.5.- "Obras de ejecución del Aparcamiento del Acceso Sur" (Urb.).

Son los terrenos sobre los que el Plan Especial plantea la instalación de los aparcamientos que generen los visitantes privados y turísticos que accedan por el nuevo Acceso Sur, único acceso rodado no solamente al recinto Monumental sino también al Cementerio, Parques, y Suelo rústico (Parque de Invierno).

Su estratégica posición de centralidad idónea con respecto a los grandes equipamientos del propio recinto Monumental, los grandes Parques, Cementerio y Parques forestales del

suelo rústico, convierten a esta zona en la más idónea para ubicar los aparcamientos generados por dichas instalaciones y plantean en ella un auténtico "intercambiador" entre los transportes privados y los transportes públicos cuyos servicios deberán cubrir los distintos itinerarios no sólo del propio recinto Monumental, sino también del resto de equipamientos de los Parques y Suelo rústico incluyendo su gran Parque de Invierno.

Así pues, se plantea el uso de aparcamiento en la totalidad de la pieza. Su diseño y ejecución; deberá necesariamente basarse en "blandas" intervenciones de urbanización consistentes en pavimentos de tierra natural (arcillas rojas) y plantación de arboleda con alineación en cuadrícula geométrica (5'5 x 5'5 m.), ajustada a la propia distribución de los aparcamientos y sus correspondientes calles.

D.3.- Parque de las Albercas.

P.O. d.3.1.- Es el área comprendida entre la delimitación de los Nuevos Museos y el Camino de la Silla del Moro.

La importancia de esta pieza radicará principalmente en su valor como auténtico fondo paisajístico y ambiental del conjunto monumental de la Alhambra y Generalife.

La repoblación forestal, limpieza y adecuación de la zona colindante por ambos lados del Camino de la Silla del Moro, y la ordenación de las traseras de los Nuevos Museos, serán los principales objetivos que deberán resolverse en esta zona.

E.- CEMENTERIO.

P.O. e.1.- "Obras de adecuación del Cementerio y delimitación del Cementerio Musulmán". (Reurb.).

Si bien el Plan Especial no entra ni plantea en sus documentos ninguna reflexión sobre la oportunidad y posible necesidad futura

de trasladar el Cementerio de la ciudad a otro lugar quizás más idóneo, si quisiéramos en este apartado plantear la necesidad futura de una posible reubicación del Cementerio con el fin de trasladarlo a otra zona de la ciudad que garantice el necesario espacio libre y la correcta ubicación que un servicio de estas características requiere. Mientras tanto, esta zona del Cementerio aparte de poder estar sujeto a una serie de intervenciones arqueológicas propuestas en el Plan, deberá adecuar sus elementos de muros perimetrales principalmente los de su límite Norte, delimitando y "sellando" su ampliación a los actuales límites físicos delimitados por dichos muros.

Con respecto a los enterramientos que se realicen en terrenos colindantes por parte de la Comunidad musulmana, deberá delimitarse físicamente el perímetro de esta zona de enterramientos, así como adecuar el interior del perímetro a este uso. De esta manera quedará reconocido un uso que actualmente se realiza sin ningún tipo de ordenación ni control del espacio destinado a dicho uso.

#### F.- ACCESO SUR.

Se trata de una de las principales intervenciones que propone el Plan Especial con el objetivo fundamental de poder plantear la peatonalización del actual acceso rodado por Cuesta Gómez que tantos conflictos, (tanto físicos como ambientales), está provocando no sólo en el recinto Monumental y sus bosques y Alamedas, sino también en el propio Casco Histórico de la ciudad de Granada. La propuesta de nuevo acceso rodado que desde el Plan Especial se realiza, esta planteada en su primera parte sobre los terrenos situados en la ladera Sur de la Sabika, delimitados entre el Cementerio y la Carretera de la Sierra, por ser la única zona posible donde podamos plantear los trazados de sus secciones con la capacidad de cumplir los requisitos de pendientes máximas y demás normativa existentes para este tipo de accesos rodados de los grandes autobuses. Si bien el ámbito propio de intervención del Plan Especial alcanza sólo hasta el límite del "Suelo Urbanizable Programado" del actual Plan General de Granada, se resuelve también la conexión del Acceso Sur con la propia carretera de

Sierra, mediante una propuesta de auténtica "Puerta de ciudad" que ordene y reorganice los distintos accesos e inter-relaciones de circulación rodada que en este punto se originan.

En una segunda parte, se desarrollará a lo largo del Cerro del Aire y Alijares para terminar en la propuesta de Parque de "cabecera" que se plantea con el "Parque Principal de Acceso" expuesto en anteriores apartados.

a) Objetivos y tipos de Intervención.

I.- En el "Suelo Urbanizable Programado" del Plan General:

Regularizar y reordenar las previsiones de crecimiento contenidas en el "Plan General de Granada, delimitando el área "Urbanizable Programada" en coherencia con el trazado del acceso desde la Carretera de Sierra Nevada a esta ladera Sur de la Sabika.

II.- Conexión en la "Puerta Sur" de la ciudad:

Organizar y diseñar la conexión entre la vía de Acceso Sur, la Carretera de la Sierra y la Ronda Intermedia, caracterizando este enclave como inicio del área urbana o "puerta de ciudad" en la carretera de Sierra Nevada. Ello requiere rectificar la traza de la Ronda Intermedia y entender su conexión más en continuidad hacia la Carretera de la Sierra que como prolongación hacia el Acceso Sur de la ladera de la Sabika.

III.- Acceso Sur al Recinto Monumental:

Además de los objetivos globales que el Plan General de Granada ya estableció para estos suelos, de nuestros estudios concretos surgen otros criterios específicos en los que se apoya la nueva propuesta, de los que destacamos los siguientes:

- La percepción de esta falda de la sierra desde gran parte de la ciudad y la transformación a que se debe someter con motivo del nuevo acceso, hacen necesario extremar la definición y el cuidado de las obras de urbanización. Sus elementos más característicos deben servir de apoyo a la ordenación de las laderas; los muros, las obras de fábrica, los abancalamientos, son sin duda una de las escasas referencias de las que se va a disponer para la estabilización y mejora de estas laderas.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

- Asimismo las acusadas pendientes y la accidentada topografía de la zona hacen inviable cualquier trazado "adaptado al terreno" que ofrezca además unas características geométricas de mínima calidad. Es preferible por tanto una mayor precisión en la geometría de la traza, de manera que realice una lectura simplificada del terreno y permita una más correcta definición de las obras y elementos constructivos, ejerciendo una clara influencia en la ordenación de las laderas.
- Se debe considerar como una función de este eje constituir un nuevo límite al crecimiento apoyado en el Camino de la Palma como extensión de los populares barrios del Realejo y Los Molinos.

La función de esta vía como nuevo acceso a la Alhambra, exige unas características al proyecto frecuentes. La aplicación de los parámetros recomendados por la Instrucción de Carreteras o por cualquier otro Manual propio de vías rápidas o de elevada intensidad de tráfico, no es adecuada en este caso.

Existe sin embargo en algunos manuales una nueva clasificación tipológica de "vías y carreteras especiales", cuyas características sí pueden considerarse asimilables a las de nuevo acceso. En ellas los parámetros de definición del trazado e incluso las velocidades de cálculo son sensiblemente inferiores a las comunes de la Instrucción, prevaleciendo sobre otros el criterio de protección y respeto a las zonas atravesadas, propio de vías turísticas o de recreo.

Los parámetros fundamentales de la propuesta son los siguientes:

a/ Velocidad de cálculo inferior a 40 Km./h.

No hay motivo para considerar valores superiores en un trayecto tan corto, que discurre por un terreno muy accidentado, con destino prioritario de áreas libres arboladas para esparcimiento y sus similares, compatibles con su carácter de área, paisajística protegida.

b/ Sección reducida que permita aminorar la afección en las laderas que la apertura necesariamente conlleva. El ancho de calzada debe ser el necesario para el cruce de dos vehículos, pero debe evitarse rebasar el ancho que facilitará el desarrollo de velocidad.

des superiores. Se propone para la plataforma un ancho de 10 m. distribuido en 6 m. de calzada y 2 m. de arcén a cada lado. Este arcén amplio posee ventajas frente a una calzada más ancha; permite el estacionamiento esporádico, facilita la canalización de servicios y mantiene un ancho constante en todo el trayecto de la plataforma, absorbiéndose los sobreanchos en el propio arcén.

c/ Las pendientes máximas no rebasan el 8%, valor totalmente aceptable para la velocidad de cálculo propuesta. Los gradientes más acusados se sitúan en los extremos, con longitudes inferiores a los 700 m. y con un trayecto intermedio de pendiente aproximada al 3%. El puente principal reduce su pendiente mediante dos acuerdos, logrando mantenerla en valor inferior al 4% uniforme en toda su longitud, que permite una mayor simetría de los estribos y más facilidad en el diseño de la estructura.

d/ Los parámetros de acuerdo vertical se dimensionan únicamente en razón de la distancia de visibilidad para frenado, entendiendo el criterio de seguridad como uno de los prioritarios para el proyecto de construcción. En este sentido y simplemente como observación se recomienda una ordenación y señalización que impida los adelantamientos, salvo casos muy concretos por la peligrosidad que tienen en este tipo de carreteras.

e/ La geometría en planta garantiza unas condiciones de comodidad y seguridad suficientes en atención a los vehículos de gran longitud, autocares, etc., que van a ser los principales usuarios.

f/ El trazado mantiene grandes tramos de alineación recta, a pesar de que mediante la inclusión de alguna curva podría haberse economizado parte de los desmontes y terraplenes originados.

La aparente rigidez no supone incremento significativo de los capítulos principales de la medición de obras. La razón estriba, como ya mencionamos, en las mínimas distancias de secuencia de los barrancos, a las que resulta imposible acomodarse con un trazado razonable, sobre todo con anchos de plataforma de 10 m.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

g/ La ordenación de las márgenes se resuelve mediante una obra mixta de muros y bancales, donde la proporción de ambos elementos debe estar en consonancia con la altura total y el ancho de la plataforma. El muro más alto no rebasa en ningún caso los 12 m., y los bancales oscilan alrededor de los 2 m., dependiendo sobre todo de la inclinación natural del terreno.

h/ Se ha adoptado como solución genérica la sección en desmante con una plataforma libre en el borde exterior a la rasante de la propia carretera. Esta solución sólo se transforma en trinchera para la travesía de tramos muy determinados, donde el movimiento de tierra sería excesivo. La sección en desmante, con la explanación de su límite externo, permite habilitar áreas de estacionamiento y miradores a pie de carretera, desde donde se podrían contemplar hermosas vistas sobre la Vega y la Ciudad.

i/ Por último, las graves dificultades se presentan en su travesía por la estribación de la sierra más avanzada: el Cerro del Aire. Para resolver ahí la conexión del trazado en ladera con la plataforma de los Alijares, se ha optado por una solución que contorneando el Cerro del Aire se adapte a la fisonomía primitiva del terreno, tratando de restituir las alteraciones originadas por el excesivamente forzado trazado de la carretera actual y por los abancalamientos originados para la parcelación del Cerro.

Se plantea en definitiva el trazado de una vía que se adapte cuidadosamente a la topografía existente y al crecimiento histórico de la ciudad por esta ladera de Sabika, que sirve de soporte urbano y estructura ordenadora al crecimiento residencial del "Suelo Urbanizable Programada" que plantea el Plan General de Granada. Y que paralelamente -aprovechando la oportunidad de ordenar el crecimiento residencial por esta ladera Sur- ofrezca una alternativa al transporte privado para acceder al Recinto Monumental, con el objetivo de precintar y eliminar definitivamente el actual y único acceso del transporte privado por la Cuesta de Gómez.

g/ La ordenación de las márgenes se resuelve mediante una obra mixta de muros y banales, donde la proporción de ambos elementos debe estar en consonancia con la altura total y el ancho de la plataforma. El muro más alto no rebasa en ningún caso los 12 m., y los banales oscilan alrededor de los 2 m., dependiendo sobre todo de la inclinación natural del terreno.

h/ Se ha adoptado como solución genérica la sección en desmote con una plataforma libre en el borde exterior a la rasante de la propia carretera. Esta solución sólo se transforma en trinchera para la travesía de tramos muy determinados, donde el movimiento de tierra sería excesivo. La sección en desmote, con la explanación de su límite externo, permite habilitar áreas de estacionamiento y miradores a pie de carretera, desde donde se podrían contemplar hermosas vistas sobre la Vega y la Ciudad.

i/ Por último, las graves dificultades se presentan en su travesía por la estribación de la sierra más avanzada: el Cerro del Aire. Para resolver ahí la conexión del trazado en ladera con la plataforma de los Alijares, se ha optado por una solución que contorneando el Cerro del Aire se adapte a la fisonomía primitiva del terreno, tratando de restituir las alteraciones originadas por el excesivamente forzado trazado de la carretera actual y por los abancalamientos originados para la parcelación del Cerro.

Se plantea en definitiva el trazado de una vía que se adapte cuidadosamente a la topografía existente y al crecimiento histórico de la ciudad por esta ladera de Sabika, que sirve de soporte urbano y estructura ordenadora al crecimiento residencial del "Suelo Urbanizable Programada" que plantea el Plan General de Granada. Y que paralelamente -aprovechando la oportunidad de ordenar el crecimiento residencial por esta ladera Sur- ofrezca una alternativa al transporte privado para acceder al Recinto Monumental, con el objetivo de precintar y eliminar definitivamente el actual y único acceso del transporte privado por la Cuesta de Gómez.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

del Aire" como uno de los parques públicos de más belleza paisajística que se plantean en el Plan Especial.

Comprende el espacio delimitado por el trazado del Acceso Sur al bordear el Cerro del Aire por sus laderas. Se trata de una cresta de suave topografía y fuertes caídas por sus laderas límites. Forma parte del conjunto de los distintos espacios libres que se configuran en esta zona de los Alijares.

Por su posición estratégica con respecto a la ciudad, el Cerro del Aire adquiere la dimensión de hito urbano dentro del paisaje de la ciudad. Sus magníficas vistas sobre Granada, su Vega y la Alhambra, lo convierten en uno de los principales miradores del conjunto de espacios públicos de los Alijares.

Las principales intervenciones que se proponen, aparte del propio trazado del Acceso Sur consistían fundamentalmente en mantener la suave topografía de la cresta adaptándose por sus laderas al trazado del Acceso Sur, de manera que dicho vial no se constituya en una barrera que separe físicamente al Barranco del Abogado del Parque del Cerro del Aire. Por el contrario, se intenta potenciar y facilitar su acceso y conexión con la trama urbana colindante mediante varios accesos peatonales (escaleras), y paseos a lo largo de sus laderas, con el fin de potenciar su uso como Parque público e incomparable mirador de inéditas vistas. La ejecución de este Parque del Cerro del Aire, tendrá que estar muy ligada a la propia construcción del Acceso Sur por esta zona, ya que su trazado y el tratamiento de los bordes deberán plantearse como una sola unidad de proyecto. Se incluye en esta zona del "Parque del Cerro del Aire" la Actuación Aislada A.A.f.2.1 con el fin de expropiar los terrenos particulares por donde transcurre el acceso Sur y en donde se configura este importante espacio público de gran importancia paisajística para el conjunto del Recinto Monumental.

P.U. f.3.- "Parque del Cementerio" (Urb. y Eq.).

La tercera parte del Acceso Sur, trata de resolver el último tramo con su conexión a la pieza de "cabecera" del Parque Principal de Acceso y principalmente a resolver la ordenación con la zona de los Aparcamientos del Acceso S. como destino final del propio

Acceso Sur. Como obras complementarias paralelas, se plantea la ordenación del "Parque del Cementerio", espacio delimitado entre la propia traza del Acceso Sur y los límites del Cementerio. Sobre la actual plantación de olivos en los terrenos colindantes con el Cementerio, se propone su mantenimiento y adecuación como parque de protección y transición entre el Cementerio y los parques de los Alijares.

P.U. f.1.2.- "Urbanización de la Ladera del Genil".

Es importante que los terrenos colindantes con los suelos del Acceso Sur, tengan un correcto tratamiento que sea capaz de integrar ambientalmente en una unidad de cuidadoso paisaje urbano el entorno de este Acceso Sur. Así pues, será necesario plantear la ordenación de estos suelos con el fin de garantizar esta unidad de tratamiento que exige esta importante zona.

Una adecuada jardinería proyectada y adaptada a la difícil topografía de la ladera, así como la adecuación de una serie de caminos peatonales y atractivos senderos que potencien el uso de esta ladera y conectar el propio Acceso Sur con estas plataformas ajardinadas, serán las principales intervenciones que aquí se proponen en una 2ª Fase de ejecución de este Acceso Sur. Se incluye la expropiación de los terrenos en donde se actúa, mediante la Actuación Aislada A.A. f.1.2.-, que garantizará la adquisición por expropiación de esta importante ladera.

G.- SUELO RUSTICO-PROTEGIDO.

Son los terrenos situados al Norte del Recinto Monumental y cuya delimitación se encuentra comprendida dentro de los límites jurídicos de propiedad de la Alhambra.

La importancia de este área rural reside precisamente en su capacidad de aportar el apoyo paisajístico que requiere el propio Recinto Monumental para preservar la integridad de su imagen.

Efectivamente, debemos entender que la conservación del Monumento de la Alhambra no puede reducirse exclusivamente a sus propios límites físicos, sino que deberá comprender también y fundamentalmente el entorno en donde se encuentra. En este sentido la conservación del "vacío" rural jugará un importante papel en su doble sentido: el paisajístico y el de equipamiento público como parque forestal.

Distinguiremos cinco importantes intervenciones atendiendo al uso y grado de dichas intervenciones.

a) Intervenciones singulares.

P.O. g.1.- "Castillo de Sta. Elena ó Silla del Moro" (Reurb.).

Se trata del mirador del Castillo de Santa Elena, fortaleza defensiva situada al Norte del Generalife, cuyo destino era proteger las edificaciones y huertas que se extendían por su ladera. Su posición estratégica de defensa, hace de este enclave un hermoso mirador con excelentes vistas del Recinto Monumental y de la propia Ciudad de Granada. El Plan Especial hace en esta zona propuestas de adecuación del propio edificio y su entorno físico, con el objetivo de facilitar su acceso y uso como singular mirador.

P.O. g.2.- "Obras del Parque Arqueológico" (Eq.).

La existencia de los actuales hallazgos arqueológicos y su futura investigación, aconsejan la creación de un "Parque Arqueológico"

cuyas obras de adecuación y ordenación del conjunto arqueológico podrían convertir este lugar en un hermoso "Parque Arqueológico" de visita pública.

P.O. g.3.- "Obras del Parque de Invierno" (Reurb.).

Se trata de una fantástica y magnífica plataforma situada en las cotas superiores del Suelo Rural protegido. Sus excepcionales condiciones paisajísticas y muy suave topografía, convierten a esta pieza en una de las ofertas de espacios públicos más importantes del entorno. Su estratégica situación paisajística, coincidiendo su eje longitudinal principal Este-Oeste con las espectaculares vistas hacia el Sistema orográfico de Sierra Nevada y sobre la ciudad de Granada, y por el Norte y Sur recorriendo las hermosas perspectivas de los Sistemas montañosos, la Vega y el Recinto Monumental, hacen de esta pieza el más extraordinario mirador del territorio de la Alhambra. Sus magníficas proporciones así como muy suave topografía, han hecho que este lugar se convierta espontáneamente en un improvisado espacio público de sosiego y esparcimiento ideal para los ciudadanos de Granada.

El Plan Especial propone reconducir este proceso, adecuando el hermoso recinto a las necesidades ya creadas y potenciando el uso mediante discretas intervenciones, tales que en ningún momento se pierda la imagen de Parque rural de montaña, ni las características rurales de sus elementos y caminos de accesos, que sin lugar a dudas deberán protegerse para preservar la belleza del lugar.

Las intervenciones del Plan Especial consistirán pues fundamentalmente en un tratamiento blando de adecuación física del lugar, solucionando los problemas actuales de desorden e improvisación que un uso espontáneo han provocado. Dotar al lugar de una infraestructura de servicios mínimos de agua y luz, así como controlar la instalación de kioscos por la Administración, de forma que se impidan las instalaciones clandestinas de ventas de bebidas. Una ordenación de usos atendiendo a su estructura actual, cuidando al máximo la propia imagen. Y finalmente, facilitar su uso mediante alternativas de transporte público que impidan provocar intervenciones duras en sus caminos de acceso y la ocupación del suelo por el automóvil, y que garanticen totalmente la imagen de parque

forestal y "vacío" rural, apoyo fundamental a la integración paisajística del Recinto Monumental de la Alhambra y Generalife.

P.O. g.4.- "Bosques Forestales y Rurales" (Reurb.).

Con respecto a los bosques forestales y rurales, se plantea mantener el acertado tratamiento, alternando las repoblaciones forestales con el mantenimiento de las manchas de olivares, configurando un atractivo y diversificado paisaje forestal y rural que rompe la monotonía paisajística clásica de las repoblaciones forestales. Esta continua sucesión de diferentes paisajes de bosques y fincas rurales de olivares ofrecerán, sin lugar a dudas, un atractivo paisaje para el visitante y paseante, y fundamentalmente conformará el "vacío paisajístico" que necesita el recinto Monumental para preservar la integridad de su propia imagen. Dos grandes paquetes de intervenciones propone el Plan Especial en estas extensas zonas:

a) Criterios y normas de protección urbanística, así como actuaciones de restauración topográfica y ecológica que garanticen el mantenimiento del actual equilibrio.

b) Tratamientos blandos de adecuación de sus caminos, evitando los asfaltados y aglomerados, así como impidiendo los accesos por vehículo privado con el fin de mantener el carácter paisajístico rural de la zona. Una propuesta de adecuación peatonal del eje de la vaguada, como recorrido más corto para acceder al Parque de Invierno, será la principal propuesta que hará el Plan Especial en esta zona.

P.O. g.5.- "Obras de acceso al suelo rústico" (Reurb.).

Es evidente que para facilitar el uso de estos magníficos espacios públicos localizados dentro del Suelo rural protegido, sin perder su carácter rústico, será necesario plantear otras alternativas de accesos que eliminen el vehículo privado y todo lo que ello conlleva (necesidad de adecuar vías asfaltadas, aparcamientos, infraestructuras duras...). Para conseguir este objetivo, el Plan Especial propone potenciar los paseos e itinerarios peatonales con el fin de darle infraestructura necesaria a la ya numerosa colectividad de paseantes que actualmente usan estos espacios,

y por otro lado facilitar un circuito de transporte público de acceso al Parque de Invierno y demás espacio del suelo rural, con el fin de impedir drásticamente el acceso al vehículo privado manteniendo el necesario ambiente rural que estos espacios requieren.

3.2.1.- Propuesta de Concurso de Ideas para la Ordenación de las Zonas Conexas al Nuevo Acceso a la Alhambra.

Una vez elaborado y aprobado definitivamente el Plan Especial de la Alhambra y Alijares, se desea poner en marcha de forma inmediata aquellas determinaciones del mismo que son responsabilidad de las administraciones concurrentes en este Conjunto Histórico. La entrada en funcionamiento del nuevo acceso Sur invertirá en gran medida el ingreso mayoritario de visitantes, convirtiéndose los terrenos de los Alijares, que hoy son como un espacio trasero, en la nueva Puerta de la Alhambra, la Puerta del siglo XX, cuya aparición la ha provocado el desarrollo de los modernos sistemas de transportes y el incesante incremento de la afluencia turística.

Se hace necesario pues, acometer de forma urgente la ordenación de los terrenos que configuran la culminación del Acceso Sur, creando un pórtico digno a la nueva Puerta de la Alhambra. Por este motivo el Patronato de la Alhambra y el Generalife como organismo responsable de la gestión del Conjunto, promoverá un Concurso de ideas con objeto de decidir y garantizar la configuración de todo este sector a ir desarrollando progresivamente a partir del mismo los proyectos de obra sucesivos, las propias determinaciones y propuestas contenidas en el Plan Especial.

El ámbito de actuación del concurso es el definido en el "Plano de Intervenciones" se acompaña como documentación gráfica, y que corresponde a las zonas denominadas en el Plan Especial de la Alhambra como:

- Parque Principal de acceso.
- Parque de los Alijares.
- Parque del Cerro del Aire.
- Parque del Cementerio.

Dentro de este límite se distinguen una serie de unidades de actuación que son susceptibles de ser tratadas de una manera independiente, según establece el Plan Especial de la Alhambra y que son las siguientes, referidas a las denominaciones indicadas en el documento de Aprobación Inicial del citado Plan:

Dentro del Parque de los Alijares:

- Taller de Mármoles (D-1).
- Urbanización del Parque de los Alijares (P.U.d.1.2.).

Dentro del Parque Principal de Acceso:

- Ordenación de la Plaza de la Alhambra (U.A. d.2.2.).
- Acceso a los Nuevos Museos (P.O. d.2.3.).
- Parque Principal de Acceso (P.U. d.2.4.).
- Aparcamiento Acceso Sur (P.O. d.2.5.).

Dentro del Acceso Sur:

- Urbanización de la tercera fase del acceso y obras complementarias del Parque del Cementerio (P.U. f.3.).
- Urbanización de la segunda fase del Acceso Sur y obras complementarias del Parque del Cerro del Aire (P.U. F.2 y A.A. f.2.1.).

A efectos del desarrollo del Concurso se ha dividido el sector en cuatro áreas que presentan una problemática homogénea y sobre las que se realizarán soluciones individualizadas, estas áreas son las siguientes:

- Plaza de la Alhambra (U.A. d.2.2.).
- Parque Principal de Acceso (P.O. d.2.3., P.U. d. 2.4. y P.O. d.2.5.).
- Parque de los Alijares y del Cementerio (A.A. d.1.1., P.U. d.1.2. y P.U. f.3.).
- Parque del Cerro del Aire (A.A. f.2.1. y P.U. f.2.).

3.3.- PROPUESTA DE DELIMITACION Y CALIFICACION DEL "CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO Y DE LOS "MONUMENTOS", "JARDINES HISTORICOS" Y "ZONAS ARQUEOLOGICAS". (Ley del Patrimonio Histórico Español).

3.3.1.- Delimitación del "Conjunto Histórico-Artístico".

Según la Ley 13/1.985, del 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, define como "Conjunto Histórico-Artístico" "la agrupación de bienes inmuebles que forma una unidad de asentamiento, continua ó dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es Conjunto Histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado".

El Plan Especial hace coincidir la propia delimitación de ámbito territorial con la delimitación de "Conjunto Histórico-Artístico", al considerar que en todo el ámbito se dan las circunstancias anteriores expuestas por la Ley del Patrimonio Histórico Español, y que fueron precisamente esas mismas hipótesis las que se plantearon en el momento de definir los límites de actuación del Plan Especial.

3.3.2.- Calificación de "Monumentos".

La Ley 13/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, define el "Monumento" como "aquellos bienes inmuebles

que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, ú obras de escultura colosal siempre que tenga interés histórico artístico, científico ó social". El Plan Especial hace coincidir su "Catálogo" de Edificios Monumentales de Protección integral con la calificación de "Monumentos" como Bienes de Interés Cultural, según la propia Ley del Patrimonio Histórico Español. La justificación de esta propuesta queda desarrollada en numerosos documentos gráficos y literarios que forman parte de la documentación del Plan, quedando definidos en el Plano de "Calificación" a efectos de la Ley del Patrimonio". El listado de edificios propuestos en el Plan Especial como "Monumentos", son los siguientes:

- |                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| C.1.-Torre de la Vela.               | C.31.-Torre de las Cabezas.          |
| C.2.-Plaza de Armas.                 | C.32.-Torre de Abencerrajes.         |
| C.3.-Lienzo Muralla Este Alcazaba.   | C.33.-Torre de la Sultana.           |
| C.4.-Area Administr.Palacios Arabes. | C.34.-Torre de la Pólvara.           |
| C.5.-Palacio Comares.                | C.35.-Torres Bermejas.               |
| C.6.-Palacio de los Leones.          | C.36.-Generalife.                    |
| C.7.-Lindaraja.                      | C.38.-Palacio Dar-Al-Arusa.          |
| C.8.-Torre de las Damas.             | C.39.-Acequia Real.                  |
| C.9.-Palacio de Carlos V.            | C.40.-Albercón del Negro.            |
| C.10.-Iglesia Sta.María.             | C.41.-Aljibe de la Lluvia.           |
| C.11.-Palacio Yusuf III.             | C.42.-Albercón y Torre de las Damas. |
| C.12.-Baños del Polinario.           | C.43.-Puerta de las Granadas.        |
| C.13.-Calle Real.                    | C.44.-Cruz(junto P.Granadas).        |
| C.14.-Convento S.Francisco.          | C.45.-Pilar(junto P.Granadas).       |
| C.15.-Puerta de las Armas.           | C.46.-Puerta de Bibrambla.           |
| C.16.-Puerta del Vino.               | C.47.-Fuente del Tomate.             |
| C.17.-Puerta de la Justicia.         | C.48.-Monumento a Angel Ganivet.     |
| C.17.-Torre de las Rosas.            | C.49.-Fuente Redonda.                |
| C.18.-Puerta de los Carros.          | C.52.-Iglesia Sta.Ana.               |
| C.18.-Torre de la Barba.             | C.57.-Fundación Rodriguez Acosta.    |
| C.19.-Puerta de los Siete Suelos.    | C.58.-Casa-Museo Manuel de Falla.    |
| C.20.-Torre de los Picos.            | C.59.-Carmen de los Mártires.        |
| C.21.-Torre de las Gallinas.         | C.60.-Casa Meersman.                 |
| C.22.-Torre del Candil.              | C.61.-Pilar de Toro.                 |
| C.23.-Torre de la Cautiva.           | C.62.-Puente Cabrera.                |
| C.24.-Torre de las Infantas.         | C.63.-Puente Espinosa.               |
| C.25.-Torre de la Carrera.           | C.64.-Puerta de los Tableros.        |
| C.26.-Torre del Agua.                | C.65.-Acueducto Barranco S.Pedro.    |
| C.27.-Torre de Juan de Arce.         | C.66.-Pilar Carlos V.                |
| C.28.-Torre de Baltasar de la Cruz.  | C.67.-Colegio Ganivet.               |
| C.29.-Torre del Capitán.             | C.68.-Taller Fotográfico.            |
| C.30.-Torre de la Bruja.             |                                      |

### 3.3.3.- Calificación de "Jardines Históricos".

La Ley 13/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, define el "Jardín Histórico" como "el espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, a veces complementado con estructuras de fábrica, y estimado de interés en función de su origen ó pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales ó botánicos".

El Plan Especial plantea un profundo estudio y delimitación de los Jardines, Bosques y Huertas, así como definidas especies arbóreas que responden a la definición anteriormente expuesta de "Jardín Histórico", haciendo coincidir la definición del Jardín Histórico como Bien de Interés Cultural con la propia Catalogación de Protección de Jardines y espacios verdes que se plantea en el Plan Especial, y cuyo listado es el siguiente:

- J-1.- Jardines Altos Generalife.
- J-2.- Jardines Nuevos Generalife.
- J-3.- Paseo de las Adelfas.
- J-4.- Alameda del Teatro.
- J-5.- Paseo de los Cipreses.
- J-6.- Secano ó Alhambra Alta.
- J-7.- Paratas.
- J-8.- Jardines del Parador.
- J-9.- Jardines de las Placetas.
- J-10.- Jardines del Partal.
- J-11.- Jardines de los Adarves.
- J-12.- Jardín de la Rauda.
- J-13.- Bosque de la Alameda.
- J-14.- Bosque de S. Pedro.
- C-15.- Viveros.
- C-16.- Huerta Colorada.
- C-17.- Huerta de la Mercería.
- C-18.- Huerta Grande.

Además del anterior listado, especificado en los Planos de Zonificación a efectos de la Ley del Patrimonio, que se adjunta en este expediente de "Texto Refundido", se ha realizado un exhaustivo listado, con carácter indicativo, de las especies arbóreas que aconsejan su protección y mantenimiento, y cuyo listado es el siguiente:

A.- JARDINES.

1. Jardín de los Magnolios.

Principales especies a proteger:

"Magnolio" - Magnolia Grandilura

"Tejos" - Taxis Baçcata.

2. Zona de las Cascadas.

Principales especies a proteger:

"Laurel" - Leurus Nubilis

Arbustos - "Deutzia" - Forsythia

"Rosal"

"Setos de Boj" - B. Sempervivens

Tapices de "Cipreses" - Cupressus S.

"Gastroemia"

"Ouegelia".

3. Patio de la Sultana.

Principales especies a proteger:

Setos: "Arrayán" - Myrthus C.

"Adelfas" grandes en centro

"Rosales"

"Madreselva" - Lucinera.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

4. Patio de la Acequia.

Principales especies a proteger:

- "Magnolio" - Magnolia Grandiflora
- "Naranjos" - Poncirus Trifoliatus
- "Ciprés" - Cupressus Sempervivens
- "Polas de Boj" - Buxus Sempervivens
- "Arrayán Seto" - Myrthus Communis
- Trepadoras - "Madreselva" - Lonicera
- "Bugainvilea" - B. Glabra
- "Bignonia" - Campsis Grandiflora.

5. Paseo de la Acequia.

Principales especies a proteger:

- "Naranjos" - Poncirus Trifoliatus
- "Ciprés" - Cupressus Sempervivens
- "Polas de Boj" - Buxus Sempervivens
- "Arrayán Seto" - Myrthus Communis
- Trepadoras - "Bugainvilea"
- Trepadoras - Bougainvilea Glabra
- "Bignonia" - Campsis Grandiflora.

6. Patio Polo.

Principales especies a proteger:

- "Naranjos" - Poncirus Trifoliatus
- "Ciprés" - C. Sempervivens
- "Madreselva" - Lonicera.

7. Jardín Nuevo.

Principales especies a proteger:

- "Rosal" Arbusto
- "Rosal" Trepador
- Glorietas de "Cipreses" - Cupressus S.
- "Naranjos" - Poncirus Trifoliatus
- "Dracenas" - Dracaena
- Arbustos - Celindos" Philadelphus C.
- "Espirea" - Spiraea Japonica.

8. Jardines del Teatro.

Principales especies a proteger:

- Tapiz recortado de "Ciprés" - Cupressus Sempervivens
- "Limonero"

Pérgolas: "Jazmín" - J. Officinale

"Parra" - Parthenucissus T.

"Clicina" Wistaria Sinensis.

9. Paseo de las Adelfas.

Principales especies a proteger:

"Adelfa" - Nerium Oleander

"Cipreses" Centenarius - Cupressus S.

10. Alameda del Teatro.

Principales especies a proteger:

"Castaño de India" - Aesculus H.

"Olmo" - Ulmus Minor

"Arce" - Acer Negundo.

11. Escenario.

Principales especies a proteger:

"Cipreses" - Cupressus Sempervivens.

12. Paseo de los Cipreses.

Principales especies a proteger:

"Ciprésés" - Cupressus Sempervivens.

13. Museos.

Principales especies a proteger:

"Olmo" - Ulmus Minor

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Alamu" - Populus boleana

Populus Simonis

"Uvonimos" - Evonymus Japonicus

"Aligustre" - Aligustrum Variegata

"Rosal" - Rosa Hybrida.

14. Secano.

Principales especies a proteger:

"Pino Carrasco" - Pinus Halepensis

"Olmos" - Ulmus Minor

Arbustos - "Arrayán" - Myrthus C.

"Adelfa" - Nerium Oleander

"Romero" - R. Officinalis

"Pyracantas" - P. Cocciena.

15. Secano.

Principales especies a proteger:

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens

Setos de "Arrayán" - Myrthus C.

16. Jardines del Secano.

Principales especies a proteger:

"Pinos" - Pinus Halepensis

Glorieta de "Cipreses" en el centro

"Palmeras" - Phenix Canariensis

"Níspero" - Eriobotrya

Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens

Arbustos: "Celindo" - Philadelphus C.

"Espirea" - Spirea Aruncus

"Juncia".

17. Paseo del Secano.

Principales especies a proteger:

"Cipreses" en arco

Seto de Arrayán.

18. Excavaciones.

Principales especies a proteger:

"Laurel" - Laurus Nobicis.

"Naranjos" - Citrus Aurantium

19. Paratas.

Principales especies a proteger:

Setos de "Boj"

"Granados" - Puncia Granatum

"Avellanos" - Corylus Avellana

"Higueras" - Ficus Carica

"Kakis" - Diospyros Kaki.

20. Paratas (antes Huerta).

Principales especies a proteger:

"Rosales"

"Albaricoques" - Prunus Armeniaca

"Ciruelos" - Prunus doméstica

"Higueras" - Ficus Carica

21. Parador.

Principales especies a proteger:

Mellia Azedarach

"Madroños" - Arbustus Unedo

"Cedros" - Cedrus Libani

"Pinus" - Pinus Halepensis

"Ciprés" - Cupressus Arizonica

Setos de "Boj"

Arbustos - Forsitia" - F. Suspensa

"Celindo" - P. Coronaria

"Dautzia" - Deutzia Gracilis

"Gasthoemia".

22. Jardín de la Calle Real.

Principales especies a proteger:

"Castaño de Indias" - Aesculus H.

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Naranjos" - Citrus Aurantium

"Tilo" - Tilia

"Gañado" - Punica Granatum

"Aligustro" - Ligustrum Japonicum

Seto de "Arrayanes" - Myrthus C.

"Pitusporos" - Pittosporum Tobira

"Abeto" - Abies Pinsapo.

23. Aparcamientos.

Principales especies a proteger:

"Castaño de Indias" - Aesculus H.

"Laurel Real" - Laurus Nobilis

"Olmo" - Ulmus Minor

Setos

"Aligustre" - Aligustrum Californicum Ovornimo

24. Jardines de las Placetas.

Principales especies a proteger:

"Olmo" - Ulmus Minor

Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens

Arbustos - "Celindo" - P. Coronaria

"Deutzia"

"Pistosporos" - P. Tobira

"Gastroemia".

25. Arrayanes.

Principales especies a proteger:

"Arrayán" - Myrthus Communis

Trepadoras:

"Jazmín Real" - Jazminum Officinale

"Galan"

"Parra Virgen" - P. Quinquefolia.

26. Patio de los Leones.

Principales especies a proteger:

"Naranjos" - Citrus Aurantium

Bolas de "Boj" - Buxus Sempervivens.

27. Jardines de Lindaraja.

Principales especies a proteger:

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Naranjo" - Citrus Aurantium

"Laurel" - Laurus Nobilis

Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens

28. Jardines del Partal.

Principales especies a proteger:

Setos - "Arrayán" - Myrthus C.

"Boj" - Buxus Sempervivens

"Ovonimo" - E. Japonicus

Arbustos - Adelfa - Nerium Oleander

"Celindo" - P. Coronaria

"Espirea" - Spirea

"Deutzia" - Deutzia

"Obejelia"

"Cidonia Japonica"

(Arcos) "Yedra" - Hedera

"Parra Virgen" - P. Quinquefolia

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Olmo" - Ulmus Minor

"Magnolio" - Magnolia Grandiflora

"Laurel" - Laurus Nobilis

"Tilo" - Tilia

"Kakis" - Diospyros Kaki.

29. Torre de las Armas.

Principales especies a proteger:

"Palmeras" - Phebux Cabariensis

Setos "Arrayán" - Myrthus C.

Trepadoras: "Buganvilia" - B. Glabra

"Jazmín Real" - J. Officinale

"Jazmín Azul" - Plumbago C.

30. Jardín de Machuca.

Principales especies a proteger:

"Naranja" - Citrus Aurantium

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

Trepadora "Rosal" - Rosa Hibrida

"Yedras" - Hedera

Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens

"Granados de Flor" - Punica G.

"Laureles" - Laurus Nobilis

"Adelfas" - Nerium Oleander.

31. Jardín del Adarve.

Principales especies a proteger:

"Laurel" - Laurus Nobilis

"Naranjos"

"Acacia" - Rubina Pseudacacia

"Magnolios" - Magnolia Grandiflora

"Palmeras" - Phenix Canadiensis

Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens

"Rosales" - Rosa Hybrida

Trepadoras - "Jazmín" - J. Officinale

"Parra Virgen" - P. Quinquefolia.

32. Patio de los Aljibes.

Principales especies a proteger:

"Castaño de Indias" - Aesculus H.

"Plátano" - Platanus Orientalis

"Romeros" - Rosmarinus Officinalis

"Retamas" - Genista Radiata

"Lavandula" - Lavandula Spica O.

"Cotoneaster" - Cotoneaster Salicifolia

Thuya Orientalis

"Laurel Cerezo" - Prunus Laurocerasus

"Pruno" - Prunus

"Nogales" - Juglans Regia

Tapizantes - Cerastium

"Yedra" - Hedera.

33. Patio de la Reja.

Principales especies a proteger:

Cipreses.

34. Jardín de la Rauda.

Principales especies a proteger:

"Palmeras" - Phenix Canadiensis

Setos "Arrayán" - Myrthus Communis

Trepadoras - "Bugainvilia" - B. Glabra

"Jazmín Real" - Jazminun Officinale

"Jazmín Azul" - Purbago Capensis.

PIEZAS ARBOREAS.

A proteger especialmente:

1. Olmo a la Cruz del Monumento a Ganivet: 35 metros de altura y 3,45 metros de diámetro de su tronco.
2. Chopo de la Puerta de la Justicia: 40 metro de altura y 1,68 metros de diámetro de su tronco.
3. Plátano de la Torre de los Siete Suelos: 24 metros de altura y 1,85 metros de diámetro de su tronco.
4. Naranjos del Patio de los Leones (1.914).
5. Arrayanes del Patio de los Arrayanes.
6. Jardines del Secano de Torres Balbás.
7. Ciprés de la Sultana.
8. Sequoia, importada de América en el siglo XVIII.

B.- BOSQUES.

1. Bosque Central.

Principales especies a proteger:

"Olmos" - Ulmus Minor

"Aligustre" - Ligustrum Japonicum

"Castaño de Indias" - Aesculus II.

"Durillo" - Cornus Sanguinea

"Laurel" - Laurus Nobilis

"Aligustre" - L. Clifornicum.

2. Paseo de los Mártires.

Principales especies a proteger:

"Melia" - Melia Azederach

"Plátano" - Platanus Hybrida

"Arces" - Acer Campestre

Acer Negundo

Pequeños: "Evonimo" - E. Japonicus

3. Avenida Generalife.

Principales especies a proteger:

"Olmo" - Ulmus Minor

"Alamo" - Populus Alba

Arbustos: "Adelfa" - Nerium O.

"Laurel" - Laurus Nobilis

"Romero" - R. Officinalis

"Granado" - Punica Granatum

"Dracena" - D. Deremensis.

4. Mimbres.

Principales especies a proteger:

"Sauce" - Salix Viminalis

"Olmo" - Ulmus Minor

"Acacias" - Gleditsia Triacanthos.

5. Ladera Norte.

Principales especies a proteger:

"Almez" - Celtis Australis

"Olmos" - Ulmus Minor

"Acacia" - Gleditsia Triacanthos

"Alvendo" - Prunus Amygdalus

Zonas Caballerizas:

"Chumberas" - Upuntia Ficus-Indica.

"Plátano" - Platanus Hybrida

"Almez" - Celtis Australis

"Acacia" - Gleditsia Tricanthos

Pequeños: "Viburno" - Viburnum T.

6. Ladera del Castillo de Santa Elena.

Principales especies a proteger:

"Olmo" - Ulmus Minor

"Plátano" - Platanus Hybrida

"Almez" - Celtis Australis

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens.

7. Castillo de Santa Elena.

Principales especies a proteger:

"Pino Carasco" - P. Halepensis Mill.

8. Carretera al Castillo de Santa Elena.

Principales especies a proteger:

"Olivo" - Olea

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

Pequeños: "Romero" - R. Officinallis

"Adelfas" - Nerium Oleander.

9. Alijares.

Principales especies a proteger:

"Olivo" - Olea.

10. Aparcamientos.

Principales especies a proteger:

"Olmos" - Ulmus Minor.

"Fresno" - Fraxinus S.P.

"Plátano" - Platanus Hybrida

1) Ciprés con una acacia en el tronco - centenario.

2) Ciprés de la Sultana.

3) Sequoya traída de América, siglo XVIII.

11. Tabla de los Bojes.

Principales especies a proteger:

Vivero de "Boj" - Buxus Sempervivens.

12. Tabla de los Bojes.

Principales especies a proteger:

Vivero de "Olmo" - Ulmus Minor.

1. Huertas.

Viveros (antes zona de Huertas):

Principales especies a proteger:

"Mirtos o Arrayanes"

"Aligustro" - Aligustrum Japonicum

"Romero" - Rosmarinus Officinalis

"Rosal" - Rosa Hybrida

Gastroemia Lagaestromia

Piracantas

Arbustos: "Malva Real" - Altahea R.

"Espirea" - Spirea Japonica

"Deutzia" - Deutzia

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens.

2. Huerta Grande.

Principales especies a proteger:

"Ciruelo"

"Higuera"

"Grandos"

"Kakis"

"Cerezo".

3. Huerta Colorada.

Se seguirá protegiendo el cultivo de hortalizas y frutales.

4. Huerta de la Mercería.

Se seguirá protegiendo el cultivo de hortalizas y frutales.

5. Dehesa de la Alhambra (Parque de Invierno).

Principales especies a proteger:

"Pino Carrasco" - Pinus Halepensis

"Encina" - Quercus Ballota

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Retana" - Genista Radiata

"Tomillo" - Thymus Vulgaris

"Romero" - Rosmarinus O.

"Lavanda" - Lavandula Spica O.

6. Alijares.

Principales especies a proteger:

"Olivos".

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

CAPITULO 4.- NORMATIVA.

4.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

4.1.1.- Naturaleza y ambito territorial.

El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de los Planes Especiales previstos por el apartado 2. del artículo 76 del Reglamento de Planeamiento pretendiendo la totalidad de sus finalidades. Además participa de la condición de Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y el Generalife de Granada a los efectos previstos por el artículo 20 de la Ley 13/1.985 del Patrimonio Histórico Español.

Su delimitación es la prevista en el plano de "Zonificación a efectos de la Ley del Patrimonio" y Plano de "Calificación, uso y sistemas" del Plan Especial.

4.1.2.- Concurrencia con otras competencias sectoriales.

Dada la concurrencia de competencias que se produce en el área objeto del presente documento con otras Administraciones sectoriales, la multiplicidad de valores existentes en la misma y la coincidencia entre las diferentes instancias afectadas en el sentido de instrumentalizar a través de un documento urbanístico sus determinaciones, el presente Plan Especial tiene una función integradora y pretende subsumir en su contenido la total normativización de la ordenación y protección del área y de los elementos de valor que encierra.

4.1.3.- Regulación general de usos.

El presente Plan parte de la definición de usos formulada por el P.G.O.U. de Granada vigente, con las aportaciones que le sean de aplicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, ateniéndose a la regulación de las condiciones generales y particulares establecida en dichos documentos.

#### 4.1.4.- Desarrollo.

El presente documento se desarrollará, con los instrumentos urbanísticos especificados en el Plano de "Calificación, Usos y Sistemas" y según las determinaciones generales expuestas en los distintos documentos del Plan Especial para cada una de dichas intervenciones.

#### 4.1.5.- Intervención en la edificación y uso del suelo.

A partir de la publicación de la aprobación definitiva de este documento, las competencias del Excmo. Ayuntamiento de Granada y Patronato de la Alhambra de la Consejería de Cultura, de acuerdo con la legislación vigente se producen de forma concurrente y vinculante en todas las licencias de obras y actividades en edificaciones, Monumentos, Jardines Urbanos y Zonas Arqueológicas, dentro del Perímetro del Plan Especial, toda vez que el citado perímetro coincide en su delimitación con la superposición de todos los entornos de B.I.C. contenidos en el mismo.

La Consejería de Cultura deberá ser notificada de la incoación de la totalidad de los expedientes de ruina que afecten a inmuebles situados dentro de la delimitación del presente Plan, estando legitimada para intervenir como interesado en los mismos, no siendo posible la demolición de inmueble alguno sin previa autorización.

La competencia para la reposición del orden jurídico infringido en los supuestos de obras que incumplan el Plan Especial será solidariamente concurrente entre el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura.

4.1.6.- Autorización de obras en los inmuebles y terrenos titularidad del Patronato de la Alhambra y Generalife.

Como cualquier entidad pública o privada, el Patronato de la Alhambra y Generalife deberá atenerse a lo dispuesto en el artículo anterior. No obstante y con la finalidad de facilitar su gestión, de conformidad con lo establecido en el apartado c) del artículo 6º de sus Estatutos, podrá plantear ante el Ayuntamiento y, en lo que sea preciso, ante la Consejería de Cultura, un proyecto anual que recoja sus planes de conservación, consolidación, mantenimiento, restauración, excavaciones e investigaciones con el nivel de desarrollo propio de un proyecto básico de edificación que será objeto de resolución municipal en un solo acto. Dicho proyecto anual deberá incorporar una memoria que explique la ejecución del proyecto correspondiente al año anterior, incidencias surgidas y grado de consecución de los fines perseguidos. Cualquier alteración de las previsiones de dicho proyecto surgida por causas sobrevenidas a lo largo del año, tendrá que ser objeto de nueva autorización individualizada, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.

4.2.- REGIMEN DE LOS SISTEMAS:

4.2.1.- La red de sistemas y sus clases.

La red de sistemas está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan Especial califique como tales.

Los sistemas pueden ser:

- a) Servicios.
- b) Sistemas locales.
- c) Sistemas generales.

4.2.2.- Condiciones de uso y edificación.

Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen.

#### 4.2.3.- Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan Especial y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

#### 4.2.4.- Servicios. Definición.

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

- a) Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercio, oficinas, aparcamientos y garajes.
- b) Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.
- c) Para transporte e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas ciudad.

#### 4.2.5.- Regulación de los servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pomenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso compatible. Si bien no se permitirán los cambios de uso residencial actualmente existentes a usos específicos Hoteleros, con el fin de vitar un mayor problema de densidad y circulación.

4.2.11.- Sistemas generales.

Los sistemas generales del Plan son:

1º.- El de comunicaciones, integrado por el sistema viario.

2º.- El de espacios libres.

3º.- El de dotaciones y servicios públicos.

4º.- Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.

4.2.12.- Regulación de los sistemas generales.

Toda intervención para la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de urbanización u obras de edificación, desarrollará un proyecto unitario y coherente.

4.2.13.- Procedimientos de obtención de los sistemas generales.

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

- a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.
- b) Gratuitamente, por subrogación real, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos.

4.2.6.- Titularidad y régimen urbanístico.

Las edificaciones e instalaciones que se situen sobre suelos para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.

Los suelos para servicios cuando se encuentren ubicados en un polígono o unidad de actuación sometidos a gestión integrada, contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

4.2.7.- Sistemas locales y sistemas generales.

Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Granada.

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y vías cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

4.2.8.- Titularidad y régimen urbanístico.

Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.

Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso ó servicio que determina el presente Plan.

Las administraciones actuantes dentro del Perímetro del Plan Especial serán el Excmo. Ayuntamiento de Granada y el Patronato de la Alhambra dentro de los objetivos y fines que cada uno tiene encomendados en la legislación vigente y en el presente Plan, todo ello sin perjuicio de las competencias que están establecidas para otros Organos de la Administración.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

Los terrenos afectados por sistemas locales ó generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse a las correspondientes administraciones actuantes quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulan en el Plan ó podrán ser expropiados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo.

#### 4.2.9.- Sistemas locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no formen parte de los respectivos sistemas generales.

#### 4.2.10.- Obtención de suelo para sistemas locales.

1. El Plan programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta o actas de ocupación.
- b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación, o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.
- c) Si la gestión se realiza mediante reparcelación a la aprobación del proyecto de reparcelación.

#### 4.3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

##### 4.3.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

El Plan Especial se remite al documento del vigente Plan General de Granada en cuanto al cumplimiento de la "Intervención en la edificación y Uso del Suelo" (Título Primero del Capítulo de Ordenanzas del P.G.O. de Granada); "Condiciones generales de la edificación" (Título Segundo del Capítulo de Ordenanzas del P.G.O. de Granada) y "Condiciones Particulares de las Obras de Urbanización" (Título Cuarto del Capítulo de Ordenanzas del P.G.O. de Granada).

A continuación se recogen las condiciones particulares de edificación que han de cumplir las ordenaciones detalladas uniformes, referidas a unidades básicas de uso pomenorizado residencial en cualquiera de sus tipos. En todo aquello que no quede estipulado en este apartado, habrán de atenerse a lo estipulado en las condiciones generales de la edificación y demás disposiciones del vigente Plan General de Granada.

##### 4.3.2.- MANZANA CERRADA EXTENSIVA.

- Se define como manzana cerrada a aquellas unidades básicas con uso característico residencial cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en el P.E. debiendo ajustarse a ellas la edificación.

- Las unidades básicas calificadas como manzana cerrada se asimilan tipológicamente a manzana compacta, es decir, carentes de alineación interior y en las que la edificación puede extenderse a la totalidad de cada parcela, con las limitaciones que más adelante se establecen, resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios cerrados o abiertos en su caso.

a/ Usos: El uso característico, que debe ser al menos el 60% del total, de este tipo de ordenación es el de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva para manzana cerrada extensiva. El resto de usos permitidos o prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y cuadros de compatibilidad, de este P.E. y P.G.O.

b/ Edificabilidad: 2'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c/ Alineaciones y rasantes: Son las fijadas por el Plan Especial en el plano correspondiente.

d/ Retranqueos y patios abiertos a fachada: Se prohíben los retranqueos y los patios abiertos a fachada en todos los casos.

e/ Parcela mínima: Será aquella que respete las alineaciones, rasantes y la estructura de la propiedad reflejada en el parcelario catastral existente en el momento de la aprobación del Plan Especial.

f/ Ocupación en planta: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie de la parcela, pudiendo en planta baja ocupar el 100% de la superficie de la misma cuando esta planta se destine a un uso distinto del de vivienda.

g/ Altura de la edificación: La altura máxima permitida será de P.B. + 2, con un total de 9 m. de altura en cualquier sección longitudinal ó transversal del edificio con respecto a la rasante natural del terreno. Por encima de esta altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación con una planta Atico que reúna las siguientes características:

- 1.- La Planta Atico quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patios-, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,00 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las logitudes de las fachadas respectivas.

2.- También podrá tratarse el Atico mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas - excluidos los bordes de los patios-, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.

h/ Patios de parcela: Los patios cerrados de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se han establecido en las Ordenanzas del P.G.O. de Granada.

Los patios cerrados de parcela no tendrán la condición de espacio exterior, salvo en aquellos casos que sean asimilables a patios de manzana por cumplir todas las condiciones de dimensión, ocupación, etc... impuestos a éstos. En este caso será obligatorio el tratamiento estético de las medianerías colindantes con el patio por el promotor de la edificación.

i/ Vivienda exterior: Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, ésta deberá cumplir la condición de vivienda exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos dos habitaciones vivideras abiertas a la vía pública o a un espacio con consideración de "espacio exterior".

j/ Aparcamientos: Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dentro de la propia parcela.

Quando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la unidad básica ó subsector correspondiente, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas al inmueble correspondiente.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

k/ Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas: Tanto en las edificaciones destinadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las regulaciones establecidas en las "Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial".

l/ Condiciones estéticas: Las obras de mejora o las edificaciones de nueva planta, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en donde se ubican. En todo caso deberán cumplir los siguientes criterios de composición y ejecución material.

m/ Criterios de composición y modulación: Para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, en cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, se dictan los siguientes criterios y normas de composición y modulación:

- 1.- Todos los huecos de fachada (incluida Planta Baja) se diseñarán simétricos respecto a ejes verticales, que se tomarán como referencia para la ordenación de todos sus elementos predominando la dimensión vertical sobre la horizontal del hueco.
- 2.- En las fachadas, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 50% de la superficie total de la fachada.
- 3.- La altura de los dinteles será común para todos los huecos.
- 4.- Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes.

n/ Condiciones de ejecución material: Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Ordenanza, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material.

1- Cubiertas:

Para la formación de las cubiertas se utilizarán tejas curvas, cerámicas en su color natural ó vidriadas. Las aguas pluviales se recogerán en canalones y serán conducidas mediante

bajantes a red general de alcantarillado. Cualquier tipo de instalación, (incluidas las antenas), deberán camuflarse en el propio diseño de la cubierta.

2- Miradores acristalados:

Deberán tener las proporciones y composición de los existentes en las tipologías arquitectónicas colindantes. Sólo se permitirán los siguientes materiales: madera, (en su color o pintada), o hierro.

3- Aleros y Balcones:

En ningún caso, estos elementos deberán ser considerados como prolongaciones de forjado, debiendo tener sus elementos estructurales un canto máximo de 15 cms. Los balcones no deberán estar formados con antepechos de obra de fábrica u otro material que no sea el modelo tradicional de cerrajería formada por barras verticales de altura no inferior a 1,20 m. con separación mínima entre ellos de 11 cms.

4- Escaleras:

Podrán estar iluminadas y ventiladas por lucernarios cenitales. En este caso deberá dejar un espacio libre (ojo de escalera) en donde se pueda inscribir un círculo mínimo de 1,00 m. de diámetro. El lucernario se construirá con vidrios planos armados y perfilería metálica. La escalera podrá estar situada en cualquier posición del patio o dentro del espacio peatonal que une el patio con la calle de fachada.

5- Rótulos comerciales:

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la Planta Baja de la propia fachada del comercio o local al que correspondan. No podrán disponerse fuera de los límites de la Planta Baja, y no sobresaldrán más de 50 cms. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren con el estilo del edificio y en el propio entorno ambiental de la zona.

Se prohíbe todo tipo de rótulos en Plantas Altas, y sobre las cubiertas de los edificios.

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan Especial para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente se adapten a la presente normativa.

6- Rótulos comerciales en los espacios públicos

Con carácter general, se prohíbe todo tipo de rótulo comercial situado sobre los espacios públicos (jardines, plazas o en el espacio viario), ya sean elementos ligeros desmontables o elementos fijos.

Con carácter excepcional podrán autorizarse aquellos que a juicio de la Administración sintonicen con el carácter del paisaje urbano y no supongan una perturbación para la contemplación de elementos singulares de este, así como de los edificios catalogados.

o/ Tramitación:

1- Proyectos de obras de restauración.

Los documentos exigidos serán los especificados en el apartado correspondiente al nivel de "Protección Arquitectónica".

2- Proyectos de obra de nueva planta.

Además de los documentos exigidos con carácter general, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
- El proyecto del edificio incluirá el tratamiento de fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
- Alzado del tramo o tramos de calle, donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

- Descripción fotográfica en formato 18 x 24 del edificio existente.

- En donde, bien por las características del uso del edificio o porque la renovación urbana producida en el entorno inmediato no permita la aplicación estricta de algunos de los parámetros de composición de la Ordenanza, se tramitarán los proyectos mediante una propuesta previa ante los órganos de gestión municipales, en donde la exención de tales parámetros quede suficientemente justificada.

### 3- Derribos.

La solicitud de licencia de demolición en esta zona deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone, habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias.

Se exceptúan de esta condición los casos de fuerza mayor derivados de la declaración de ruina inminente del propio edificio.

### 4- Protección Arqueológica.

La concesión de licencias estará sujeta al procedimiento que prevé el apartado 4.4.10. de estas Normas para garantizar la investigación y protección de los yacimientos arqueológicos.

### 4.3.3.- AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES ("EXTENSIVA E INTENSIVA").

Se define como agrupación de viviendas unifamiliares aquella ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías - aisladas, adosadas, en línea recta, etc...-.

El Plan General de Granada distingue entre agrupación de viviendas unifamiliares extensiva e intensiva en función de la edificabilidad asignada y otras condiciones urbanísticas establecidas para cada caso.

a/ Usos: El uso característico que debe ser al menos el 60% del total, de este tipo de ordenación es el de vivienda unifamiliar. El resto de usos permitidos y prohibidos habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y sus cuadros del P.G.O. de Granada, según la ubicación e intensidad de aprovechamiento de la unidad básica.

b/ Edificabilidad:

- Agrupación intensiva de Vivienda Unifamiliar:  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Agrupación extensiva de Vivienda Unifamiliar:  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

c/ Alineaciones y rasantes: Son las fijadas por el P.G. en el plano correspondiente y las que señalen los Estudios de Detalle en los casos de pequeños ajustes y adaptaciones que deberá definir el propio Estudio de Detalle.

d/ Retranqueos y separaciones a linderos:

1- En las agrupaciones extensivas la separación mínima a cualquier lindero será de 3 metros lineales desde cualquier punto de la fachada, salvo en los casos particulares que se recogen a continuación.

Podrán edificarse viviendas adosadas (adosadas a un solo lindero) siempre que exista compromiso de ambos propietarios mediante acta notarial, formando las edificaciones una sola unidad formal, o cuando la ordenación en detalle de toda la unidad básica así lo determine.

En situaciones consolidadas, con medianerías existentes no será necesario el compromiso notarial para adosarse, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería por parte del que se adose.

Cuando la ordenación en detalle de una unidad básica completa así lo establezca las viviendas no habrán de retranquearse respecto de la alineación oficial exterior.

2- En las agrupaciones intensivas no se fijan retranqueos sino que éstos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación. Las edificaciones podrán ajustarse o retranquearse de la alineación exterior establecida por el Plan.

En aquellos casos de suelo urbano consolidado en los que se proceda por sustitución de los edificios existentes, las nuevas edificaciones podrán repetir fielmente la edificación a la que sustituyen en cuanto a retranqueos, ocupación, etc...

e/ Parcela mínima:

- 1- En agrupaciones extensivas la parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup> con un frente de fachada mínimo de 8 metros lineales.
- 2- En agrupaciones intensivas la parcela mínima será de 75 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 3,60 metros lineales.
- 3- En el suelo urbano consolidado se considerarán parcelas mínimas las parcelas existentes aunque no cumplan las condiciones anteriores.

f/ Ocupación en planta:

- 1- En agrupaciones extensivas la ocupación máxima en planta será del 30% de la superficie de la parcela.
- 2- En agrupaciones intensivas la ocupación máxima en planta será del 60% de la superficie de la parcela.
- 3- Cuando se proceda por sustitución en el suelo urbano consolidado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal sustituido (excluidos anejos y cobertizos).

g/ Altura de la edificación: La altura máxima permitida será de P.B. + 1, con un total de 7 m. de altura, en cualquier sección longitudinal ó transversal del edificio con respecto a la rasante natural del terreno. Por encima de esta altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación con una planta Atico que reúna las siguientes características:

- 1.- La Planta Atico quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patios-, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,00 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y

ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectiva.

- 2.- También podrá tratarse el Atico mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas - excluidos los bordes de los patios-, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares.

h/ Patios:

- 1- Cuando existen patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en las Ordenanzas del Plan General de Granada, si estos patios interiores estuviesen rodeados por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.
- 2- En agrupaciones intensivas podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que cumpla las condiciones que con carácter general se establecen para los mismos y dicha ordenación haya sido objeto de un Estudio de Detalle sobre toda la unidad básica.

i/ Aparcamientos:

- 1- Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.
- 2- En el caso de agrupaciones intensivas, cuando se trate de actuaciones sobre una manzana completa, se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.
- 3- Cuando las características de la zona hagan inviable la construcción de las correspondientes plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento podrá exigir que éstas se sitúen en la unidad básica o subsector correspondiente, quedando constancia registral de la afección de dichas plazas, o bien

adoptar soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional se repercute sobre los beneficiarios.

j/ Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas: Tanto en las edificaciones dedicadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las condiciones establecidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas de Protección Oficial.

k/ Condiciones estéticas: Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en donde se ubican. En todo caso deberán cumplir los siguientes criterios de composición y ejecución material.

l/ Criterios de composición y modulación: Para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, en cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, se dictan los siguientes criterios y normas de composición y modulación:

- 1.- Todos los huecos de fachada (incluida Planta Baja) se diseñarán simétricos respecto a ejes verticales, que se tomarán como referencia para la ordenación de todos sus elementos predominando la dimensión vertical sobre la horizontal del hueco.
- 2.- En las fachadas, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 50% de la superficie total de la fachada.
- 3.- La altura de los dinteles será común para todos los huecos.
- 4.- Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes.

m/ Condiciones de ejecución material: Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Ordenanza, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material.

1- Cubiertas:

Para la formación de las cubiertas se utilizarán tejas curvas, cerámicas en su color natural ó vidriadas. Las aguas pluviales se recogerán en canalones y serán conducidas mediante bajantes a red general de alcantarillado. Cualquier tipo de instalación, (incluidas las antenas), deberán camuflarse en el propio diseño de la cubierta.

2- Miradores acristalados:

Deberán tener las proporciones y composición de los existentes en las tipologías arquitectónicas colindantes. Sólo se permitirán los siguientes materiales: madera, (en su color o pintada), o hierro.

3- Aleros y Balcones:

En ningún caso, estos elementos deberán ser considerados como prolongaciones de forjado, debiendo tener sus elementos estructurales un canto máximo de 15 cms. Los balcones no deberán estar formados con antepechos de obra de fábrica u otro material que no sea el modelo tradicional de cerrajería formada por barras verticales de altura no inferior a 1,20 m. con separación mínima entre ellos de 11 cms.

4- Escaleras:

Podrán estar iluminadas y ventiladas por lucernarios cenitales. En este caso deberá dejar un espacio libre (ojo de escalera) en donde se pueda inscribir un círculo mínimo de 1,00 m. de diámetro. El lucernario se construirá con vidrios planos armados y perfilería metálica. La escalera podrá estar situada en cualquier posición del patio o dentro del espacio peatonal que une el patio con la calle de fachada.

5- Rótulos comerciales:

Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la Planta Baja de la propia fachada del comercio o local que correspondan. No podrán disponerse fuera de los límites de la Planta Baja, y no sobresaldrán más de

· 50 cms. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren con el estilo del edificio y en el propio entorno ambiental de la zona.

· Se prohíbe todo tipo de rótulos en Plantas Altas, y sobre las cubiertas de los edificios.

· Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan Especial para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente se adapten a la presente normativa.

6- Rótulos comerciales en los espacios públicos:

Con carácter general, se prohíbe todo tipo de rótulo comercial situado sobre los espacios públicos (jardines, plazas o en el espacio viario), ya sean elementos ligeros desmontables o elementos fijos.

Con carácter excepcional podrán autorizarse aquellos que a juicio de la Administración sintonicen con el carácter del paisaje urbano y no supongan una perturbación para la contemplación de elementos singulares de este, así como de los edificios catalogados en el capítulo anterior.

n/. Tramitación:

1- Proyectos de obras de restauración.

Los documentos exigidos serán los especificados en el apartado correspondiente al nivel de "Protección Arquitectónica".

2- Proyectos de obra de nueva planta.

Además de los documentos exigidos con carácter general la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.

- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

- El proyecto del edificio incluirá el tratamiento de

fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

- Alzado del tramo o tramos de calle donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

- Descripción fotográfica en formato 18 x 24 del edificio existente.

- En donde, bien por las características del uso del edificio o porque la renovación urbana producida en el entorno inmediato no permita la aplicación estricta de algunos de los parámetros de composición de la Ordenanza, se tramitarán los proyectos mediante una propuesta previa ante los órganos de gestión municipales, en donde la extensión de tales parámetros quede suficientemente justificada.

### 3- Derrribos.

La solicitud de licencia de demolición en esta zona deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone, habiéndose de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias.

Se exceptúan de esta condición los casos de fuerza mayor derivados de la declaración de ruina inminente del propio edificio.

### 4- Protección Arqueológica.

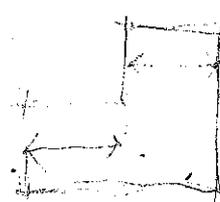
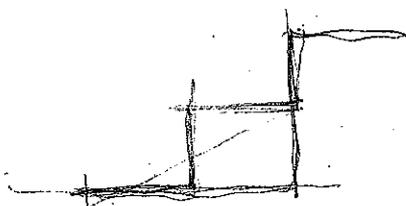
La concesión de licencias estará sujeta al procedimiento que prevé el apartado 4.4.10. de estas Normas para garantizar la investigación y protección de los yacimientos arqueológicos.

o/ Normas de edificación "en ladera": En los sectores calificados para Vivienda Unifamiliar extensiva ó intensiva, siempre que se haya de disponer la edificación en terrenos cuya pendiente media natural medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela, sea superior a 30°, serán de aplicación obligatoria las siguientes Normas:

1- Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas

al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.

- 2- La altura del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,00 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de calle en los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.
- 3- Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1,50 m. por encima o por debajo de la cota real del terreno. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán altura superior a los 1,5 m. por encima o por debajo del terreno real.
- 4- Los muros, y especialmente el de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
- 5- La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3 metros.
- 6- Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiera la edificación, sólo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela.
- 7- En ningún caso, la altura total de la edificación en cualquier sección longitudinal ó transversal del edificio, podrá sobrepasar la altura máxima permitida con respecto a la cota del terreno natural de la parcela.



Las solicitudes de legalización de la edificación existente, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- 1- Aportación de la Escritura pública de propiedad a nombre del solicitante ó persona debidamente autorizada.
- 2- Emplazamiento de la edificación con respecto a las vías públicas y edificaciones colindantes a escala 1/500, en donde se especifique su relación y accesos con la vía pública, y su conexión con las infraestructuras existentes en el barrio (agua, luz, saneamiento).
- 3- Dibujos de la edificación que se solicita legalizar a escalas 1/50 ó 1/100, indicando sus rasantes con relación a las calles ó accesos peatonales a las que tiene acceso.
- 4- Descripción del estado físico de la edificación existente y de sus elementos estructurales.
- 5- Se aplicarán las determinaciones contenidas en el Plan Especial teniendo en cuenta las edificaciones establecidas, alineaciones, soluciones de accesos a la vía pública y demás determinaciones del propio Plan Especial.
- 6- Se realizarán aquellas cesiones de suelo que así se hubiera previsto en el Plan Especial, cumpliéndose estrictamente las condiciones de urbanización contenidas también en el Plan.

p.2- Proyectos de obra nueva:

Cuando se solicite edificar sobre parcelas vacantes vacías ó parcelas procedentes de los derribos de la edificación, ó se pretendan ampliaciones de las edificaciones ya existentes, deberán cumplir en estos casos las especificaciones contenidas en los apartados 1, 2, 5 y 6 determinados en el anterior caso de "Expedientes de Legalización". Además, deberá presentar el correspondiente proyecto técnico y cumplimiento de las determinaciones establecidas por el Excm. Ayuntamiento de Granada para la petición de licencias de nueva planta y las especificada en la correspondiente Ordenanza de este Plan Especial.

p/ Normativa complementaria para la zona del "Barranco del Abogado".

p.1- Legalización y Rehabilitación:

La legalización urbanística del Barrio deberá pasar necesariamente por un proceso de Rehabilitación de sus viviendas y sus espacios urbanos, con el fin de lograr las mejoras necesarias no sólo de sus tipologías arquitectónicas sino también de sus elementos urbanos, y todo ello coordinado a través de una auténtica política integral de rehabilitación.

El proceso abierto de legalización del barrio deberá evaluar la situación real de la edificación y definir las políticas de rehabilitación que más convengan al barrio. En la mayoría de los casos se tratará de una opción de rehabilitación de intervenciones blandas, básicamente concentradas en la mejora de sus infraestructuras y mejoras de las edificaciones existentes.

Con respecto a las propuestas de edificación de nueva planta en el suelo vacante existente, la nueva edificación deberá ser valorada desde su propia incidencia respecto a las tipologías existentes en su entorno. De esta manera, las Ordenanzas diseñadas y propuestas desde el propio Plan Especial tienden a reconducir las opciones tipológicas existentes en el Barrio e integrarse en la trama morfológica definida por esta edificación ó como añadidos de dicha edificación ó bien planteando edificaciones de nueva planta en los solares vacantes definidos por el Plan Especial para uso Residencial.

Las enormes dificultades que los actuales asentamientos residenciales autoconstruidas han tenido que resolver para su ubicación en las vagüadas del Barranco y la difícil topografía del soporte físico de estas residencias, aconsejan plantear unas condiciones singulares en los expedientes de legalización y de proyectos de obra nueva que en esta pieza urbana se planteen:

al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.

- 2- La altura del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,00 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de calle en los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.
- 3- Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1,50 m. por encima o por debajo de la cota real del terreno. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán altura superior a los 1,5 m. por encima o por debajo del terreno real.
- 4- Los muros, y especialmente el de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
- 5- La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3 metros.
- 6- Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiera la edificación, sólo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela.
- 7- En ningún caso, la altura total de la edificación en cualquier sección longitudinal ó transversal del edificio, podrá sobrepasar la altura máxima permitida con respecto a la cota del terreno natural de la parcela.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

Las dificultades topográficas que aparecen en alguno de los suelos vacantes, obligará al solicitante a justificar la accesibilidad de la parcela a la vía pública, bien por su alineación de fachada, ó por su paso peatonal que le garantice un adecuado acceso. En este último caso, deberá justificar técnicamente la accesibilidad a la parcela a través de dicho acceso peatonal, así como su relación con las edificaciones existentes que permita formar parte de la red de accesos peatonales a las viviendas en esta compleja zona de las Vaguadas del Barranco del Abogado. Asimismo, deberá garantizar su ejecución paralelamente a la ejecución de obra del proyecto de nueva planta y su correcta urbanización según criterios municipales, conectándose a la vía ó espacios públicos oficialmente reconocidos en los planos del Plan Especial. Estos accesos peatonales a las viviendas situados en las vaguadas del Barranco del Abogado, (que deberán ser diferenciados del resto de los accesos peatonales que se plantean en el Plan Especial), deberán tener una anchura mínima de 2,00 m. La licencia de ocupación de la vivienda, deberá producirse una vez se utilice la ejecución del proyecto de obra nueva y la correcta realización del acceso peatonal que conecta dicha edificación con la vía pública.

#### 4.3.4.- COMERCIAL.

- Condiciones de edificación: En el plano de "Calificación, usos y sistemas" del Plan Especial, hemos diferenciado tres tipos de Comerciales. Por un lado el reconocimiento del uso comercial en aquellos edificios ya catalogados con "Ordenanza de Protección arquitectónica", en donde sus condiciones de edificación estarán sujeta a dicha ordenanza y su uso Comercial deberá conservarse; no permitiéndose el cambio a uso residencial. Por otro lado, el Plan Especial señala una ordenanza específica de "Equipamiento Hotelero con normativa de adecuación", en una serie de edificios no catalogados como los anteriores pero que sin embargo sus estratégicas situaciones con referencia

al Recinto Monumental nos obligan a imponerles unas normas de "adecuación" que serán las que a continuación se señalan:

- a/ En cuanto a las condiciones de Uso, Alineaciones, Parcela, Ocupación en planta, Altura y edificabilidad, se respetarán las actualmente existentes en el momento que se redacta este Plan Especial, no permitiéndose ninguna modificación de dichos parámetros actuales.
- b/ Con respecto a la normativa de "adecuación" por la estratégica posición que ocupan con referencia al Recinto Monumental y sus implicaciones visuales y paisajísticas, deberá adecuar sus condiciones estéticas exteriores a la normativa que imponga la administración dentro del Recinto Monumental y que consistirá fundamentalmente en los siguientes aspectos:

- b.1- Adecuación y recomposición de sus elementos de fachada y traseras: anulación de todo tipo de letrero luminoso no autorizado ó en desacuerdo con la estética del recinto, y adecuación tanto de sus fachadas principales como de sus fachadas traseras. Al mismo tiempo deberá dismantelar ú ocultar todo tipo de instalación vista en cubierta ó elementos que entren en conflicto con el obligado ornato que requiere el recinto. Dichas entidades hoteleras deberán presentar a la Administración (Ayuntamiento y Patronato) en el plazo máximo de un año, a partir de la aprobación del Plan, un detallado plan de adecuación consistente en especificar las propuestas de adecuación fachadística, sustitución de anuncios y alternativas, así como el estudio de sus cubiertas y ocultación de sus instalaciones ó tenderos si los hubiera.

Finalmente, el resto de los casos se adaptarán a la <sup>(\*)</sup>normativa especificada para la trama residencial colindante.

#### 4.3.5.- EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL.

Los edificios calificados para uso de equipamiento institucional, tendrán con carácter general las condiciones de edificabilidad de la envolvente actual de dichos edificios. Podrán ampliar

su edificación como "Equipamiento Institucional" dentro de su propia parcela, ajustándose a las características singulares y arquitectónicas de cada uno de los edificios institucionales y a los requisitos previos que demande las correspondientes Administraciones.

#### 4.3.6.- CONDICIONES DE ORDENACION EN LAS "UNIDADES DE ACTUACION".

En las "Unidades de Actuación" que hayan de desarrollarse mediante la ordenanza de "Viviendas Unifamiliares Intensivas", se deberá especificar y justificar en la ordenación propuesta, las alineaciones interiores y exteriores, y en número máximo de viviendas correspondiente a la parcelación que se propone por cada unidad de manzana, siendo vinculantes todos los parámetros de la Ordenanza de "Vivienda Unifamiliar intensiva" y demás determinaciones contenidas en este Plan Especial, ó con carácter general en el P.G.O. de Granada. Cinco "Unidades de Actuación" se plantean en el documento del Plan Especial para ser desarrolladas a través del instrumento urbanístico del Estudio de Detalle, si bien podríamos decir que dos únicas piezas urbanas residenciales se remiten a un estudio de mayor definición y detalle, por considerar que la escala de trabajo del propio Plan Especial ha resultado insuficiente para solucionar los complejos problemas, tanto tipológicos como topográficos, de estas dos piezas urbanas residenciales que sin lugar a dudas requerirán un mayor detalle y minucioso estudio de una serie de concretas propuestas arquitectónicas necesariamente resueltas a escalas adecuadas: se trata de la U.A. a.4.1. (A.R.I. del Barrio Alto de Gómez) y la U.A. B-2 (Barrio de Extensión del Barranco). En estos dos casos, con los otros tres restantes: la U.A. a.1.2. (Jardines del Rey Chico), U.A. a.1.3. (Jardines del Reuma) y la U.A. d.2.2. (Ordenación de la Plaza de la Alhambra), los Estudios de Detalle que desarrollen estas "Unidades de Actuación" deberán definir y concretar las alineaciones de los espacios públicos propuestos en el Plan Especial, así como un pormenorizado estudio de rasantes y cotas, las características tipológicas de las propuestas arquitectónicas y su cuantificación, atendiendo

a los criterios y especificaciones contenidas en la normativa especificada en los Planos de "Calificación, Usos y Sistemas" del Plan Especial y en la propia Ley del Suelo en su artículo 14.

U.A. a.1.2.- "Jardines del Rey Chico".

- a/ Superficie (aprox.) = 2.370 m<sup>2</sup>.
- b/ Objetivo: El objetivo principal de esta Unidad de Actuación, será el de garantizar el decoro y adecuación de toda la fachada de las instalaciones del "Rey Chico" así como de sus almacenes colindantes para uso comercial. Asimismo se completará esta actuación con la ordenación del terreno colindante como espacio público de "recepción" de la Cuesta de los Chinos.
- c/ Uso: Comercial.
- d/ Edificabilidad neta por parcela: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- e/ Altura máxima: P.B. + 1 (7'5 m.).
- f/ Normas estéticas: Las desarrolladas para la normativa de "Vivienda Unifamiliar Intensiva".
- g/ Resto de normas: Las correspondientes a la normativa de "Vivienda Unifamiliar Intensiva".
- h/ Sistema de actuación: Compensación.
- i/ Cesiones: Espacio público.

U.A. a.1.3.- "Jardines del Reuma".

- a/ Superficie (aprox.) = 1.800 m<sup>2</sup>.
- b/ Objetivo: Se persigue con esta Unidad de actuación darle el espacio suficiente al Paseo propuesto por la ladera del Darro para garantizar su continuidad física. Al mismo tiempo se propone la Rehabilitación del edificio con alternativa de equipamiento a nivel de ciudad.
- c/ Uso: Equipamiento.
- d/ Edificabilidad y altura: La que actualmente tiene.
- e/ Normas estéticas: Rehabilitación del propio diseño del edificio.
- f/ Sistema de actuación: Compensación y Expropiación.
- g/ Cesiones: Espacio público (Paseo Peatonal de ladera del Darro).

U.A. a.1.4.- "Barrio Alto de Gómez".

- a/ Superficie (aprox.) = 15.550 m<sup>2</sup>.
- b/ Objetivo: Recuperar y rehabilitar esta pieza perimetral de la parte alta del Barrio de Gómez por su importante papel de "borde Urbano" con el Recinto Monumental de la Alhambra.
- c/ Uso: Residencial.
- d/ Condiciones de edificabilidad: Las correspondientes a la Ordenanza de "Vivienda Unifamiliar Intensiva".
- e/ Sistema de actuación: Compensación y expropiación.

U.A. B-2.- "Barrio de Extensión del Barranco".

- a/ Superficie (aprox.) = 11.970 m<sup>2</sup>.
- b/ Objetivo: Realojamiento residencial de las viviendas afectadas por el trazado del nuevo Acceso Sur.
- c/ Uso: Residencial.
- d/ Condiciones de Edificabilidad: Las correspondientes a la Ordenanza de "Vivienda Unifamiliar Intensiva".
- e/ Sistema de actuación: Compensación y expropiación.

U.A. d.2.2.- "Plaza de la Alhambra".

- a/ Superficie (aprox.) = 15.750 m<sup>2</sup>.
- b/ Objetivo: Concretar y definir alineaciones interiores de la plaza de la Alhambra y del Cuerpo edificado que la conforma, así como la ordenación de los espacios ajardinados colindantes y rehabilitación de las Arquerías.
- c/ Uso: Equipamiento.
- d/ Condiciones de edificabilidad: El cuerpo edificado perimetral se conformará en una única planta semisótano absorbiendo la diferencia de cotas entre la plaza y los espacios ajardinados de cota superior. Deberá dejarse en su fachada a la plaza un soportal cuya composición deberá plantear con sencillez la ordenación de soportes mediante una rigurosa propuesta arquitectónica.
- e/ Altura máxima: Una planta semisótano en el edificio perimetral.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

4.4.- MEDIDAS DE PROTECCION.

4.4.1.- CATALOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1.- Delimitación del área de aplicación.

El área de aplicación de la Ordenanza de "Edificios Protegidos" de este Plan Especial se extiende a la totalidad del ámbito regulado por el propio Plan, y se representa en el plano a escala 1/1.000 titulado "Plano de Calificación, Usos y Sistemas".

2.- Consideración de Ordenanza.

A los efectos de aplicación de estas Normas para la Regulación de la Ordenanza de "Edificios Protegidos" además de su consideración como tal tiene la de una zona más de las Ordenanzas desarrolladas por el Plan Especial, constituida de forma discontinua por los edificios protegidos.

Como desarrollo del Plan General de Granada, se ha elaborado un "Catálogo de Edificios Protegidos" en sus dos categorías de Protección: la "Integral (Monumentos)" y la de "Protección Arquitectónica", y todo ello según las especificaciones establecidas en el artículo 25 de la Ley del Suelo, artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, y la propia Ley del Patrimonio Histórico Español 13/1.985 del 25 de Junio.

3.- Niveles de Protección.

Se establecen dos niveles de Protección:

a/ Nivel de "Protección Integral (Monumentos)". Comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. Además de las determinaciones especificadas en el Plan Especial, estarán sujetos a todo lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español 13/1.985 de 25 de Junio.

b/ Nivel de "Protección Arquitectónica". Comprende los edificios y ordenaciones urbanas que, por su valor arquitectónico y su articulación en la trama, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan.

#### 4.- Condiciones generales de la Edificación.

La Normativa que específicamente regula la edificación en cada nivel de Protección de este capítulo tiene carácter sustantivo en su aplicación a los edificios catalogados. Sin perjuicio de ello, y con carácter subsidiario y complementario, serán de aplicación las prescripciones generales contenidas en el P.G.O. de Granada y el propio Plan Especial, así como las determinaciones especificadas en la Ley de Patrimonio Histórico Español 13/1.985, de 25 de Junio.

#### 4.4.2.- NIVEL DE "PROTECCION INTEGRAL (MONUMENTOS)".

##### a/ Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico-artísticas, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas. Además de las determinaciones especificadas en el Plan Especial, estarán sujetos a todo lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español 13/1.985 de 25 de Junio.

La situación de los edificios se identifica en el Plano de "Calificaciones, Usos y Sistemas" a escala 1/1.000.

La relación de estos se expresa en el siguiente listado:

- |                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| C.1.-Torre de la Vela.               | C.17.-Puerta de la Justicia.        |
| C.2.-Plaza de Armas.                 | C.17.-Torre de las Rosas.           |
| C.3.-Lienzo Muralla Este Alcazaba.   | C.18.-Puerta de los Carros.         |
| C.4.-Area Administr.Palacios Arabes. | C.18.-Torre de la Barba.            |
| C.5.-Palacio Comares.                | C.19.-Puerta de los Siete Suelos.   |
| C.6.-Palacio de los Leones.          | C.20.-Torre de los Picos.           |
| C.7.-Lindaraja.                      | C.21.-Torre de las Gallinas.        |
| C.8.-Torre de las Damas.             | C.22.-Torre del Candil.             |
| C.8.-Palacio de Carlos V.            | C.23.-Torre de la Cautiva.          |
| C.10.-Iglesia Sta.María.             | C.24.-Torre de las Infantas.        |
| C.11.-Palacio Yusuf III.             | C.25.-Torre de la Carrera.          |
| C.12.-Baños del Polinario.           | C.26.-Torre del Agua.               |
| C.13.-Calle Real.                    | C.27.-Torre de Juan de Arce.        |
| C.14.-Convento S.Francisco.          | C.28.-Torre de Baltasar de la Cruz. |
| C.15.-Puerta de las Armas.           | C.29.-Torre del Capitán.            |
| C.16.-Puerta del Vino.               | C.30.-Torre de la Bruja.            |

- |                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| C.31.-Torre de las Cabezas.          | C.48.-Monumento a Angel Ganivet.  |
| C.32.-Torre de Abencerrajes.         | C.49.-Fuente Redonda.             |
| C.33.-Torre de la Sultana.           | C.52.-Iglesia Sta.Ana.            |
| C.34.-Torre de la Pólvara.           | C.57.-Fundación Rodríguez Acosta. |
| C.35.-Torres Bermejas.               | C.58.-Casa-Museo Manuel de Falla. |
| C.36.-Generalife.                    | C.59.-Carmen de los Mártires.     |
| C.38.-Palacio Dar-Al-Arusa.          | C.60.-Casa Meersman.              |
| C.39.-Acequia Real.                  | C.61.-Pilar de Toro.              |
| C.40.-Albercón del Negro.            | C.62.-Puente Cabrera.             |
| C.41.-Aljibe de la Lluvia.           | C.63.-Puente Espinosa.            |
| C.42.-Albercón y Torre de las Damas. | C.64.-Puerta de los Tableros.     |
| C.43.-Puerta de las Granadas.        | C.65.-Acueducto Barranco S.Pedro. |
| C.44.-Cruz(junto P.Granadas).        | C.66.-Pilar Carlos V.             |
| C.45.-Pilar(junto P.Granadas).       | C.67.-Colegio Ganivet.            |
| C.46.-Puerta de Bibrrambla.          | C.68.-Taller Fotográfico.         |
| C.47.-Fuente del Tomate.             |                                   |

b/ Condiciones de edificación.

1. Se admitirán únicamente las obras de conservación y restauración cuya finalidad sea el mantenimiento y refuerzo de los elementos estructurales y mejora de las instalaciones de los edificios.
2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.
3. Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.
4. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General.

c/ Condiciones de uso.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entienden por "Usos preexistentes" exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen licencia de Apertura y Alta en el Impuesto de Radicación.

Los edificios de "Protección Integral (Monumentos)" podrán albergar usos diferentes a los preexistentes siempre que estos sean autorizados por la Administración competente en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

d/ Legitimación de expropiaciones.

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado en este Nivel de Protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por la Ley del Suelo.

4.4.3.- NIVEL DE "PROTECCION ARQUITECTONICA.

a/ Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición a la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

La situación de los edificios se identifica en el plano "Calificación, Usos y Sistemas" a escala 1/2.000 del Plan Especial.

b/ Condiciones de edificación.

1. Se admiten las obras de conservación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, así como mejora de sus instalaciones.

2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.
3. Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas.
4. Se permiten obras de adecuación de la edificación existente a los parámetros de la Ordenanza específica de la Zona en donde se encuentra enclavada dicha edificación, así como la transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales sin afectar a sus respectivas fachadas y remates exteriores, y todo ello siempre que el previo informe de la Consejería de Cultura o de los propios Servicios Técnicos Municipales así lo autorizase para cada caso en concreto.
5. Los Proyectos de renovación de Plantas Bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnico competente, y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las Plantas Altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes. Las condiciones de ejecución material serán las mismas que las que se especifican para la Ordenanza correspondiente, si bien, y en todo caso, deberán respetarse la continuidad y homogeneidad de tratamiento con las plantas superiores.
6. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 50 cms. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren

en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la discreción y el respeto a la calidad arquitectónica del edificio.

Excepto en las Plantas Bajas, se prohíbe todo tipo de rótulos en fachada, es decir, en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Licencia Municipal, se adapten a la presente Normativa.

7. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con sujeción a un Proyecto de iniciativa Municipal, específico para cada caso. La ejecución de dicho Proyecto correrá a cargo de la propiedad.

8. No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

c/ Condiciones de uso.

La regulación de usos en los edificios protegidos tiene por objeto mantener o recuperar un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, de su entorno inmediato, y, en general, de todo el centro histórico de la ciudad. Por estas razones, que singularizan a estos edificios en la ciudad y valoran el mantenimiento de las actividades como una de las medidas indispensables dentro de una política global de recuperación del Centro, la regulación de usos para estos caso conlleva un mayor grado de complejidad y definición normativa.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto en el caso de que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entiende por "usos preexistentes" exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen Licencia de Apertura y Alta en el Impuesto de Radicación.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior, se permiten los usos siguientes:

- Uso de vivienda.

Se permite este uso en todas las plantas del edificio. Con carácter excepcional y específico para los edificios protegidos en este nivel se permitirán viviendas interiores, siempre y cuando sus dormitorios y estancias se abran a un patio en el que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro en todas las plantas sea un tercio de la altura total del edificio, con un mínimo de 3,00 metros.

- Uso de aparcamiento.

No es obligatoria la disposición de aparcamientos. En caso de destinarse la Planta Baja a aparcamientos, deberá dejarse libre la primera crujía de fachada (como mínimo una crujía de 5,00 m.), destinada a Locales Comerciales, vivienda u otro uso que no impide mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

- Uso de oficinas y uso comercial.

Se permiten los usos de oficinas y comercial siempre que la superficie que se destine a este uso no supere los 150 m<sup>2</sup> por unidad de local o una unidad de división horizontal completa, y, en cualquier caso, sin superar los 250 m<sup>2</sup>.

- Uso industrial.

Se permite con superficie máxima de local de 150 m<sup>2</sup> o una unidad de división horizontal completa, y, en cualquier caso, sin superar los 250 m<sup>2</sup>.

- Uso hotelero.

Se permiten los usos hoteleros.

- Uso hostelería.

Exclusivamente en Planta Baja, Primera y Sótano.

- Uso de alojamiento comunitario.

- Uso recreativo.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

- Uso de asistencia sanitaria.

Se permiten sin restricción los propios de asistencia pública de la Administración. Los de carácter privado se permiten debiendo atenerse a la regulación del uso de oficina anteriormente establecida. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

- Uso educativo.

- Uso cultural.

- Uso religioso.

- Uso deportivo.

Con las mismas regulaciones del Uso de Oficinas.

- Uso de protección.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

d/ Tramitación.

Además de los documentos exigidos en las Normas Generales, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser representada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

1- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.

2- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

- 3- Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.
- 4- El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
- 5- Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
- 6- Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.
- 7- Descripción fotográfica del edificio preexistente cuanto menos en el formato 18 x 24.
- 8- Detalle pomenorizado de usos actuales.
- 9- Descripción pomenorizada del estado de la edificación preexistente.

#### 4.4.4.- MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCION.

##### 1- Definición.

Con la denominación de medidas singulares de protección, se regulan un conjunto de disposiciones de significado heterogéneo, que conjuntamente con las restantes disposiciones de análogo carácter implícitas en las presentes Normas, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de estética y protección y defensa de bienes naturales y culturales.

Las medidas singulares de protección son las que se definen en los artículos siguientes.

##### 2- Regulación sobre la publicidad.

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal sin perjuicio de la intervención

de otras instancias administrativas. Asimismo será respetuosa con el paisaje no alterando su armonía. En todo caso, habrá de observar las prescripciones establecidas por la legislación especial sobre la materia.

3- Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.

Los carteles, anuncios y rótulos semejantes en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. Asimismo, se ajustará a todo lo dispuesto en la propia normativa del Plan Especial y del P.G.O. de Granada.

4- Solares.

Los propietarios de terrenos, y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan inedicados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enalado en blanco o color, de tonalidad clara. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente.

El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

Se considera en todo caso que constituye un obstáculo cuando la ordenanza del solar obliga a edificar con alineación obligatoria a fachada.

Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará estas y otras situaciones análogas.

5- Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

a/ Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.

b/ Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de la fachada.

c/ Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén incluidas en Plan alguno.

6- Instalaciones en la vía pública.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en que el Excmo. Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

Se fija el plazo de un año desde la aprobación definitiva de este Plan para que los espacios ocupados en paseos y espacios públicos que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de licencia municipal, se adapten a la presente normativa.

7- Verde privado de interés especial.

Sin perjuicio de la titularidad privada o individualizada del terreno, se considerarán como "Verde privado de interés especial", los espacios no edificados dotados con vegetación arbórea que debe ser protegida, o que están integrados en un ambiente o entorno a preservar, con el fin de mantener las perspectivas visuales de elementos singulares del paisaje urbano. Esta norma tiene por objeto asegurar la continuidad de las características actuales de estos terrenos, pudiéndose actuar en los mismos previo levantamiento topográfico de las especies y garantizando su respeto a las repercusiones paisajísticas y ambientales del entorno del Recinto Monumental.

Se prohíben las transformaciones que supongan desaparición o merma de árboles y vegetación, y en general, de los elementos que conforman el ambiente de interés especial. Antes de la concesión de la licencia, deberá presentarse un estudio pormenorizado de las especies existentes y la garantía de su continuidad.

8- Catálogo de Protección de Jardines, Bosques y Especies Arbo-  
reas.

Los elementos arbóreos protegidos a los que se asigna esta calificación se representan en el Plano de "Zonificación a efectos de la Ley del Patrimonio" de este Plan a E. 1/2.000, y se relacionan dos grados de protección: "Jardines Monumentales" y "Verde Público Protegido". Esta relación tiene el carácter de catálogo que señala el artículo 25 de la Ley del Suelo y artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento y la propia Ley de Patrimonio Histórico Español 13/1.985 del 25 de Junio. Este catálogo podrá

ser ampliado anualmente por el Ayuntamiento, en base a las nuevas áreas de protección propuestas.

a/ "Jardines Monumentales". Se catalogan como piezas verdes con protección integral, (entendiendo por tal protección aquella que bajo ningún concepto deberán sufrir modificación alguna ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe y proyecto redactado por técnico especialista), los siguientes jardines:

- J-1.- Jardines Altos Generalife.
- J-2.- Jardines Nuevos Generalife.
- J-3.- Paseo de las Adelfas.
- J-4.- Alameda del Teatro.
- J-5.- Paseo de los Cipreses.
- J-5.- Paseo de los Cipreses.
- J-6.- Secano ó Alhambra Alta.
- J-7.- Paratas.
- J-8.- Jardines del Parador.
- J-9.- Jardines de las Placetas.
- J-10.- Jardines del Partal.
- J-11.- Jardines de los Adarves.
- J-12.- Jardín de la Rauda.
- J-13.- Bosque de la Alameda.
- J-14.- Bosque de S. Pedro.
- C-15.- Viveros.
- C-16.- Huerta Colorada.
- C-17.- Huerta de la Mercería.
- C-18.- Huerta Grande.

c/ En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas con arbolado sin que se identifique el mismo y se garanticen las especies protegidas. Asimismo será preceptivo el informe técnico Municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.

d/ Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas, sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada "poda" requiera para preservar la belleza y salud del árbol.

9- Protección del paisaje.

Con carácter general y para todo tipo de suelo calificado por este Plan las construcciones naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además de lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, y artículo 99 de estas Normas, a lo siguiente:

a/ El respeto de las masas arbóreas típicas del paisaje urbano.

b/ Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratatados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.

c/ El Ayuntamiento, a través de sus órganos competentes, considerará la conveniencia de regular la protección paisajística y ambiental a través de un Estudio de Detalle que ordene las posibles intervenciones en todos aquellos casos que por su destacada y estratégica posición en el marco urbano requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en la alteración del paisaje.

10- Protección de bienes culturales arqueológicos. Catálogo.

Como desarrollo del Plan General de Granada, se ha elaborado un "Catálogo de Protección de bienes culturales arqueológicos", y todo ello según las especificaciones establecidas en el

artículo 25 de la Ley del Suelo, artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, y la propia Ley del Patrimonio Histórico Español 13/1.985 del 25 de Junio.

La riqueza arqueológica del subsuelo, fruto de asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia.

Los suelos a los que se asigna esta calificación se representan en el Plano de "Zonificación a efectos de la Ley del Patrimonio" a escala 1/2.000 y se relacionan a continuación. Esta relación tiene el carácter de catálogo que señala el artículo 25 de la Ley del Suelo y artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

En razón de ello, la presente normativa tiende a la preservación de la riqueza arqueológica sobre la base de una delimitación de zonas y la sujeción de unas concretas medidas de protección.

Arqueológicamente el ámbito del Plan Especial presenta unas características muy particulares; su problemática, en consecuencia, requiere de soluciones especiales.

Fundamentalmente, en primera instancia, hay que establecer una clara separación:

- Zonas Residenciales Consolidadas: Independientemente de los testimonios arqueológicos que aún se conserva, que quedan automáticamente protegidos, los sucesivos asentamientos culturales en su subsuelo necesitan de soluciones particulares y específicas que los preserven de su destrucción.
- Fuera de lo que es propiamente las Zonas Residenciales: Aquí hay detectados gran cantidad de yacimientos arqueológicos en ocasiones en plena zona rural, otras dentro del entorno de nuevas intervenciones nacidas al amparo del moderno crecimiento de la ciudad.

Por todas estas razones, atendiendo a estas peculiares características, se han seguido tres niveles de protección.

a/ Zona de "Protección Arqueológica".

Esta zona se corresponde con los enclaves donde existen restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación, declarados monumentos de carácter histórico-artístico. En ellos la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Dichos enclaves son delimitados, con la denominación de "Zona de Protección Arqueológica" en el plano de "Zonificación a efectos de la Ley del Patrimonio" a escala 1/2.000.

Dichos enclaves, son los siguientes:

- A.1.- Restos Arqueológicos Recinto Alhambra-Generalife.
- A.2.- Magbarat al-Sabika.
- A.3.- Magbarat Bab al-Fajjarin.
- A.4.- Magbarat al-Assal.
- A.5.- Restos Palacio Alijares.
- A.6.- Albercón del Negro.
- A.7.- Restos de Dar al-Arusa.
- A.8.- Aljibe de la Lluvia.
- A.9.- Cuevas.
- A.10.- Castillo Sta. Elena.

b/ Zona de "Vigilancia Arqueológica".

Esta zona se atiene a los límites totales definidos por el propio ámbito de actuación del Plan Especial.

La zona de "Vigilancia Arqueológica" será edificable, salvo que la importancia y valor excepcional de los restos y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de su asentamiento, aconsejen lo contrario, y todo ello según informe municipal de técnico competente y ratificación del órgano superior competente.

El uso del suelo y edificación en esta zona estará sujeto a licencia y además a la realización de trabajos de investigación de la riqueza del subsuelo, así como la extracción de los elementos que merezcan conservarse, con el objetivo fundamental de obtener datos arqueológicos para recomponer la historia

de la ciudad y su evolución. Estos trabajos deberán llevarse a cabo en el plazo de un mes, a contar desde la notificación a los interesados del acuerdo de concesión de licencia, y previa autorización por parte de la propiedad al acceso del solar debidamente apto para poder realizarse dichos trabajos.

Agotado el plazo que se menciona en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, previo informe del equipo que haya realizado los trabajos de investigación, que deberán ser entregados al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes a partir de la finalización de los trabajos de investigación (dos meses máximo en total desde la fecha de la concesión de licencia), acordará la ratificación de la licencia o excepcionalmente, en caso singular de importante y demostrado hallazgo arqueológico, la no idoneidad de la misma quedando anulada la licencia en todos sus efectos.

Con carácter general, el promotor, director de obra o contratista que en ejecución de una obra en cualquier punto del ámbito territorial del Plan Especial, descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento operando automáticamente una suspensión temporal de la licencia, conforme a lo preceptuado en el apartado anterior.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

Además del anterior listado, especificado en los Planos de Zonificación a efectos de la Ley del Patrimonio que se adjunta en este expediente de "Texto Refundido", se ha realizado un exhaustivo listado, con carácter indicativo, de las especies arbóreas que aconsejan su protección y mantenimiento, y cuyo listado es el siguiente:

CATALOGO DE JARDINES HISTORICOS Y ESPECIES ARBOREAS.

A.- JARDINES.

1. Jardín de los Magnolios.

Principales especies a proteger:

"Magnolio" - Magnolia Grandilura

"Tejos" - Taxis Baccata.

2. Zona de las Cascadas.

Principales especies a proteger:

"Laurel" - Leurus Nubilis

Arbustos - "Deutzia" - Forsythia

"Rosal"

"Setos de Boj" - B. Sempervivens

Tapices de "Cipreses" - Cupressus S.

"Gastroemia"

"Ouegelia".

3. Patio de la Sultana.

Principales especies a proteger:

Setos: "Arrayán" - Myrthus C.

"Adelfas" grandes en centro

"Rosales".

"Madreselva" - Lucinera.

4. Patio de la Acequia.

Principales especies a proteger:

"Magnolio" - Magnolia Grandiflora

"Naranjos" - Poncirus Trifoliatus

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Polas de Boj" - Buxus Sempervivens

"Arrayán Seto" - Myrthus Communis

Trepadoras - "Madreselva" - Lonicera

"Bugainvilea" - B. Glabra

"Bignonia" - Campsis Grandiflora.

5. Paseo de la Acequia.

Principales especies a proteger:

"Naranjos" - Poncirus Trifoliatus

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Bolas de Boj" - Buxus Sempervivens

"Arrayán Seto" - Myrthus Communis

Trepadoras - "Bugainvilea"

Trepadoras - Bougainvilea Glabra

"Bignonia" - Campsis Grandiflora.

6. Patio Polo.

Principales especies a proteger:

"Naranjos" - Poncirus Trifoliatus

"Ciprés" - C. Sempervivens

"Madreselva" - Lonicera.

7. Jardín Nuevo.

Principales especies a proteger:

"Rosal" Arbusto

"Rosal" Trepador

Glorietas de "Cipreses" - Cupressus S.

"Naranjos" - Poncirus Trifoliatus

"Dracenas" - Dracaena

Arbustos - "Celindos" Philadelphus C.

"Espirea" - Spiraea Japonica.

8. Jardines del Teatro.

Principales especies a proteger:

Tapiz recortado de "Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Limonero"

Pérgolas: "Jazmín" - J. Officinale

"Parra" - Parthenucissus T.

"Clicina" Wistaria Sinensis.

9. Paseo de las Adelfas.

Principales especies a proteger:

"Adelfa" - Nerium Oleander

"Cipreses" Centenarius - Cupressus S.

10. Alameda del Teatro.

Principales especies a proteger:

"Castaño de India" - Aesculus H.

"Olmo" - Ulmus Minor

"Arce" - Acer Negundo.

11. Escenario.

Principales especies a proteger:

"Cipreses" - Cupressus Sempervivens.

12. Paseo de los Cipreses.

Principales especies a proteger:

"Cipreses" - Cupressus Sempervivens.

13. Museos.

Principales especies a proteger:

"Olmo" - Ulmus Minor

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Alamu" - Populus boleana

Populus Simonis

"Uvonimos" - Evonymus Japonicus

"Aligustre" - Aligustrum Variegata

"Rosal" - Rosa Hybrida.

14. Secano.

Principales especies a proteger:

"Pino Carrasco" - Pinus Halepensis

"Olmos" - Ulmus Minor

Arbustos - "Arrayán" - Myrthus C.

"Adelfa" - Nerium Oleander

"Romero" - R. Officinalis

"Pyracantas" - P. Coccinea.

15. Secano.

Principales especies a proteger:

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens

Setos de "Arrayán" - Myrthus C.

16. Jardines del Secano.

Principales especies a proteger:

"Pinos" - Pinus Halepensis

Glorieta de "Cipresés" en el centro

"Palmeras" - Phenix Canariensis

"Níspero" - Eriobotrya

Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens

Arbustos: "Celindo" - Philadelphus C.

"Espirea" - Spirea Aruncus

"Juncia".

17. Paseo del Secano.

Principales especies a proteger:

"Cipreses" en arco

Seto de Arrayán.

18. Excavaciones.

Principales especies a proteger:

"Laurel" - Laurus Nobicis

"Naranjos" - Citrus Aurantium

19. Paratas.

Principales especies a proteger:

Setos de "Boj"

"Granados" - Puncia Granatum

"Avellanos" - Corylus Avellana

"Higueras" - Ficus Carica

"Kakis" - Diospyros Kaki.

20. Paratas (antes Huerta).

Principales especies a proteger:

"Rosales"

"Albaricoques" - Prunus Armeniaca

"Ciruelos" - Prunus doméstica

"Higueras" - Ficus Carica

21. Parador.

Principales especies a proteger:

Mellia Azedarach

"Madroños" - Arbustus Unedo

"Cedros" - Cedrus Libani

"Pinus" - Pinus Halepensis

"Ciprés" - Cupressus Arizonica

Setos de "Boj"

Arbustos - Forsitia" - F. Suspensa

"Celindo" - P. Coronaria

"Dautzia" - Deutzia Gracilis

"Gasthoemia".

22. Jardín de la Calle Real.

Principales especies a proteger:

"Castaño de Indias" - Aesculus H.

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Naranjos" - Citrus Aurantium

"Tilo" - Tilia

"Granado" - Punica Granatura

"Aligustro" - Ligustrum Japonicum

Seto de "Arrayanes" - Myrthus C.

"Pitusporos" - Pittosporum Tobira

"Abeto" - Abies Pinsapo.

23. Aparcamientos.

Principales especies a proteger:

"Castaño de Indias" - Aesculus H.

"Laurel Real" - Laurus Nobilis

"Olmo" - Ulmus Minor

Setos

"Aligustre" - Aligustrum Californicum Ovornimo

24. Jardines de las Placetas.

Principales especies a proteger:

"Olmo" - Ulmus Minor

Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens

Arbustos - "Celindo" - P. Coronaria

"Deutzia"

"Pistosporos" - P. Tobira

"Gastroemia".

25. Arrayanes.

Principales especies a proteger:

"Arrayán" - Myrthus Communis

Trepadoras:

"Jazmín Real" - Jazminum Officinale

"Galan"

"Parra Virgen" - P. Quinquifolia.

26. Patio de los Leones.

Principales especies a proteger:

"Naranjos" - Citrus Aurantium

Bolas de "Boj" - Buxus Sempervivens.

27. Jardines de Lindaraja.

Principales especies a proteger:

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Naranjo" - Citrus Aurantium

"Laurel" - Laurus Nobilis

Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens

28. Jardines del Partal.

Principales especies a proteger:

Setos - "Arrayán" - Myrthus C.

"Boj" - Buxus Sempervivens

"Ovonimo" - E. Japonicus

Arbustos - Adelfa - Nerium Oleander

"Celindo" - P. Coronaria

"Espirea" - Spirea

"Deutzia" - Deutzia

"Obejelia"

"Cidonia Japonica"

(Arcos) "Yedra" - Hedera

"Parra Virgen" - P. Quinquifolia

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

"Olmo" - Ulmus Minor

"Magnolio" - Magnolia Grandiflora

"Laurel" - Laurus Nobilis

"Tilo" - Tilia

"Kakis" - Diospyros Kaki.

29. Torre de las Armas.

Principales especies a proteger:

"Palmeras" - Phebux Cabariensis

Setos "Arrayán" - Myrthus C.

Trepadoras: "Buganvilia" - B. Glabra

"Jazmín Real" - J. Officinale

"Jazmín Azul" - Plumbago C.

30. Jardín de Machuca.

Principales especies a proteger:

- "Náranjo" - Citrus Aurantium
- "Ciprés" - Cupressus Sempervivens
- Trepadora "Rosal" - Rosa Hibrida
- "Yedras" - Hedera
- Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens
- "Granados de Flor" - Punica G.
- Laureles" - Laurus Nobilis
- "Adelfas" - Nerium Oleander.

31. Jardín del Adarve.

Principales especies a proteger:

- "Laurel" - Laurus Nobilis
- "Naranjos"
- "Acacia" - Rubina Pseudacacia
- "Magnolios" - Magnolia Grandiflora
- "Palmeras" - Phenix Canadiensis
- Setos de "Boj" - Buxus Sempervivens
- "Rosales" - Rosa Hybrida
- Trepadoras - "Jazmín" - J. Officinale
- "Parra Virgen" - P. Quinquefolia.

32. Patio de los Aljibes.

Principales especies a proteger:

- "Castaño de Indias" - Aesculus H.
- "Plátano" - Platanus Orientalis
- "Romeros" - Rosmarinus Officinalis
- "Retamas" - Genista Radiata
- "Lavandula" - Lavandula Spica O.
- "Cotoneaster" - Cotoneaster Salicifolia
- Thuya Orientalis
- "Laurel Cerezo" - Prunus Laurocerasus
- "Pruno" - Prunus
- "Nogales" - Juglans Regia
- Tapizantes - Cerastium
- "Yedra" - Hedera.

33. Patio de la Reja.

Principales especies a proteger:

- Cipreses.

34. Jardín de la Rauda.

Principales especies a proteger:

"Palmeras" - Phenix Canadensis

Setos "Arrayán" - Myrthus Communis

Trepadoras - "Bugainvilia" - B. Glabra

"Jazmín Real" - Jazminun Officinale

"Jazmín Azul" - Purbago Capensis.

PIEZAS ARBOREAS.

A proteger especialmente:

1. Olmo a la Cruz del Monumento a Ganivet: 35 metros de altura y 3,45 metros de diámetro de su tronco.
2. Chopo de la Puerta de la Justicia: 40 metro de altura y 1,68 metros de diámetro de su tronco.
3. Plátano de la Torre de los Siete Suelos: 24 metros de altura y 1,85 metros de diámetro de su tronco.
4. Naranjos del Patio de los Leones (1.914).
5. Arrayanes del Patio de los Arrayanes.
6. Jardines del Secano de Torres Balbás.
7. Ciprés de la Sultana.
8. Sequoya, importada de América en el siglo XVIII.

b/ "Verde Público Protegido". Será objeto de protección arbórea, (entendiendo por tal protección aquella que no permitirá ninguna mutilación ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe de los técnicos competentes), las siguientes zonas:

B.- BOSQUES.

1. Bosque Central.

Principales especies a proteger:

"Olmos" - Ulmus Minor

"Aligustre" - Ligustrum Japonicum

"Castaño de Indias" - Aesculus H.

"Plátano" - Platanus Hybrida

"Almez" - Celtis Australis

"Acacia" - Gleditsia Tricanthos

Pequeños: "Viburno" - Viburnum T.

"Durillo" - Cornus Sanguinea  
"Laurel" - Laurus Nobilis  
"Aligustre" - L. Clifornicum.

2. Paseo de los Mártires.

Principales especies a proteger:

"Melia" - Melia Azederach

"Plátano" - Platanus Hybrida

"Arces" - Acer Campestre

Acer Negundo

Pequeños: "Evonimo" - E. Japonicus

3. Avenida Generalife.

Principales especies a proteger:

"Olmo" - Ulmus Minor

"Alamo" - Populus Alba

Arbustos: "Adelfa" - Nerium O.

"Laurel" - Laurus Nobilis

"Romero" - R. Officinalis

"Granado" - Punica Granatum

"Dracena" - D. Deremensis.

4. Mimbres.

Principales especies a proteger:

"Sauce" - Salix Viminalis

"Olmo" - Ulmus Minor

"Acacias" - Gleditsia Triacanthos.

5. Ladera Norte.

Principales especies a proteger:

"Almez" - Celtis Australis

"Olmos" - Ulmus Minor

"Acacia" - Gleditsia Triacanthos

"Almendro" - Prunus Amygdalus

Zonas Caballerizas:

"Chumberas" - Upuntia Ficus-Indica.

6. Ladera del Castillo de Santa Elena.

Principales especies a proteger:

"Olmo" - Ulmus Minor

"Plátano" - Platanus Hybrida

"Almez" - Celtis Australis

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens.

7. Castillo de Santa Elena.

Principales especies a proteger:

"Pino Carasco" - P. Halepensis Mill.

8. Carretera al Castillo de Santa Elena.

Principales especies a proteger:

"Olivo" - Olea

"Ciprés" - Cupressus Sempervivens

Pequeños: "Romero" - R. Officinallis

"Adelfas" - Nerium Oleander.

9. Alijares.

Principales especies a proteger:

"Olivo" - Olea.

10. Aparcamientos.

Principales especies a proteger:

"Olmos" - Ulmus Minor

"Fresno" - Fraxinus S.P.

"Plátano" - Platanus Hybrida

1) Ciprés con una acacia en el tronco - centenario.

2) Ciprés de la Sultana.

3) Sequoya traída de América, siglo XVIII.

11. Tabla de los Bojes.

Principales especies a proteger:

Vivero de "Boj" - Buxus Sempervivens.

12. Tabla de los Bojes.

Principales especies a proteger:

Vivero de "Olmo" - Ulmus Minor.

1. Huertas.

Viveros (antes zona de Huertas):

Principales especies a proteger:

"Mirtos o Arrayanes"

"Aligustro" - *Aligustrum Japonicum*

"Romero" - *Rosmarinus Officinalis*

"Rosal" - *Rosa Hybrida*

*Gastroemia Lagaestromia*

*Piracantas*

Arbustos: "Malva Real" - *Altahea R.*

"Espirea" - *Spirea Japonica*

"Deutzia" - *Deutzia*

"Ciprés" - *Cupressus Sempervivens.*

2. Huerta Grande.

Principales especies a proteger:

"Ciruelo"

"Higuera"

"Grandos"

"Kakis"

"Cerezo".

3. Huerta Colorada.

Se seguirá protegiendo el cultivo de hortalizas y frutales.

4. Huerta de la Mercería.

Se seguirá protegiendo el cultivo de hortalizas y frutales.

5. Dehesa de la Alhambra (Parque de Invierno).

Principales especies a proteger:

"Pino Carrasco" - *Pinus Halepensis*

"Encina" - *Quercus Ballota*

"Ciprés" - *Cupressus Sempervivens*

"Retama" - *Genista Radiata*

"Tomillo" - *Thymus Vulgaris*

"Romero" - *Rosmanirus O.*

"Lavanda" - *Lavandula Spica O.*

6. Alijares.

Principales especies a proteger:

"Olivos".

#### 4.5.- OTRAS NORMAS VINCULANTES DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO.

##### 4.5.1.- Protección de recursos hidrológicos.

Quedan prohibidas las obras, construcciones, o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces del río Darro. Asimismo se prohíbe el vertido de aguas sucias a cualquier cauce natural, así como la construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas.

##### 4.5.2.- Protección de la vegetación.

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones del presente Plan las que reúnan algunas de las siguientes características:
  - a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.
  - b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
  - c) Esten integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en este Plan.
2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
3. El presente Plan contiene entre sus determinaciones la delimitación de las masas arbóreas reguladas desde el mismo, así como las determinaciones específicas para su conservación y uso, y, en la medida de lo posible, para la creación de nuevos espacios arbolados, extendiendo estos criterios a la vegetación de las áreas urbanas.

##### 4.5.3.- Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realiza-

ción de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie de más de 2.500m<sup>2</sup> o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup> deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

#### 4.5.4.- Protección del paisaje.

1. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vital y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del Plan Especial, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc., debiendo entregarse con el máximo respeto gráfico al entorno urbano. Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en este Plan tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.
2. Este Plan recoge en el correspondiente catálogo la existencia de hitos o singularidades paisajísticas bien de carácter

natural, tales como Jardines, Parques, Huertas y especies botánicas ó bien de carácter construido, expuestos en el correspondiente Catálogo.

#### 4.5.5.- Protección de los Yacimientos de Interés Científico.

1. A los efectos de este Plan Especial se entenderá por Yacimientos de Interés Científico no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1.985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas y geomorfológicas de la zona.
2. Cuando el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.
3. El presente Plan recoge y propone el reconocimiento legal de dicho tipo de yacimientos y adopta en cada caso particular las medidas de protección que resultan necesarias de acuerdo con la legislación específica vigente. Asimismo se arbitran las correspondientes medidas de policía para la protección de los yacimientos, de conformidad con lo dispuesto por el punto IV- "Normas específicas de actuación en áreas de interés arqueológico" del vigente P.G.O.U. que le es de aplicación.

#### 4.5.6.- Infraestructuras.

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá sujetarse además a las disposiciones que le sean propias.
2. Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal de las zonas adyacentes, debiéndose

proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

3. La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, carreteras y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

Los actuales tendidos eléctricos aéreos que estén causando un deterioro paisajístico ó ambiental deberán ser desmantelados por la entidad propietaria del tendido mediante un proyecto de sustitución y plazos de ejecución que dicte la Administración.

Dentro de dicho Estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse, y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y las justificación de la alternativa escogida.

#### 4.5.7.- Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos.

1. Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de los recursos vivos las que se hayan directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener este carácter, a los efectos previstos en el artículo 85.1 de la Ley del Suelo, las construcciones destinadas a vivienda.

4.5.8.- Actividades turísticas y recreativas.

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Areas de Adecuación Recreativa, y demás usos recreativos posibles en la zona delimitada por el Suelo Rústico Protegido, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.
2. La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso, sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.
3. Se prohíbe la instalación de campamentos de turismo en toda la delimitación del presente Plan Especial.
4. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación en las existentes se hará en los suelos expresamente calificados para este uso por el Plan.

#### 4.6.- PROYECTOS TECNICOS.

##### 4.6.1.- APLICACION.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en la delimitación, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

##### 4.6.2.- EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Granada.

##### 4.6.3.- DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS DE LAS SENDAS PUBLICAS PARA PEATONES.

1- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; por la especial configuración de los sectores históricos se admitirá en los mismos una acera mínima de cien (100) centímetros, debiendo recurrir a un diseño de calle compartida cuando tampoco esto sea posible. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

2- Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos.

a/ Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b/ Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como aplicación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de treinta (30) centímetros.

c/ Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escalera con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, contrahuella máxima de dieciseis (16) centímetros; en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3- Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4- Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento, exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos.

#### 4.6.4.- CONDICIONES DE DISEÑO DEL VIARIO.

1- El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

2- El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación

del Plan, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada. La existencia de bulevares o bandas laterales de protección de verde, es asimismo vinculante.

3- Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a/ Aceras, los establecidos en el artículo anterior.

b/ Calzada:

b.1) Las bandas de estacionamiento y en las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea.

b.2) Las bandas de circulación serán de una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

#### 4.6.5.- PAVIMENTACION DE LAS VIAS PUBLICAS.

1- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2- La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros,, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancias de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

3- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4- Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

#### 4.6.6.- CALLES DE CIRCULACION COMPARTIDA.

1- Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

2- Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpeantes, etc.

3- Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

#### 4.6.7.- VIAS PARA BICICLETAS.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera

bici) atenderán a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso, a las disposiciones municipales.

#### 4.6.8.- ESTACIONAMIENTO EN VIA PUBLICA.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

#### 4.6.9.- LA URBANIZACION DE LOS ESPACIOS LIBRES.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

#### 4.6.10.- SERVIDUMBRES DE INFRAESTRUCTURAS.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### 4.6.11.- LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas

urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

4.6.12.- RED DE ABASTECIMIENTO.

1- En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezcan el Ayuntamiento.

2- Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

4.6.13.- DIMENSIONES DE LOS ELEMENTOS DE LA RED DE ABASTECIMIENTOS.

1- Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar será la que establezca el Ayuntamiento.

2- El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

4.6.14.- CONDICIONES DE POTABILIDAD.

El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

4.6.15.- RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES.

El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

4.6.16.- DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES EN AREAS DE BAJA DENSIDAD.

- 1- En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.
- 2- En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.
- 3- Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.  
Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetro inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso de hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.
- 4- Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacio de calzada o aparcamiento, sino hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
- 5- Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

4.6.18.- PROHIBICION DEL USO DE FOSAS SEPTICAS.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

4.6.19.- DISPOSICIONES GENERALES PARA OTRAS CONDUCCIONES.

1- Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2- Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión, se circunscribirán, según el Real Decreto 3.250/1.976 de 30 de Diciembre, a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3- Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

4.6.20.- TENDIDOS AEREOS EN LAS PROXIMIDADES DE CARRETERAS.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

4.6.21.- LOS TENDIDOS ELECTRICOS EN EL RECINTO DEL CONJUNTO MONUMENTAL.

En los proyectos de reurbanización de las calles y espacios libres del Recinto del Conjunto Monumental, se incluirá la instalación subterránea de la red de energía eléctrica y telefonía, debiéndose desmantelar las instalaciones actualmente existentes.

4.6.22.- LAS INFRAESTRUCTURAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE ENERGIA ELECTRICA.

- 1- Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
- 2- En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

4.6.23.- ORDENACION DEL SUBSUELO.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

4.6.24.- ORDENACION DE ESPACIOS LIBRES Y JARDINES.

El Proyecto de Urbanización definirá las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo, ornamental y arbolado, así como también las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán con carácter general los siguientes criterios:

- Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
- La elección de las especies plantadas serán adecuadas al clima de Granada evitándose que por inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.

- La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán estas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos, que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
- Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
- Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.

4.6.25.- LA INSTALACION DE ESTRUCTURAS MOVILES Y OTROS USOS PROVISIONALES.

El Proyecto de Urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

4.6.26.- LAS SERVIDUMBRES.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

CAPITULO 5.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

5.1.- CRITERIOS GENERALES SOBRE LA VIABILIDAD DEL PLAN.

El presente capítulo pretende reflexionar sobre los tipos de efectos económicos-financieros que cabe esperar de la adopción de este Plan Especial, y sobre el tipo de actuaciones, bien de inversión, de gestión ó programación que se consideran necesarias para su desarrollo y ejecución.

Destacar aquí los aspectos económicos no quiere decir que sean ellos los que justifiquen por sí solos la adopción o no del Plan. El Plan responde a una preocupación y a unos valores que desbordan el ámbito de la contabilidad puramente económica, aunque en todo caso haremos referencia más adelante a ellos, entrando en consideraciones de costes y beneficios sociales no computables exclusivamente en términos monetarios.

No ha sido ajeno el Plan a los elevadísimos costes no-monetarios, históricamente impuestos a la población granadina bajo las formas de marginación de sus áreas centrales, de una práctica indiscriminada de sustitución de usos, de excesiva especialización de la ciudad, de los problemas de transportes inducidos por esta o incluso de las reclamadas subdotaciones en áreas semiperiféricas de ciudad.

En este sentido las acciones económicas que el Plan intenta sostener, responden básicamente a una triple orientación:

- a) Defender un patrimonio público evitando su destrucción y mal uso como recurso colectivo.
- b) Proponer en este sentido el uso racional y nuevas propuestas coherentes con las necesidades urbanas y con los objetivos de protección.
- c) Promocionar una estructura de usos e infraestructuras más equilibrada que reduzcan las disfuncionalidades y los costes monetarios y sociales que la actual estructura impone cotidianamente a la población.

Es en el contexto de estas orientaciones donde situamos la reflexión económica-financiera y el contraste de viabilidad presentados en este capítulo. Por tanto, intentamos valorar y constatar si los efectos predecibles en el ámbito económico son coherentes con los objetivos que se persiguen y verificar si los costes a que pudieran dar lugar las medidas tomadas por el Plan guardan una cierta proporción con los resultados que se persiguen.:

El artículo 77.3 de la Ley del Suelo ofrece la posibilidad de que en algunos Planes Especiales no sea necesario la realización del Estudio Económico Financiero.

Es indudable, que un Plan Especial como éste, desde una óptica estrecha podría argüirse que no necesita un Estudio Económico Financiero e incluso que no tienen un claro contenido económico. No obstante, a nuestra forma de ver, más bien lo que no necesita es el tipo de estudio económico que contempla la Ley del Suelo como normal. Pensamos que si bien algunas medidas del Plan, de algún modo, no son valorables, cuantitativamente, las propuestas y procedimientos que plantea tienen sin duda múltiples efectos económicos y sociales.

En este sentido habría que señalar que los efectos económicos de un Plan no se expresan sólo por la imagen numérica, contable, del monto aislado de una inversión en un punto urbano o territorial, o al menos no debería ser solo este el objetivo o efecto de una determinación de Plan. Las propuestas de un Plan, por tanto, no obtienen el beneplácito únicamente por esta figuración cuantitativa o no debieran obtenerla; ni refrendar lo acertado de una solución su ajuste numérico "debe-haber", aunque ello nos indique aproximadamente la viabilidad de las opciones dentro de determinado marco estructural presupuestario.

Analizar y reflexionar en términos económicos sobre las acciones urbanísticas de un Plan, no es sólo un esfuerzo de ajuste contable inversiones-costes, por otra parte siempre dudoso por su propia aleatoriedad o coyunturalidad a que están sometidas normalmente las propuestas. Sin obviar esta evaluación y encaje

presupuestario, sin duda necesario como argumento de la viabilidad de un Plan, la construcción de este argumento nos exige algo más, esto es, reflexionar en términos de economía sobre los contenidos del Plan.

La reflexión que estamos reclamando, por tanto, nace del propio Plan, de la lógica urbanística y territorial que todo Plan sostiene.

En este sentido el Plan hace un esfuerzo considerable por concretar programática y minuciosamente las propuestas, a través de un listado de acciones, cuyas inversiones están reflejadas territorialmente, a partir de las cuales se puede comprobar la viabilidad económica del Plan y sus efectos.

Quisiéramos añadir, además, que los efectos de un Plan como el propuesto, no dependen "sólo" del propio Plan; dependen también y en gran medida, del contexto en el que va a ejecutarse y de la forma en que están operando o van a operar los distintos agentes afectados por sus determinaciones, sean éstos públicos: locales o supramunicipales, o privados.

En la actual coyuntura, el comportamiento de los agentes presenta unas determinadas características de competencias, en algunos casos complejas, respecto a las inversiones que el Plan propone, que se esperan racionalizar y compatibilizar con la aprobación de este documento.

Es desde el ámbito del propio Plan, desde donde es posible compatibilizar estas inversiones y su distribución territorial. La credibilidad del comportamiento de los agentes desde la propia coherencia del Plan, la idea de que una inversión se justifica si forma parte preferente de una "estrategia de Plan", nos da pie a la evaluación, programación y adjudicación de inversiones y al comentario de sus efectos económicos.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

## 5.2.- CARACTERISTICAS DE LAS OFERTAS DEL PLAN ESPECIAL.

Ya se ha comentado en anteriores capítulos que el Plan Especial se plantea en un momento de cierto reajuste en la naturaleza y entendimiento, e incluso en el volumen y la forma, de los usos y actividades que encierra el ámbito del Plan Especial. Estos reajustes se deben en parte a nuevas reflexiones sobre la propia estructura insititucional y económica de este territorio, y en parte, a profundos cambios del lado de la demanda; ambos relacionados entre sí y condicionados en su respuesta por la actual situación a que el planeamiento o la consolidación, incluso espontánea, de ciudad los ha abocado.

Las demandas por una mejor concepción y tratamiento del espacio de la Alhambra, por una mayor racionalización de sus valiosos recursos, por una incorporación de nuevos espacios o por la reposición de sus relaciones con la ciudad han sido estudiadas e incorporadas al Plan. En este contexto, el Plan ha apostado por unas determinadas y cuidadas inversiones y por la incorporación de unos activos que se han considerado básicos para acomodar y ordenar las nuevas demandas a las capacidades urbanas y territoriales del ámbito del Plan.

Parte de las demandas, se enfocan, tendiendo a buscar soluciones alternativas de "bajo riesgo" y "escasa inmovilización" de activos, marginando intentos de añadir nuevos usos reproductores de procesos de congestión difícilmente soportables por un territorio de recursos tan delicados.

Y estas alternativas las encuentra el Plan, en una definición restringida de los usos y en el diseño cuidado de las infraestructuras y espacios de apoyo al territorio de la Alhambra, especialmente en lo que se refiere al reconocimiento de sus características físicas, desarrollando las propuestas sin incurrir en obras de transformación costosas. La idoneidad de la localización de su posición y uso, pasa, en este sentido a primer término, primando localizaciones centrales, de fuerte vocación topográfica y muy respetuosas con las demandas que desde el propio territorio objeto del Plan se reclaman.

Y esto es así, además, porque los factores de incertidumbre tienden usualmente a soslayarse con "grandes actuaciones", las cuales, a su vez, tienden a especializar en demasía las funciones e incluso el tipo de estructura institucional que puede acometer estas operaciones.

Cuanto más seamos capaces de disminuir los factores de incertidumbre de una inversión, mayor será el conocimiento que dispondremos de las demandas territoriales, o mejor, cuanto mayor sea nuestro conocimiento de las demandas territoriales, menores serán los factores de incertidumbre y más se tenderá a reducir la escala de las "grandes actuaciones", y por tanto, menor será la tendencia a caer en el error de excesivas segregaciones funcionales.

Al ser la mayor parte de las actuaciones de marcado carácter público, estas sólo pueden darse con iniciativa y/o en su caso subsidio oficial directo o indirecto: operaciones con financiación o adquisición oficial garantizada; o actuaciones sobre suelo a expropiar para operaciones de transformación de usos.

La suma de estos efectos se orienta desde el Plan hacia actuaciones en gran parte de "menor escala", si exceptuamos el tema del acceso, en el sentido de rentabilizar e inmovilizar únicamente los necesarios recursos propios, sean estos institucionales, de suelo o infraestructuras: tendiendo a utilizar espacios en el tejido urbano consolidado o semiconsolidado; buscando compensar el mayor precio de estos terrenos volviéndose hacia la ciudad y forzando la elevación del nivel del producto diseñado y de la forma del territorio. Actuaciones que son buscadas por el Plan para acelerar los procesos y la racionalidad de los recursos colectivos.

Los problemas de la economía urbana no se reducen solo al crecimiento del contenido urbano o producción urbana, ni justifican por si mismo las soluciones, ni resultan garantía de una acertada solución urbana o territorial. La economía urbana tiene su razón de ser en la medida que es capaz de racionalizar y dar coherencia a los distintos y diversos recursos y capacidades

de un territorio, cuando los efectos de las opciones adoptadas disponen de mecanismos de distribución de la producción urbana, es decir, cuando las actuaciones planteadas son soluciones para hacer ciudad o crear territorio.

El Plan de la Alhambra no ha sido ajeno a las capacidades "distribuidoras" de sus propuestas, más bien al contrario, el Plan solo se entiende en su vocación de hacer ciudad. Hacer ciudad, además, en los términos económicos comentados, esto es hacer rentables las inversiones, y por tanto sus propuestas urbanísticas, al territorio urbano de la ciudad que ha mantenido continuas relaciones históricas con el Monumento. Hacer ciudad implica racionalizar los recursos escasos de un territorio urbano, aprovechar al máximo el capital fijo de ciudad existente, para reutilizarlo y dotarlo de continuidad productiva y funcionalidad social. Hacer ciudad supone dar buenas soluciones urbanísticas al sistema urbano con el mínimo consumo.

Negar esta intención del Plan, sería reducirlo a un mero acto de producción aislado y en cierto punto despilfarrador y banal, por la pérdida de oportunidades y recursos que el modelo urbano contiene. Es misión de todo el Plan provocar la racionalidad y coherencia económica y social del territorio sobre el que actúa. Mucho más en un Plan tan de protección y "monumentalista" como podría entenderse que es el Plan de la Alhambra.

La medida del éxito de la economía urbana no es la producción y el consumo indiscriminado de ciudad, sino el entendimiento de la naturaleza, tamaño, calidad y complejidad de su capital fijo y su buen uso, incluyendo la población residente en su interior, es una economía que tiene como objetivo la consecución del máximo bienestar con el mínimo consumo.

La ciudad es uno de los modelos más clásicos de recursos escasos en economía, el modelo urbano suele ser siempre un sistema en crisis continua, en permanente búsqueda de solución a sus

recursos escasos; en el acierto por utilizar bien las "oportunidades que el sistema urbano ofrece se encuentra una de las claves del buen hacer ciudad.

Esta ha de ser la gran contribución de la economía urbana y de este Plan, saber utilizar las oportunidades que la ciudad oferta "naturalmente" por sí misma.

La relación entre proyecto y oportunidad urbana, entre aprovechamiento de los recursos escasos y definición arquitectónica de las piezas es el ejercicio urbanístico en que este Plan fundamenta su estrategia económica.

En este contexto de concreción y reajuste de las demandas, el Plan, o mejor dicho, algunas de las determinaciones ofrecidas desde el Plan, se apoyan en una decisiva gestión de suelo, la cual desempeña un papel instrumental, facilitando no ya sólo la credibilidad y viabilidad de las distintas actuaciones, sino la capacidad de entendimiento de las mismas, al posibilitar desmenuzar el territorio objeto del Plan, apoyando y programando determinado tipo de operaciones. El análisis micro que la gestión del Plan desarrolla, tiene la voluntad de acercamiento al proyecto, a la definición de la operación, es otra escala de análisis que desarrolla los criterios definidos como macro. Y los desarrolla enfrentándose a problemas de muy diversa índole, no obviando o negando voluntad de decisión, sino más bien al contrario entrando en un abanico amplio de problemas-soluciones a los que aporta su decidida voluntad de mejora urbana y colectiva. La memoria del Plan nos aporta la descripción detallada de este listado de problemas y de propuestas, que ahora en este capítulo sistematizamos desde el punto de vista de su ejecución a fin de valorar y adjuntar los mecanismos de gestión y programación más idóneos.

### 5.3.- ANALISIS DE LAS CARGAS DERIVADAS DEL PLAN.

La evaluación en grandes números de las operaciones que el Plan instrumenta, nos lleva a valorar numéricamente, el volumen

de cargas derivadas del Plan y su distribución, a fin de disponer de un reparto de adjudicación por agentes públicos.

La mayoría de estos montos económicos responden a anteproyectos realizados, caso de muchas de las operaciones de urbanización, o la conexión en la "puerta sur" de la ciudad y acceso Sur al Recinto Monumental.

El Plan desarrolla un conjunto de 40 propuestas y define ordenanzas tipológicas en algunas áreas para dotar de criterios arquitectónicos a operaciones urbanas, que responden básicamente al mantenimiento de lo existente, que no hemos entrado a valorar.

Estas 40 propuestas se distribuyen espacialmente en 7 grandes áreas morfológicas y 14 sub-áreas.

Las inversiones valoradas comprenden tanto las actuaciones con participación financiera del Ayuntamiento como las financiadas sin aportación municipal, por otros organismos públicos, especialmente por la JUNTA DE ANDALUCIA (Consejería de Cultura y Consejería de Obras Públicas), y Patronato de la Alhambra.

Para determinar los costes de las actuaciones incluidas, se han considerado por una parte los costes derivados de la adquisición de suelo y edificaciones (expropiaciones) y por otra los costes de urbanización o reurbanización y los costes de edificación, bien equipamientos o residencias.

Los criterios de valoración de estos costes, en lo que respecta a las valoraciones de terrenos, la Ley del Suelo (art. 103 a 105) y el Reglamento de Gestión (art. 131 a 151) obligan a valorarlas conforme a los valores inicial y urbanístico. En este sentido se han diferenciado suelos con capacidad de uso residencial, de aquellos otros que comprenden suelo rústico, no residencial. Se han tomado las valoraciones especificadas por el Plan General de Granada y Catastro, con sus correspondientes coeficientes de corrección.

En cuanto al valor de las edificaciones, se ha tenido en cuenta el estado de la edificación y sus condiciones actuales de edifica-

ción y uso, en este sentido, hemos obtenido una banda en función de unos costes de edificación y de unos coeficientes de depreciación, según los casos:

$$35.000 \text{ pts./m}^2 \times 0,30 = 10.500 \text{ pts./m}^2.$$

$$35.000 \text{ pts./m}^2 \times 0,50 = 17.500 \text{ pts./m}^2.$$

En lo que respecta a los costes de urbanización, reurbanización y ajardinamiento, se han considerado según los requerimientos de cada caso, diferenciando las distintas alternativas; desde una calle ya realizada en donde la operación solo consista en su arreglo y mejora, a otra operación de mayor coste enteramente nueva. Los diferentes precios aplicados en las inversiones pueden apreciarse en los cuadros de costes, en los que también se ha tenido en cuenta en algunos casos, los resultados de los primeros anteproyectos realizados.

El conjunto de estas operaciones se ha valorado en 2.528 millones de pesetas, de 1.988, repartiéndose espacialmente en las siguientes cantidades por áreas, especificadas en el Cuadro General de Actuaciones Urbanísticas e Intervenciones que a continuación se especifica según las diferentes Areas.

En lo que respecta a la asignación financiera por agentes, el Plan adjudica aproximadamente un 71,15% (1.798 millones de pesetas.) de sus costes a la Junta de Andalucía, en una serie de compromisos específicos, de los que destacan las dos fases del Proyecto de Urbanización del Acceso Sur (963 millones), y la operación de reforma de la edificación del Barrio de la Vaguada (200 millones) y del Barrio Alto del Darro, estas operaciones suponen el 60% de la inversión de la Junta de Andalucía aproximadamente.

El Ayuntamiento, como directamente ejecutor, asume un 12,33% (311 millones) de los costes totales. Corresponden generalmente a operaciones de urbanización, reurbanización y expropiaciones, siendo la más destacada la obra de urbanización y expropiación para viario a realizar en la U.A. del Barrio Alto del Darro (111 millones) y la obra de arreglo y urbanización del Parque y Paseo de los Mártires (52 millones). Estas dos operaciones en conjunto suponen el 50% de los costes municipales.

Al Patronato de la Alhambra se le asigna el 13,83% (349 millones) del total, estando sus inversiones más importantes en el recinto Histórico-Monumental y en el suelo Rústico-Protegido, que en conjunto suponen el 80% de su inversión total. No obstante no habría que olvidar que al Patronato de la Alhambra le corresponden una serie de acciones, que algunas se encuentran actualmente iniciadas, que no hemos entrado a valorar, pero que si en la memoria y documentos del Plan quedan muy explícitas. Nos referimos a toda una serie de propuestas e inversiones sobre vegetación (replantación, tratamiento y limpieza), arqueología, restauraciones o rehabilitaciones (mantenimiento, catálogo ...).

Por último, aunque mínimo, existen dos operaciones directamente cargadas a la iniciativa particular, estas son: una en la U.A. a.l.2. (rehabilitación del Cabaret del Rey Chico) y la otra U.A. d.l.l.- (Ordenación Inst. Hoteleras).

Según los diferentes epígrafes en que hemos distribuido la inversión, esto es:

- Obras de reurbanización, arreglos y mejoras de viario y espacios libres existentes.
- Urbanización de viario nuevo.
- Expropiaciones.
- Suelo.
- Edificación.
- Equipamientos.
- Parques y Espacios Libres.
- Sociales, Culturales y Escolares.
- Vivienda nueva o rehabilitación.

Nos sale la siguiente distribución de las cargas del Plan; exponiendo a continuación un Cuadro General resumen de la totalidad de las Actuaciones Urbanísticas e intervenciones que se proponen en este

Plan Especial, distribuidas en las 7 grandes áreas morfológicas y en sus correspondientes 14 sub-áreas.

En este Cuadro, quedan especificadas todas las determinaciones correspondientes a los desarrollos de las distintas Actuaciones Urbanísticas y demás intervenciones, así como los costos de su ejecución distribuidos en tres apartados diferenciados: Costos de Expropiación (suelo y edificación); Costos por Obras de Urbanización (equipamientos espacios públicos y viario); y Costos de Edificación (Equipamientos Públicos y Vivienda). Finalmente, se determina cual será la Administración actuante que le corresponderá iniciar, gestionar y desarrollar las diferentes Actuaciones Urbanísticas e Intervenciones que se proponen en este documento de Plan Especial:

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

# APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

A- BORDES DEL RECINTO MONUMENTAL.

AREA:

CONCEPTO	SUPERF. (m2)	COSTO EN MILES DE PTAS.			DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.		
		SUELO	URBAN:	EDIFIC.	JUNTA A.	AYUNT.	PATRONATO PARTIC.
<u>A-1 LADERAS DEL DARRO.</u>	132.500						
<u>P.U. a.l.l.l.- "Proy. Urb. de la lade- ra del Darro".</u>							
<u>I- Acondicionamiento del Cno. del Ave- llano. (Reurb.).</u>		8.500				8.500	
<u>II- Tratamiento de la fuente del Ave- llano. (Reurb.).</u>		3.580				3.580	
<u>III- Jardines de la Puerta de Guadix.(Eq.)</u>		4.580				4.580	
<u>IV- Reurbanización del acceso a la Cuesta de los Chinos. (Reurb.).</u>		25.600				25.600(B)	
<u>V- Tratamiento del acueducto de la a- cequia de Sta. Ana y Barranco de S. Pedro. (Reurb.).</u>	35.600				35.600(B)		
<u>VI- Acondicionamiento de la Puerta de Armas. (Reurb.).</u>	5.500					5.500	
		83.360					



# APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

A- BORDES DEL RECINTO MONUMENTAL.

AREA:

CONCEPTO	SUPRF. (m2)	COSIO EN MILES DE PTAS.			DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.			
		SUELO	URBAN:	EDIFIC.	JUNTA A.	AYUNT.	PATRONATO	PARTIC.
<p><u>A-3 BARRIO GOMEZ.</u></p> <p><u>P.O. a.3.1.1.-</u> "Peatonalización de la Cuesta de GómeZ. Conexiones laterales y adecuación fachadística de la calle". (Reurb.).</p> <p style="text-align: right;">TOTAL A-3</p>	2.200		49.000	..	39.000(B)	10.000		
<p><u>A-4 ORDENAC: "BARRIO ALTO GOMEZ"</u></p> <p><u>Ú.A. a.4.1.1.-</u></p> <p>I- Tratamiento del borde trasero fachada a la Alhambra y expropiaciones. (Urb.).</p> <p>II- Propuestas de Continuidad de la trama longitudinal y transversal del barrio y expropiaciones. (Urb.).</p> <p>III- Conexión peatonal con el P. de Espinosa y expropiaciones. (Urb.).</p> <p>IV- Ordenación de los espacios centrales y expropiaciones. (Urb.).</p> <p>V- Operaciones de residencia (incluye las expropiaciones). (Viv.).</p>	15.550	12.000	28.700			40.700		
		10.000	19.500			29.500		
		6.000	3.500			9.500		
		13.000	18.700		180.000		180.000(A)	

# APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

## A- BORDES DEL RECINTO MONUMENTAL.

AREA:

CONCEPTO	SUPERF. (m2)	COSTO EN MILES DE PTAS.			DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.		
		SUELO	URBAN.	EDIFIC.	JUNTA A.	AYUNT.	PATRONATO PARTIC.
<u>A-5 ALAYEDAS.</u>							
A.A. a.5.1.- "Expropiación y adecuación de los suelos colindantes con Torres Bermejias" (Ex.)	4.200	16.800	4.000			20.800	
A.A. a.5.2.- " Expropiación y acondicionamiento de suelos colindantes con la muralla de la Alhambra" (Ex.).	4.300	4.300	4.000			8.300	
A.A. a.5.3.- "Expropiación de terrenos colindantes con el callejón del Niño" (Ex.).	16.500	16.500				16.500	
P.O. a.5.4.- "Ordenación, Urbanización y ajardinamiento de las Alamedas!" (Reurb.).	42.900		43.000		43.000(B)		
P.O. a.5.5.- "Intercambiador de transportes públicos". (Urb.).	3.200		9.600		9.600(B)		15.000
A.A. a.5.6.- "Equipamiento público y							

# APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

AREA:

A- BORDES DEL RECINTO MONUMENTAL.

CONCEPTO	SUPFRF. (m2)	COSTO EN MILES DE PTAS.			DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.			
		SUELO		EDIFIC.	JUNTA A.	AYUNT.	PATRONATO	PARTIC.
		URBAN:	SUELO					
<u>A-6 LADERA MAUROR.</u>								
<u>A.A. a.6.1.-</u> "Expropiación de solar en Cuesta del Realejo. (Ex.)."	150	600	600			1.200		
<u>A.A. a.6.2.-</u> "Expropiación de solar para conexión Cuesta del Realejo-Plaza del Palace. (Ex.)."	100	400	400			800		
<u>A.A. a.6.3.-</u> "Expropiación para conexión con C/Antequeruela. (Ex.)."	50	200	200			400		
<u>P.O. a.6.4.-</u> "Urbanización de la Plaza del Palace. (Urb.)."	2.700		12.500			12.500		
<u>P.O. a.6.5.-</u> "Obras de urbanización y regulación del callejón del Niño y Plaza de Torres Bermejas. (Urb.)."	2.450		14.000			14.000		
<u>P.O. a.6.6.-</u> "Obras de Urbanización de 2ª Fase de la Cuesta del Realejo. (Reurb.)."	720		12.500			12.500		

# APROBACION DEFINITIVA- Texto Refundido

AREA: A- BORDES DEL RECINTO MONUMENTAL.

CONCEPTO	SUPERF. (m2)	COSTO EN MILES DE PTAS.		EDIFIC.	DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.			
		SUELO	URBAN:		JUNTA A.	AYUNT.	PATROCINATO	PARTIC.
<u>A-7 BORDE DE LOS MARTIRES.</u>								
P.O. a.7.1.- "Obras de arreglo del Par que de los Mártires" (Eq.).	83.000		39.800				39.800	
P.U. a.7.2.- "Urbanización del Paseo de los Mártires". (Urb.).	16.100		34.000		22.000(A)		12.000	
<u>TOTAL A-7</u>	<u>99.100</u>		<u>73.800</u>		<u>22.000(B)</u>		<u>51.800</u>	

# APROBACION DEFINITIVA- Texto Refundido

## B- BARRANCO DEL ABOGADO.

CONCEPTO	SUPFRF. (m2)	COSTO EN MILES DE PTAS.			DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.			
		SUELO	URBAN:	EDIFIC.	JUNTA A.	AYUNT.	PATROCINATO	PARTIC.
<u>B-1 BARRIO CONSOLIDADO DEL BARRANCO.</u>								
P.U. b.1.1.- "Urbanización de la calle de la Vaguada y Paso Subterráneo" (Reurb.).	725		22.000			22.000		
P.O. b.1.2.- "Obras de reurbanización del Camino del Cementerio" (Reurb.).	2.750		23.500			23.500		
<u>TOTAL B-1</u>	<u>3.475</u>		<u>45.500</u>			<u>45.500</u>		
<u>B-2 BARRIO DE EXTENSION DEL BARRANCO.</u>								
<u>U.A. B-2.-</u>	11.970							
I- Urbanización de la 2ª Fase del Paseo de los Mártires. (Urb.).			7.000				7.000(A)	
II- Edificación Residencial. (Viv.).				160.000			160.000(A)	
III- Dotación de Equipamientos Públicos. (Eq.).		13.900		19.500			19.500(A)	
IV- Expropiación del suelo.								
<u>TOTAL B-2</u>	<u>11.970</u>	<u>13.900</u>	<u>7.000</u>	<u>179.500</u>			<u>186.500</u>	

# APROBACION DEFINITIVA- Texto Refundido

B- BARRANCO DEL ABOGADO.

AREA:

CONCEPTO	SUPERR. (m2)	COSTO EN MILES DE PTAS.			DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.		
		SUELO	URBAN:	EDIFIC.	JUNTA A.	AYUNT.	PATRONATO PARTIC.
<u>B-3 URBANIZACION Y REEQUIPAMIENTO DEL BARRIO PERCHEL ALTO DEL BARRANCO.</u>							
A.A. b.3.1.- " Expropiaciones terrenos colindantes con el Camino del Cementerio" (Ex.).	3.600	7.200			7.200(A)		
A.A. b.3.2.- "Escolar". (Expr.)	4.500	6.750	10.000	45.000	55.000(A)		
<u>TOTAL B-3</u>	8.100	13.950	10.000	45.000	62.200		

# APROBACION DEFINITIVA- Texto Refundido

AREA:

C- RECINTO HISTORICO-MONUMENTAL.

CONCEPTO	SUPERF. (m2)	COSTO EN MILES DE PTAS.			DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.				
		SUELO	URBAN.	EDIFIC.	JUNTA A.	AYUNT.	PATRONATO	PARTIC.	
<p><u>C.- RECINTO HISTORICO-MONUMENTAL.</u>                      Red de Propuestas de Infraestructuras                      (agua, saneamiento y electricidad.).                      (Reurb.).</p>			82.000					82.000	
<p><u>P.O. c.l.l.l.-</u> "Obras de continuidad                      del eje urbano de la calle Real.                      (Reurb.).</p>			12.000					12.000	
<u>TOTAL C</u>			94.000					94.000	







# APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

AREA:

E- ACCESO SUR.

CONCEPTO	SUPERF. (m2)	COSTO EN MILES DE PTAS.		DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.		
		SUELO	URBAN:	EDIFIC.	JUNTA A.	AYUNT.
<u>F.- ACCESO SUR.</u>						
<u>P.U. f.1.-</u> "Urbanización de la 1ª Fase del Acceso Sur y obra complementaria del Parque de la Ladera Genil". (Urb. y Eq.).	50.000		380.000		380.000(A)	
<u>P.U. f.2.-</u> "Urbanización de la 1ª Fase del Acceso Sur y obra complementaria del Parque del Cerro del Aire". (Urb. y Eq.).	36.160		120.000		120.000(A)	
<u>P.U. f.3.-</u> "Urbanización de la 2ª Fase del Acceso Sur y obra complementaria del Parque del Cementerio". (Urb. y Eq.).	40.000		72.000		72.000(A)	
<u>P.U. f.1.2.-</u> "Urbanización Ladera Genil".	116.900		233.000		233.000(B)	
<u>A.A. f.1.1.-</u> "Expropiación Suelo 1ª Fase".	50.000	37.000			37.000(A)	
<u>A.A. f.2.1.-</u> "Expropiación Suelo 1ª Fase".	26.000	26.000			26.000(A)	

# APROBACION DEFINITIVA- Texto Refundido

AREA:

G- SUELO RUSTICO-PROTEGIDO.

CONCEPTO	SUPFRF. (m2)	COSTO EN MILES DE PTAS.		DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.			
		SUELO	URBAN:	EDIFIC.	JUNTA A.	AYUNT.	PATROCINATO PARTIC.
<u>G.- SUELO RUSTICO PROTEGIDO.</u>							
<u>P.O. g.1.-</u> "Castillo Santa Elena o Si- lla del Moro". (Reurb.)	4.400		9.500			9.500	
<u>P.O. g.2.-</u> "Obras del Parque Arqueoló- gico". (Eq.).	228.400		20.000			20.000	
<u>P.O. g.3.-</u> "Obras del Parque de Invier- no". (Reurb.).	312.100		25.500		11.000	14.500	
<u>P.O. g.4.-</u> "Bosques forestales y rura- les". (Reurb.).	3.322.220		20.000			20.000	
<u>P.O. g.5.-</u> "Obras de acceso al suelo rústico" (Reurb.).	3.000		17.500			17.500	
<u>TOTAL G</u>	3.870.120		92.500		11.000	81.500	

# APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

## TOTAL AREAS

AREA	SUPERF. (m <sup>2</sup> )	COSTO EN MILES DE PTAS.			DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.			
		SUELO	URBANI:	EDIFIC.	JUNTA A.	AYUNT.	PATRONATO	PARTIC.
A-1.- LADERAS DEL DARRO	136.670	1.800	110.160	39.000	61.200	16.660	57.000	16.100
A-2.- HUERTAS	40.400		3.700				3.700	
A-3.- BARRIO GOMEZ	2.200		49.000		39.000	10.000		
A-4.- IRDENAC. "BARRIO ALTO GOMEZ"	15.500	41.000	70.400	180.000	180.000	111.400		
A-5.- ALAMEDAS	72.315	37.600	60.600	50.000	52.600		80.600	15.000
A-6.- LADERA MAUROR	6.170	1.200	40.200			41.400		
A-7.- BORDE DE LOS MARITERS	99.100		73.800		22.000	51.800		
B-1.- BARRIO CONSOLIDADO DEL BARRANCO	3.475		45.500			45.500		
B-2.- BARRIO DE EXTENSION DEL BARRANCO	11.970	13.900	7.000	179.500	186.500			
B-3.- URBANIZACION Y REEQUIPAMIENTO DEL BARRIO ALTO DEL BARRANCO	8.100	13.950	10.000	45.000	62.200			

# APROBACION DEFINITIVA- Texto Refundido

## TOTAL AREAS

AREA	SUPFRF. (m2)	COSTO EN MILES DE PTAS.			DISTRIBUCION INVERSION EN MILES DE PTAS.			
		SUELO	URBAN:	EDIFIC.	JUNTA A.	AXUNT.	PARCERATO	PARTIC.
C- RECINTO HISTORICO-MONUMENTAL			94.000					
D-1.- PARQUE DE LOS ALIJARES	102.170	300	92.000		80.300		94.000	12.000
D-2.- PARQUE PRINCIPAL DE ACCESO Y APARCAMIENTOS	106.845		96.500	49.000	135.500		10.000	
D-3.- PARQUE DE LAS ALBERCAS	55.000		17.500				17.500	
E- CEMENTERIO			7.500				7.500	
F- ACCESO SUR		132.600	805.000		963.600			
G- SUELO RUSTICO-PROTEGIDO	3.870.120		92.500				11.000	81.500
TOTAL		242.350 9,6%	1.675.360 68,95%	542.500 21,45%	1.782.900 71,15%	295.260 12,33%	344.300 13,83%	43.100 2,69%
			2.465.560				2.465.560	

En Resumen, los datos especificados en el anterior cuadro, nos dá una idea de como se distribuyen las cargas del Plan según los tipos de propuestas y la relación existente entre el tipo de propuestas planteadas y la adscripción de las mismas Inversiones Públicas. Así pues, al Ayuntamiento se le adjudican básicamente reurbanización y urbanización de viarios urbanos y algunos Parques y Jardines; la Junta asume un conjunto de importantes operaciones estructurantes sobre todo en los apartados de nuevo viario (Acceso Sur), grandes equipamientos (Parques de los Alijares), y vivienda; en lo que respecta al Patronato sus inversiones se dirigen básicamente a iniciar las actuaciones puntuales de mayor incidencia en el Recinto Monumental (Expropiaciones de los Cármes de S. Antonio, Catalanes y Justicia, Hotel del Reuma, Taller Fotográfico, solar en Cuesta Gómez y un Taller de Mármoles en el Camino Viejo del Cementerio), así como asumir los programas de conservación y restauración del Monumento y del entorno del Suelo Rústico-Protegido.

#### 5.4.- VIABILIDAD Y PROGRAMA DEL PLAN.

La racionalidad económica de estas inversiones y su viabilidad se argumenta a partir de la programación urbanística que el Plan sustenta.

Jerarquizar las propuestas, ordenar en el tiempo la transformación o preparar el suelo como soporte de las operaciones presentadas constituye el marco de estrategia estructural del Plan, que nos posibilita reconocer mejor la verosimilitud que encierra.

Este ejercicio de adopción de decisiones, de ejecución en períodos de tiempo, de enumerar los procesos de gestión, de preparación y obtención de suelo, previos y por adelantado a la ejecución de las inversiones propuestas permite adoptar criterios realistas sobre la viabilidad del Plan y reconocer su propia capacidad de puesta en práctica.

Los criterios de ejecución del Plan, no se deben de entender de modo rígido, al margen de las incidencias que necesariamente surgirán después o de criterios adicionales de oportunidad de los inversores públicos, pero sí nos aportan un marco de referencia sobre la base de las necesidades detectadas.

Para ello se identifican una serie de propuestas cuya ejecución se considera estratégicamente prioritaria, se recuerdan otras que podrían acometerse ;alternativamente y se dejan otras aunque formen parte de ese marco de referencia podrían, en fases posteriores, desarrollarse o analizar su idoneidad económica. Se intenta comprometer algunas inversiones, dentro de las conocidas limitaciones de la regulación presupuestaria, reconocer la viabilidad de la estrategia general del Plan y ofrecer una selección de propuestas en el tiempo valorando su oportunidad.

Aunque el plano de ordenación no refleje la prioridad de las propuestas planteadas, ni la dificultad relativa que encierra la ejecución de las diversas piezas, esto no quiere decir que la ciudad se construya "de golpe", más bien la ejecución de la misma es secuencial, con ritmos diferentes según períodos y con distribución de la inversión según las áreas de la ciudad igualmente diferenciadas.

#### 5.5.- ESTRATEGIA DE EJECUCION.

La "estrategia de ejecución" de las operaciones planteadas en los listados del Plan, justificativa de su ordenación, se define en tres grandes temas:

1. Las variadas propuestas de accesos que en distintas áreas y con distinto tratamiento y fórmulas de transporte se plantean.
2. La remodelación de viviendas a un asentamiento de viviendas autoconstruidas, originando a comienzos de los años 40, denominado Barranco de la Vaguada, y en el Barrio Alto del Darro.

3. La ordenación de la extensa zona situada al Sureste del Recinto Monumental y que por su estratégica situación, juega un importante papel como pieza de transición y plataforma de apoyo a las propuestas de acceso por el Area Sur, que denominamos Alijares.

En lo que respecta al primer apartado, los siguientes accesos constituyen los accesos claves del Plan:

- Paseo peatonal de media ladera.
- Peatonalización del eje de la Cuesta de Gómez.
- Paseo de los Mártires.
- Urb. Plaza del Palace.
- Urb. de la Cuesta del Realejo.
- Adecuación de la Cuesta de los Chinos.
- Acceso Sur.

Estos accesos desembocan en la Alhambra. Uno por la ladera de la Sabika-Torres Bermejás, otro por la ya existente Cuesta de los Chinos y el más importante el Acceso Sur por la ladera del Genil.

La potencia económica y proyectual del Acceso Sur, constituye una pieza clave del Plan; de ella dependen un conjunto de operaciones que obtienen su definición en su interrelación con este acceso y que habría que entenderlos en un momento posterior de la ejecución de éste, tal es el caso de:

- Parque de la Ladera del Genil.
- Parque del Cerro del Aire.
- Parque del Cementerio.
- Aparcamiento del Acceso Sur.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

Son operaciones que aunque consideremos prioritarias, requieren previamente la realización de una acción previa que permita integrar la realización de éstas. Dependen de una potente acción de inversión, el Acceso Sur, que les confiere la prioridad, no como acciones a realizar aisladamente al margen de esta acción clave, sino al contrario íntimamente relacionado con ésta, e incluso integradas proyectualmente con la acción principal, dentro de un Proyecto de Urbanización.

En lo que respecta al tema del Barranco del Abogado o de la Vaguada, constituyen todas sus intervenciones operaciones prioritarias. Las operaciones se subdividen en dos paquetes: uno dependiente del Ayuntamiento, referente a la urbanización y legalización de las viviendas asentadas en los espacios que el Plan Especial posibilita para este uso y otro dependiente de la Junta de Andalucía que asume el importante papel de reequipamiento (2 sociales y un escolar) y de realojamiento residencial, así como las operaciones de preparación de suelo para llevarlas a cabo (expropiaciones).

El Plan ha evaluado el barrio situado en el Barranco del Abogado, con un ejercicio de acomodación respecto a sus objetivos centrales. Se mantiene la mayor parte de las viviendas actuales, y en conjunto se propone la legalización de su situación urbanística, mejorar su urbanización, dotarlo de equipamiento e iniciar la operación de realojamiento de las casas de la ladera que por problemas paisajísticos habrá que limpiar con realojo en suelo vacante en otro lugar menos comprometido dentro del mismo barranco. Esta operación el Plan la configura como promoción pública de viviendas, iniciativa asumida por la Junta de Andalucía.

Más que apostar por una remodelación se intenta "reciclar" este sector marginal, construir una pieza urbana coherente con la ciudad que la acepta, ello mediante un proceso de "mejora progresiva" que considere de forma prioritaria las posibilidades de urbanización del barrio y estudie las condiciones de legaliza-

ción (no sólo de calificación de suelo que el Plan resuelve, sino de edificación, propiedad... etc.) en orden a superar esta "marginalidad" legal y urbana que la pieza presenta y que el Plan resuelve con su propuesta urbanística.

El reconocimiento de estos objetivos por el Plan Especial le lleva a definir el suelo público imprescindible para su desarrollo. Marcando los equipamientos, solares edificables y obras de urbanización que progresivamente se deberán ir realizando. A la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento les compete inversiones singulares de difícil ajuste en este área, a la Administración Autónoma sobre todo en materia de vivienda y reequipamiento y a la Entidad Municipal en obras de urbanización.

Podría ser aconsejable que parte de las obras de urbanización primarias recayeran sobre el colectivo de residentes, pues parece conveniente que estas obras se afronten de forma comunitaria, con el fin de que se asuma el valor estratégico y legal de su suelo, de cara a un posible proceso especulativo de estos espacios, tan típico en las experiencias de remodelación de barrios marginales situados estratégicamente. Esta opción que se sugiere, entrañaría facilidades de gestión y una economía de urbanización notable. A partir de aquí los residentes podrían realizar obras de mejora en sus viviendas, ajustándose a los usos y ordenanzas permitidos bajo el control del Ayuntamiento.

No ocurre exactamente igual en el caso del Area de Reforma del "Barrio Alto del Darro", una pieza con un mayor nivel de cualificación y de calidad de su arquitectura y paisaje urbano. El Plan aquí hace una propuesta diferenciada, de rehabilitación cuidada, de reposición de la tipología y morfología originales. A la Junta de Andalucía le compete el papel de llevar adelante la operación residencial incluidas las expropiaciones necesarias, quedando para el Ayuntamiento las expropiaciones de viarios y la urbanización del Area.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

1. OPERACIONES ESTRATEGICAMENTE PRIORITARIAS

- Operaciones "llave".

- Operaciones "dependientes".

1.1.- Acceso Sur.

1.1.1.- Parque ladera del Genil.

1.1.2 Parque del Cerro del Aire.

1.1.3 Parque del Cementerio.

1.1.4 Aparcamiento de Acceso Sur.

1.2.- Remodelación de viviendas en el Barrio de la Vaguada.

1.2.1 Dotación de Equipamientos.

1.2.2 Urbanización Calle de la Vaguada y Paseo Subterráneo.

1.2.3 Camino del Cementerio.

1.3.- U.A. del Barrio Alto del Darro.

1.3.1 Conexiones peatonales.

1.3.2 Continuidad de las tramas.

1.3.3 Borde trasero de la Alhambra.

2. OTRAS OPERACIONES PRIORITARIAS

2.1.- Plaza del Palace.

2.2.- Urbanización de la Cuesta del Realejo.

2.3.- Proyecto urbanización de las del Darro.

2.4.- Peatonalización del eje de la Cuesta de Gómez.

2.5.- Paseo de los Mártires.

2.6.- Parque de los Alijares.

2.7.- Jardines del Rey Chico.

2.8.- Jardines del Reuma.

2.9.- Ordenación, urbanización y ajardinamiento de las Alamedas.

2.10.- Arreglo del Parque de los Mártires.

2.11.- Red de propuesta de infraestructura en el Recinto Monumental.

2.12.- Accesos al suelo rústico.

2.13.- Obras del Parque de Invierno.

2.14.- Ordenación de la Plaza de la Alhambra y edificio perimetral.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

### 3. OTRAS SUGERENCIAS

- 3.1.- Intercambiador de transportes públicos.
- 3.2.- Rehabilitación de edificio existente para equipamiento público (seo).
- 3.3.- Obras del Callejón del Niño y Plaza de Torres Bermejas.
- 3.4.- Eje urbano de la Calle Real.
- 3.5.- Ajardinamiento del Parque de las Albercas.
- 3.6.- Castillo Santa Elena o Silla del Moro.
- 3.7.- Repoblaciones forestales y rurales.

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido

En el área de los Alijares (D-1 y D-2), de la propuesta que el Plan Especial plantea, una de ellas, como ya hemos comentado es subsidiaria del Acceso Sur: las obras de ejecución del Aparcamiento del Acceso Sur. Las restantes son algo más autónomas en su concepción y desarrollo, aunque igualmente dependientes de la realización del Acceso Sur. Nos referimos a los Parques denominados de los Alijares y Principal cuya intervención corresponde desarrollar a la Junta de Andalucía y a la obra de adecuación del auditorio al aire libre en el Generalife, competencia del Patronato de la Alhambra.

Por último, dentro de esta relación de operaciones prioritarias habría que tener en cuenta una serie de acciones que vienen de la mano del Patronato de la Alhambra y que algunas se encuentran actualmente iniciadas. Nos referimos a un conjunto de propuestas de infraestructuras (agua, saneamiento y electricidad) desarrolladas en el interior del Recinto Monumental y a toda una serie de propuestas sobre restauración, rehabilitación, programas arqueológicos o artísticos, así como obras de consolidación que se reflejan en los planos del Plan o que se proponen en su memoria, las cuales deben ser entendidas como propuestas "abiertas", a modo de recomendaciones deseables, pero que el Plan no entra a desarrollar a fondo por su extremada minuciosidad correspondiente a otra escala menor de análisis. No obstante el Plan ha analizado y reflexionado sobre ellas, dejando un conjunto de ideas, pertenecientes al ámbito de competencias del Patronato, para que se incorporen a sus programas y presupuestos anuales. El Plan no ha entrado en la valoración de las mismas, al no ser consideradas inversiones de su escala, sino inversiones en mantenimiento y mejora del recinto interno del Monumento de la Alhambra.

5.6.- ACCIONES DE OPORTUNIDAD.

Enumeradas las intervenciones de carácter más estratégico y prioritario, nos quedaría un conjunto de acciones básicamente de competencia municipal cuya prioridad está en función de

la "oportunidad" presupuestaria anual de las inversiones urbanísticas municipales, o de determinadas oportunidades de gestión o urbanización que surjan y que no entrarían en ese paquete de operaciones estratégicamente prioritarias que ya hemos comentado.

Son obras de urbanización normalmente sobre terrenos públicos que el Plan Especial plantea en áreas urbanas de borde entre la ciudad y el territorio de la Alhambra, que requieren una consideración singular en relación con su valoración económica.

El Plan Especial en este intento de racionalizar los recursos mínimos, está teniendo sumo cuidado en aprovechar y reutilizar el capital fijo de ciudad para dotar de continuidad productiva al territorio urbano de la ciudad con esa otra pieza "monumental", que aunque diferenciada, ha mantenido continuas relaciones históricas con aquella.

El Plan Especial realiza un esfuerzo notable para reconocer y utilizar "oportunidades" urbanas y económicas: conectar calles, realizar escaleras y paseos, utilizar espacios para miradores o aparcamientos, remodelar pasajes, expropiar solares para permeabilizar las laderas de la Alhambra, ordenar espacios para actividades públicas, urbanizar y regularizar vías, proponer nuevas plazas... etc. No cabe duda de que su ejecución será una buena labor de aprovechamiento de recursos económicos y urbanos.

En este contexto, dos áreas tiene prioridad sobre el resto, nos referimos a la A.-1 Laderas del Darro y A.-4 Borde de los Mártires. Las propuestas de Laderas del Darro están constituidas por una serie de pequeños y cuidados jardines, parques y equipamientos, que conforman un auténtico "rosario" de equipamientos públicos con el objetivo de revitalizar esta deteriorada zona al borde del Darro. Esta serie de acciones deben tener una unidad de tratamiento proyectual, al ser entendidas como recuperación de la relación de la Alhambra con el Albaycín y la Alcazaba Cadima, regenerando la conexión estructural con la ciudad desde la Puerta Elvira a través de la Cuesta de la Alcahaba, Cuesta

Chapiz y Paseo de los Tristes/Rey Chico, que constituye un acceso peatonal al Palacio y Generallife, recuperando la antigua Puerta Arrabal.

Por su parte, el Borde de los Mártires lo constituye la finca del Carmen de los Mártires, de propiedad municipal, actualmente en rehabilitación y que supone una oportunidad de reentender estas obras dentro del contexto del Plan, a través de las sugerencias que se aportan para establecer la continuidad física y urbana entre el Monumento y los espacios libres de los Alijares (Parque de los Alijares).

Igualmente dentro de este paquete de propuestas no estratégicamente prioritarias, hay que destacar en el Suelo Rústico dos acciones que presentan una valoración jerárquica anterior, nos referimos a los Accesos al Suelo Rústico que posibilitan su uso y el denominado Parque de Invierno que constituye una importante oferta de espacios públicos.

#### 5.7.- ACTUACIONES PREPARATORIAS DEL SUELO.

Una vez enumeradas las acciones de inversión, nos gustaría hacer una referencia y distinguirlas por su objeto de otras, a las que denominaremos "actuaciones preparatorias". Estas tienen carácter instrumental: se trata de ordenar y preparar el suelo para que pueda servir de soporte a la construcción, urbanización e instalación de dotaciones o para el tratamiento adicional de los espacios libres públicos.

Estas actuaciones urbanísticas preparatorias responden a la secuencia de pasos necesarios fijados en la legislación urbanística: planeamiento-gestión-urbanización.

De carácter básicamente municipal se exige, un esfuerzo notable e incluso arduo en la gestión para la obtención de suelos, bien como consecuencia de cesiones obligatorias y gratuitas (Unidades de Actuación, Expedientes de Alineaciones, Reparcelaciones...)

o bien mediante expropiaciones, en que por añadido se exige una inversión.

Estas actuaciones por su propio objetivo constituyen pasos ineludibles y previos para la ejecución de las acciones de inversión. De ahí su necesidad de acometerlas en los primeros momentos del Plan, incluso en algunos casos constituyen la llave para promover "acciones estratégicamente prioritarias", a las que denominamos "actuaciones preparatorias prioritarias".

Igualmente, de carácter básicamente municipal, hay que tener en cuenta, en la secuencia de pasos preparatorios comentada, la tramitación y redacción de un conjunto de Estudios de Detalle que desarrollan Unidades de Actuación y de Proyectos de Urbanización y de Obras, que son ineludibles para la ejecución de la mayoría de las piezas del Plan. A estos Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización el Plan les encomienda las funciones de ordenación de volúmenes o de espacios libres, de marcar alineaciones y rasantes y de resolver problemas de escala superior, siguiendo las directrices y criterios que el Plan marca en sus documentos.

#### 5.8.- LISTADO DE ACTUACIONES PREPARATORIAS DE SUELO.

##### A- Prioritarias de competencia municipal.

##### A.1.- De gestión

- Actuación aislada de expropiación en la Plaza del Palace.
- Expropiación de viario en la U.A. del "Barrio Alto del Darro".
- Expropiaciones en la Cuesta del Realejo.  
(A.A. a.6.1 y A.A. a.6.2)

A.2.- De planeamiento

- P.U. Laderas del Darro (P.U. a.1.1).
- U.A. del Barrio Alto del Darro (U.A. a.4.1).
- U.A. del Barrio de la Vaguada (U.A. B-2).
- P.U. del Acceso Sur (P.U. f.1.1 y P.U. f.1.2).
- P.U. de la Plaza del Palace (P.U. a.6.4).

B- Prioritarias de competencia de la Junta de Andalucía.

B.1.- De gestión

- Expropiaciones en el Area A-5 Alamedas.
- Expropiaciones del Acceso Sur y sus Parques.
- Expropiaciones de viviendas y de equipamientos en Barrio del Barranco y Barrio Alto del Darro.
- Adquisición de edificio existente para Museos en P.O. a.5.6.

C.- Prioritarias de competencia del Patronato de la Alhambra.

- Expropiación de suelo colindante con Torres Bermejas (A.A. a.5.1).
- Expropiación de suelo colindante con muralla de la Alhambra (A.A. a.5.2).
- Expropiación de Terrenos colindantes con Callejón del Niño (A.A.a. 5.6).
- Expropiación Taller Fotográfico (A.A. 5.6).
- Expropiación Taller de Mármoles (A.A. d.1.1).
- Expropiación del Edificio del Hotel Reuna (A.A. a.1.3).

APROBACION DEFINITIVA - Texto Refundido