



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

AVANCE
PLAN DE ORDENACIÓN ALBAICÍN-SACROMONTE
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO



Índice de contenidos

1	Introducción	3
1.1	Antecedentes urbanísticos	3
1.2	Justificación y motivación del trámite ambiental.....	5
1.3	Objeto del Documento Inicial Estratégico.....	7
1.4	Nota del equipo redactor	8
1.5	Equipo redactor.....	9
2	Documento Inicial Estratégico.....	10
2.1	Ámbito de actuación.....	11
2.2	Objetivos de la planificación.....	14
2.3	Alcance y contenido del Plan.....	17
2.3.1	Contenidos del Plan.....	19
3	Determinaciones de los planes.....	24
3.1	Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables	26
3.1.1	Adecuación a los principios generales de ordenación	28
3.2	Potenciales impactos ambientales, tomando en consideración el cambio climático.....	30
3.2.1	Descripción del medio	30
3.2.2	Valoración.....	44
3.3	Efectos previsibles sobre planes territoriales y sectoriales concurrentes	49
3.3.1	Incidencia en la ordenación territorial	49
3.3.2	Incidencia en la ordenación sectorial	54



1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Avance del Plan de Ordenación Urbana y el Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte (POU-PE-C-AS) se han elaborado para dar cumplimiento a la Disposición Adicional Primera del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Granada, aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 9 de febrero de 2001 (BOJA nº 27 de 6 de marzo 2001), que establece lo siguiente:

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

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

El art. 20 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (LPHE) y 30 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz (LPHA) establecen la obligatoriedad de redactar planeamiento urbanístico de protección (la LPHE señala expresamente “Plan Especial”) para los conjuntos históricos, que en el caso del de Granada está delimitado y sectorizado por el Decreto 186/2003 de 24 de junio. Asimismo, el art. 31.3 de la LPHA señala la posibilidad de que los Planes Generales de Ordenación Urbanística remitan a través de sus determinaciones a la elaboración obligatoria de Planes Especiales de Protección. Por otra parte, el contenido mínimo de los planes urbanísticos que afecten a los conjuntos históricos está recogido en el art. 31.1 de la LPHA.

La Disposición Adicional Primera del PGOU determina también la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín, y la redacción simultánea del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Sacromonte. El PGOU, por otra parte, de acuerdo con la Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) conserva su vigencia y ejecutividad.



PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

El apartado 1.g) del art. 66 de la 'LISTA' incluye entre las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbana *"la delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo"*, comprendiendo por tanto las determinaciones propias de los Planes Especiales de los Conjuntos Históricos, por remisión de la legislación de Patrimonio Histórico.

El apartado a) del art. 70.3 de la LISTA incluye asimismo entre los objetos de los Planes Especiales el de *"establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo"*; y el apartado h) *"delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de casa-cueva cuando requieran ordenación urbanística"* y el i) *"regular el hábitat rural diseminado"*.

Por lo tanto, la figura del Plan Especial es adecuada para establecer la ordenación en cualquier clase de suelo, por remisión del PGOU; y la del Plan de Ordenación Urbana, para definirla en el suelo urbano, esté aprobado o no el Plan General de Ordenación Municipal (art. 66.3 LISTA).

Por otra parte, el art. 40 y concordantes de la Ley 7/2007 de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía (LGCA) establece para los instrumentos de planeamiento la necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica; y el art. 56.1.b) 1º de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía determina la obligatoriedad de Evaluación de Impacto en la Salud para los planes de ordenación urbana.

El art. 75 LISTA establece que *"la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitirá informe preceptivo para los instrumentos de ordenación urbanística, que será vinculante para los que delimiten ámbitos de hábitat rural diseminado"*; y el art. 76.1 *"que la consulta pública previa será preceptiva para el plan de ordenación urbana, y facultativa para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística"*.

El art. 77 de la LISTA en su apartado 2 establece que *"será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental"*; y en el apartado 3 que *"el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente"*.



1.2 JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL TRÁMITE AMBIENTAL

El 11 de marzo de 2015, se publica, en el BOJA nº 48 de 2015, el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

Se trata de una norma que modifica sustancialmente la evaluación ambiental de planes y programas vigente en Andalucía, consecuencia de la adaptación del ordenamiento autonómico a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 2013, 11 de diciembre de 2013).

Con esta adaptación la evaluación ambiental de planes y programas pasa a denominarse evaluación ambiental estratégica, estableciéndose así dos categorías; **la evaluación ambiental estratégica ordinaria y la evaluación ambiental estratégica simplificada**, procedimientos entre los cuales existen importantes diferencias relativas a los plazos establecidos para la tramitación (2 años para la ordinaria y 5 meses para la simplificada).

Analizando el articulado de la Ley 7/2007 (GICA) modificado por este Decreto-Ley y por la legislación posterior, y en concreto por la nueva Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), se establece lo siguiente en el artículo 40, relativo a evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico:

“2. Se encuentran sometidos a **evaluación ambiental estratégica ordinaria** los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.**
- c) Los planes parciales de ordenación.
- d) **Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j)** del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (siendo estos)

b) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las



PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales, garantizando la accesibilidad universal y la eficiencia energética en los términos que se establezca reglamentariamente.

g) Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.

i) Regular el hábitat rural diseminado.

j) Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a **evaluación ambiental estratégica simplificada**:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. **No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica**, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

Así, los planes especiales para regular el hábitat rural diseminado están sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria (art. 40.2.b) de la Ley GICA modificada por la Disposición Final Quinta de la LISTA). Por el contrario, los Planes



Especiales de los apartados a) y h) del art. 70 de la LISTA están sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada (art. 40.4.c) de la Ley GICA.”

Por tanto, entendiendo que tanto el Plan de Ordenación Urbana como el Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte están recogidos en el artículo 40 de la GICA, apartados 2.b) y 2.d) respectivamente, ambos instrumentos deben someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

1.3 OBJETO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Una vez determinado que el procedimiento a seguir para la evaluación ambiental del Plan de Ordenación Urbana Albaicín-Sacromonte es el de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, procede dar inicio a dicho trámite.

Para ello, se elabora el presente Documento Inicial Estratégico (DIE), con objeto de conformar, junto con el Avance del Plan, la preceptiva solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica por el procedimiento ordinario, como paso previo para facilitar el pronunciamiento del órgano ambiental mediante la emisión del preceptivo Documento de Alcance, el cual tiene por objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico.



1.4 NOTA DEL EQUIPO REDACTOR

Existe una singularidad en la tramitación de estos instrumentos POU y PE, por normativa urbanística han de tramitarse por separado y, en consecuencia, se trata de dos expedientes urbanísticos municipales:

- EXPTE. 20176/2022, para el AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE.
- EXPTE. 20183/2022, para el AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE.

El desarrollo, interpretación o cumplimiento de ambos instrumentos está estrechamente ligado, con fuertes sinergias y relaciones, por lo que se podría haber considerado una evaluación ambiental conjunta; es decir la elaboración de un único Documento Inicial Estratégico que recogiese los dos planes en trámite.

Por seguridad del trámite y para dar cumplimiento a los dos expedientes se ha decidido elaborar un documento inicial común, en el que se analizan y valoran los dos, si bien se editan de manera independiente con los mismos contenidos tan solo diferenciándose los aspectos formales.

- Este Documento Inicial Estratégico Corresponde al AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE.



1.5 EQUIPO REDACTOR

Este Documento Inicial Estratégico ha sido elaborado por el equipo técnico:

Manuel A. González Fustegueras

Arquitecto urbanista. Director del equipo redactor del Avance del PG de Granada. Territorio y Ciudad.

Juan Carlos Puerto Andrades

Arquitecto urbanista. Territorio y Ciudad.

Miguel A. Rojas Rodríguez

Arquitecto urbanista. FACTOR-ia.

Xesús Guizán Rodríguez

Especialista en GIS y medio ambiente. Gestema Sur.

Fernando Rodríguez Correal

Biólogo colegiado COBA 739. Autor del Documento Inicial Estratégico. Gestema Sur.



2 DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

El Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifica el artículo 38 de la Ley 7/2007 de GICA, establece que el promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 1, presentará ante el órgano ambiental junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un **documento inicial estratégico** que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

- a) *Los objetivos de la planificación.*
- b) *El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.*
- e) *La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*

En base a estos contenidos se ha elaborado el presente Documento Inicial Estratégico que acompaña a la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada.



2.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

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





PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE





PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE





2.2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El ámbito de actuación del Plan de Ordenación Urbana y del Plan Especial Albaicín-Sacromonte presenta una serie de cuestiones que deben resolverse a través de la ordenación urbanística, pudiendo destacarse como principales las siguientes:

- La vigencia de instrumentos de ordenación incoherentes entre sí y con la legislación urbanística.
- El escaso nivel de desarrollo de las determinaciones de dichos instrumentos.
- La existencia de edificaciones ruinosas y solares sin edificar, así como déficit de urbanización.
- La pérdida y envejecimiento de la población; y la consecuente escasez de comercio de barrio.
- La presión turística que tiende a sustituir la población.
- La movilidad, con escasez de aparcamientos y dificultad de accesibilidad rodada y peatonal.
- Como aspectos positivos, deben destacarse los valores patrimoniales y paisajísticos existentes, y la abundancia de dotaciones y propiedades públicas.

Los objetivos por conseguir, tanto por el Plan de Ordenación Urbana como por el Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte, son:

- La división del ámbito urbano en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.
- La distinción en cada zona de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales.
- Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas.
- La normativa de edificación y urbanización.
- Las directrices para la intervención en la ciudad existente.
- Delimitación de actuaciones urbanísticas que estimen necesarias.
- Delimitación de espacios que deban contar con protección en virtud del patrimonio histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo determinaciones específicas para su conservación.
- Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger, mejorar el patrimonio histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como implementar medidas contra el cambio climático.
- La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora.



- Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.
- Delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de casas-cueva cuando requieran ordenación urbanística.
- Regular el hábitat rural diseminado.
- Aplicar las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares de los bienes protegidos, si las hubiere.
- Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
- La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.

Dada la naturaleza de los sectores incluidos en este instrumento de desarrollo urbanístico, los objetivos de la planificación han de ser, por otro lado, los exigidos por la legislación de Patrimonio Histórico para los Conjuntos Históricos (Ley 14/2007 de 26 de noviembre de 2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía), que en su art. 31 recoge las siguientes determinaciones para los Planes Especiales de Protección:

- *Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.*
- *La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.*
- *La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.*
- *Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.*
- *Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.*
- *La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.*
- *Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.*



PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- *El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.*
- *La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido. El diagnóstico derivado de la información urbanística del Plan de Ordenación-Plan Especial ha detectado una serie de carencias relacionadas con estas determinaciones, que se especifican más adelante y cuya subsanación constituye el objetivo general del Plan.*



2.3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

La aprobación de la Directiva 2001/42/CE, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, supuso un importante hito en el desarrollo de la evaluación ambiental en las herramientas de planificación. La Directiva, que entró en vigor oficialmente el 21 de julio de 2004, ha sido transpuesta al derecho interno de España mediante la aprobación de la Ley 9/2006, posteriormente derogada y sustituida por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y a nivel autonómico, mediante la Ley 7/2007, posteriormente actualizada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal. Estas normas recogen esencialmente el espíritu de la Directiva adaptando el procedimiento de evaluación propuesto en ella.

El principal objetivo de estos textos legales es integrar los aspectos ambientales desde las primeras fases de decisión, para lo cual proponen un procedimiento de evaluación que se pone en marcha desde el mismo momento de la concepción y preparación de los documentos de planificación y programación. Al mismo tiempo introducen, aunque sea de forma indirecta, nuevos conceptos ambientales, tales como la sostenibilidad y el desarrollo sostenible, que tanto la Directiva como las citadas Leyes mencionan como metas fundamentales.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de Calidad Ambiental, regula la evaluación ambiental como instrumento de prevención y control ambiental aplicable a los planes y programas que puedan afectar significativamente al medio ambiente de la Comunidad Andaluza. A ello dedica los artículos 36 a 39. De acuerdo con el artículo 36, ámbito de aplicación, se encuentran sometidos a evaluación ambiental, los planes y programas, así como sus modificaciones, señalados en las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I de la Ley, que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía y/o su aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

El presente trámite aúna, en su ámbito, los instrumentos de ordenación urbanística de plan de ordenación urbana (POU), plan especial (PE), para establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, medio ambiente y paisaje), así como Catálogo (C).

Las determinaciones concretas de estos Planes podrán modificarse por el procedimiento establecido legalmente para el instrumento de ordenación urbanística que corresponda o por el procedimiento de aprobación de ordenanzas municipales



(con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico) cuando afecte, en su caso, a preceptos con este carácter.

Las determinaciones contenidas tienen el carácter de normas (vinculantes, de aplicación directa e inmediata), salvo que expresamente indique su condición de directrices (vinculantes en cuanto a los fines) o recomendaciones (indicativas, cuyo apartamiento debe justificarse expresamente). Las relaciones con el resto de los instrumentos de ordenación urbanística, ordenación territorial y legislación aplicable se registrarán por Ley y los principios generales de Derecho, informados por la jurisprudencia al respecto.

Dentro de las determinaciones definidas por el apartado 1.g) del art. 66 de la LISTA para los Planes de Ordenación Urbana se incluye *“la delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo”*. Asimismo, el art. 70.3.a) de la LISTA incluye para los Planes Especiales el objeto de *“establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.”*

Se ha redactado el Plan de Ordenación Urbana y Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte al que acompaña este Documento Inicial Estratégico, con los siguientes contenidos:



2.3.1 Contenidos del Plan

Los contenidos de los Planes objeto de EAE ordinaria están detallados en los siguientes documentos, que integran la solicitud de inicio:

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

I. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 - 1.1. INTRODUCCIÓN
 - 1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 - 1.3. EXPOSICIÓN DE OBJETIVOS. DIAGNÓSTICO
 - 1.4. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y AMBIENTAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 - 1.4.1. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 - 1.4.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 - 1.4.3. LEGISLACIÓN AMBIENTAL
 - 1.4.4. PATRIMONIO HISTÓRICO
 - 1.5. DIAGNÓSTICO. OBJETIVOS.
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. PARTICIPACIÓN CIUDADANA
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.
 - 3.1. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.
 - 3.1.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y SISTEMAS GENERALES
 - 3.1.2. CATÁLOGO Y AFECCIONES PATRIMONIALES
 - 3.1.3. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA
 - 3.1.4. MOVILIDAD
 - 3.1.5. PAISAJE
 - 3.1.6. ZONAS DE SUELO URBANO. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. CLASIFICACIONES PORMENORIZADAS
 - 3.1.7. ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES Y ALTURAS.
 - 3.1.8. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS



- 3.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.
- 3.3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.
- 3.4. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.
- 4. MEMORIA ECONÓMICA. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

II. NORMATIVA

- 1. DETERMINACIONES GENERALES
- 2. ORDENACIÓN DETALLADA
- 3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN
- 4. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN
- 5. DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

IV. RESUMEN EJECUTIVO

- 1. INTRODUCCIÓN
- 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 3. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN
- 4. DIAGNÓSTICO. OBJETIVOS
- 5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- 6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN
 - O01.- CLASIFICACIÓN DE SUELO. SISTEMAS GENERALES
 - O02.- ZONAS DE SUELO URBANO. USOS GLOBALES
 - O03.- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS
- 7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
- 8. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN
- 9. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL



PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO

I. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 - 1.1. INTRODUCCIÓN
 - 1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 - 1.2.1. EL TERRITORIO. INTRODUCCIÓN AL ESPACIO GEOGRÁFICO.
 - 1.2.2. MEMORIA URBANA
 - 1.2.3. LA EDIFICACIÓN. ESTUDIO TIPOLOGICO. PARCELARIO.
 - 1.2.4. LA PARCELACIÓN
 - 1.2.5. VOLÚMENES EXISTENTES
 - 1.2.6. USOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN
 - 1.2.7. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
 - 1.2.8. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS
 - 1.2.9. ANÁLISIS DE POBLACIÓN. RESUMEN DEMOGRÁFICO
 - 1.3. EXPOSICIÓN DE OBJETIVOS
 - 1.4. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y AMBIENTAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 - 1.4.1. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
 - 1.4.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. Antecedentes de planeamiento. Relación con el planeamiento vigente. Ámbitos de protección. Relación con el PEPRI vigente.
 - 1.4.3. LEGISLACIÓN AMBIENTAL
 - 1.4.4. PATRIMONIO HISTÓRICO
 - 1.5. DIAGNÓSTICO. OBJETIVOS.
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. PARTICIPACIÓN CIUDADANA
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.
 - 3.1. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.
 - 3.1.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y SISTEMAS GENERALES
 - 3.1.2. CATÁLOGO Y AFECCIONES PATRIMONIALES
 - 3.1.3. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA



- 3.1.4. MOVILIDAD
- 3.1.5. PAISAJE
- 3.1.6. USOS Y CALIFICACIONES PORMENORIZADAS.
- 3.1.7. ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES Y ALTURAS.
- 3.1.8. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO.
- 3.1.9. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL HÁBITAT DE CUEVAS.
- 3.1.10. DELIMITACIÓN DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.
- 3.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.
- 3.3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.
- 3.4. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.
- 4. MEMORIA ECONÓMICA. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

II. NORMATIVA

- 1. GESTIÓN
 - 1.1. DETERMINACIONES GENERALES
 - 1.2. GESTIÓN Y EJECUCIÓN
 - 1.3. DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS
 - 2. USOS DEL SUELO
 - 3. EDIFICACIÓN
 - 3.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
 - 3.2. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA URBANA
 - 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
 - 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO
 - 5.1. DISPOSICIONES GENERALES
- NOTAS SOBRE MEDIDAS DE DESCONTAMINACIÓN VISUAL

IV. RESUMEN EJECUTIVO

- 1. INTRODUCCIÓN



2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
3. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN
 - 3.1. EL TERRITORIO
 - 3.2. MEMORIA URBANA
 - 3.3. LA EDIFICACIÓN
4. DIAGNÓSTICO. OBJETIVOS
5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA
6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN
7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
8. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN
9. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

V. ANEXOS

1. MEMORIA URBANA
2. ESTUDIO DE POBLACIÓN
3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
4. ESTUDIO DE IMPACTO EN LA SALUD

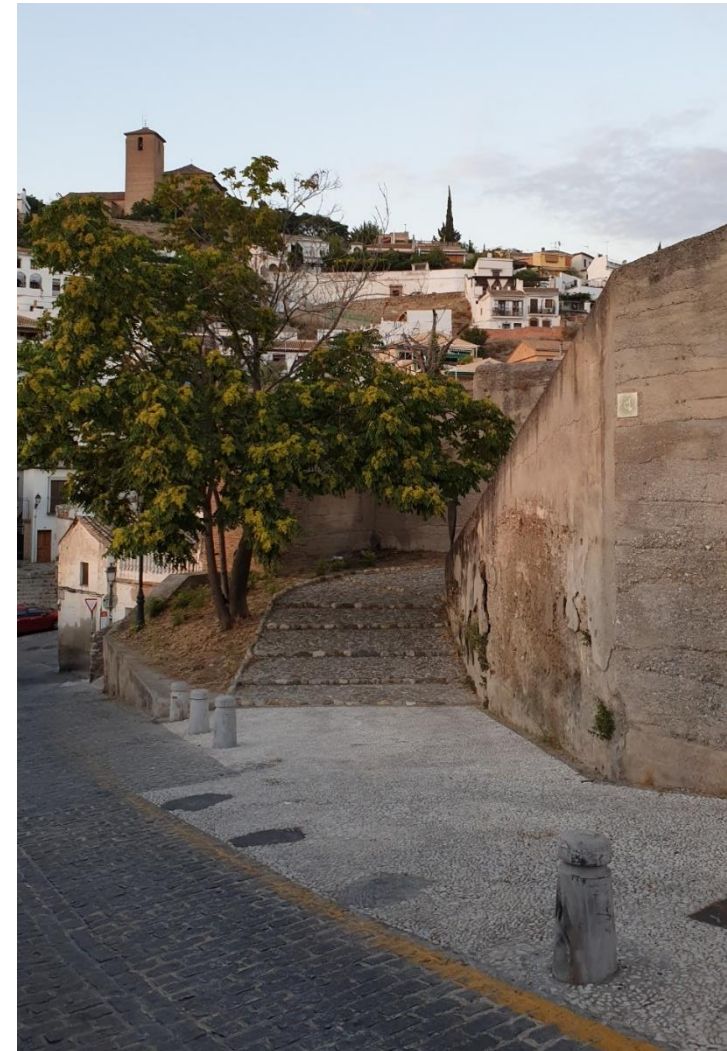
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- I-16. TIPOS DE LA EDIFICACIÓN
- ORD-01. CATÁLOGOS Y ENTORNOS
- ORD-02. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA
- ORD-03. MOVILIDAD
- ORD-06. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO RÚSTICO
- ORD-07. HÁBITAT-CUEVA RURAL



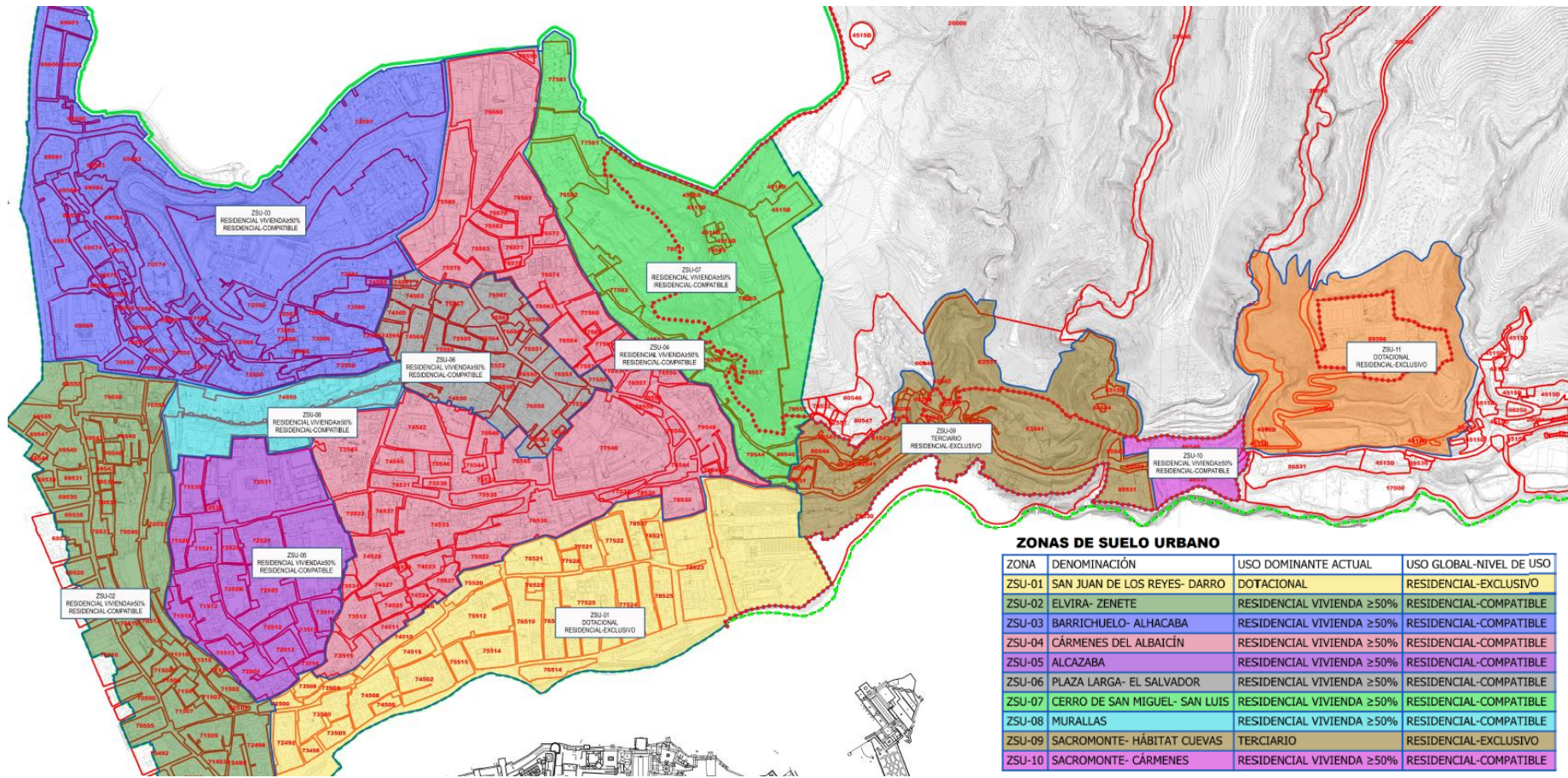
3 DETERMINACIONES DE LOS PLANES

En las memorias escritas y gráficas que acompañan la solicitud de inicio de EAE se detalla el alcance, en este DIE se reproducen a continuación la principal información gráfica que permite comprender el alcance global de las propuestas permitiendo así el pronunciamiento del órgano ambiental mediante la emisión del Documento de Alcance.





PLAN DE ORDENACIÓN URBANA: ZONAS DE SUELO URBANO Y USOS GLOBALES



ZONA	DENOMINACIÓN	USO DOMINANTE ACTUAL	USO GLOBAL-NIVEL DE USO
ZSU-01	SAN JUAN DE LOS REYES- DARRO	DOTACIONAL	RESIDENCIAL-EXCLUSIVO
ZSU-02	ELVIRA- ZENETE	RESIDENCIAL VIVIENDA ≥50%	RESIDENCIAL-COMPATIBLE
ZSU-03	BARRICHUELO- ALHACABA	RESIDENCIAL VIVIENDA ≥50%	RESIDENCIAL-COMPATIBLE
ZSU-04	CÁRMENES DEL ALBAICÍN	RESIDENCIAL VIVIENDA ≥50%	RESIDENCIAL-COMPATIBLE
ZSU-05	ALCAZABA	RESIDENCIAL VIVIENDA ≥50%	RESIDENCIAL-COMPATIBLE
ZSU-06	PLAZA LARGA- EL SALVADOR	RESIDENCIAL VIVIENDA ≥50%	RESIDENCIAL-COMPATIBLE
ZSU-07	CERRO DE SAN MIGUEL- SAN LUIS	RESIDENCIAL VIVIENDA ≥50%	RESIDENCIAL-COMPATIBLE
ZSU-08	MURALLAS	RESIDENCIAL VIVIENDA ≥50%	RESIDENCIAL-COMPATIBLE
ZSU-09	SACROMONTE- HÁBITAT CUEVAS	TERCIARIO	RESIDENCIAL-EXCLUSIVO
ZSU-10	SACROMONTE- CÁRMENES	RESIDENCIAL VIVIENDA ≥50%	RESIDENCIAL-COMPATIBLE



3.1 ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Se plantean las siguientes tres alternativas que junto a una valoración previa serán la base para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica:

- **ALTERNATIVA 0: mantener la ordenación actual.** Se desestima esta primera alternativa tras un primer análisis porque, por una parte, de acuerdo con la legislación urbanística y ambiental, el planeamiento general vigente obliga a la revisión y adecuación de la ordenación; y por otra, resulta necesaria la consecución de los objetivos planteados en este documento para resolver la problemática detectada en el diagnóstico.

- **ALTERNATIVA 1: mantener y definir la ordenación prevista en el Avance de Plan Especial de Protección, Reforma interior y Catálogo (PEPRIC) aprobado en abril de 2019.** Esta alternativa supondría, por una parte, continuar aplicando una legislación ya obsoleta (la contenida en la LOUA, vigente en el momento de la aprobación de dicho Avance, pero que ha sido derogada por la LISTA), lo que provocaría problemas de orden jurídico en la aplicación práctica del Plan; y por otra, mantendría la dependencia jerárquica respecto del PGOU vigente, que como se ha expuesto en la Memoria de Información, causa problemas de aplicación en cuanto a edificabilidades y aprovechamientos, que son los otorgados por el PGOU, y la ordenación definida por el PEPRIC, que normalmente coincide con la existente.

Por lo que se refiere a usos, el PGOU contiene unas calificaciones a nivel general que no se adecúan ni en cuanto a condiciones de ordenación ni en cuanto a usos a las específicas del ámbito del Albaicín-Sacromonte. Por lo tanto, se considera que esta alternativa debe desestimarse



- **ALTERNATIVA 2:** redactar los presentes instrumentos de planeamiento (**Plan de Ordenación Urbana y Plan especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte -POU-PEC-AS**), considerando, como se ha justificado en la Introducción de la Memoria de Información, que el POU es la figura adecuada en el suelo urbano para definir las determinaciones en materia de usos globales y calificaciones pormenorizadas, así como la delimitación de las Actuaciones de transformación urbanística y Actuaciones urbanísticas; y que por remisión del propio POU (en cumplimiento de la vigente LISTA), del PGOU y de la legislación de patrimonio histórico (LPHE y LPHA), el Plan especial es la figura idónea para definir las determinaciones de protección del patrimonio histórico y arquitectónico y para el suelo rústico, entre otras cuestiones para el hábitat rural diseminado y el hábitat de cuevas. En consecuencia, se considera que esta debe ser la alternativa elegida.

Para la valoración de alternativas, se han tenido en cuenta varios criterios: técnico, económico, social y ambiental.

Del análisis que se ha realizado de cada una de las alternativas se desprende la mayor viabilidad técnica, económica y social de la Alternativa 2; en cuanto las dos primeras presentan importantes condicionantes legislativos y de desarrollo de los terrenos objeto de estudio.

En relación con el criterio ambiental, las potenciales afecciones ambientales de la Alternativa 2 se evalúan de forma preliminar en los siguientes epígrafes; si bien el en el preceptivo Estudio Ambiental Estratégico incluirá una valoración más detallada de los mismos a partir de las consideraciones indicadas en el Documento de Alcance.

De acuerdo con esta valoración, no se han identificado afecciones severas sobre el territorio fruto de la adopción de la Alternativa 2 en relación con las otras dos. Se identifican, además, afecciones positivas de esta alternativa.

Este análisis ambiental previo, unido a la mayor viabilidad para los otros tres criterios considerados, conllevan que se seleccione la Alternativa 2 como la más viable.



3.1.1 Adecuación a los principios generales de ordenación

El presente instrumento de planeamiento se ajusta a los principios generales de ordenación establecidos por el art. 4.2 de la LISTA:

a) Viabilidad social: todas las actuaciones se justifican porque plantean un desarrollo del planeamiento basado en el interés general y dimensionadas en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y adoptando medidas que evitan la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta tiene como eje principal el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, incluyendo medidas para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, se orienta hacia el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático, en que sean compatibles con la protección de los valores patrimoniales del ámbito de actuación.

c) Ocupación sostenible del suelo: el Plan Especial tiene como principal orientación la protección de los usos del suelo actuales y el mantenimiento del característico modelo de ciudad actual, dirigiendo sus actuaciones hacia la rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a nuevos desarrollos.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos, en combinación con la conservación del patrimonio histórico y natural.

e) Resiliencia: uno de los fundamentos del desarrollo de este planeamiento es incrementar la capacidad de la ciudad en estos sectores para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, a los riesgos naturales a los que está expuesta, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.



f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en el proceso de elaboración del Avance ha habido una participación ciudadana y coordinación institucional, al que se hace referencia en la documentación, que se continuará durante toda la tramitación urbanística y ambiental. De igual forma se mantendrá la transparencia y la accesibilidad a la información a través de las plataformas webs habilitadas al respecto de este proceso de planificación urbanística que desarrolla el ayuntamiento de Granada.



3.2 POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, en su artículo 38, relativo al procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, señala entre los contenidos del documento inicial estratégico “*Los potenciales impactos ambientales, tomando en consideración el cambio climático*”.

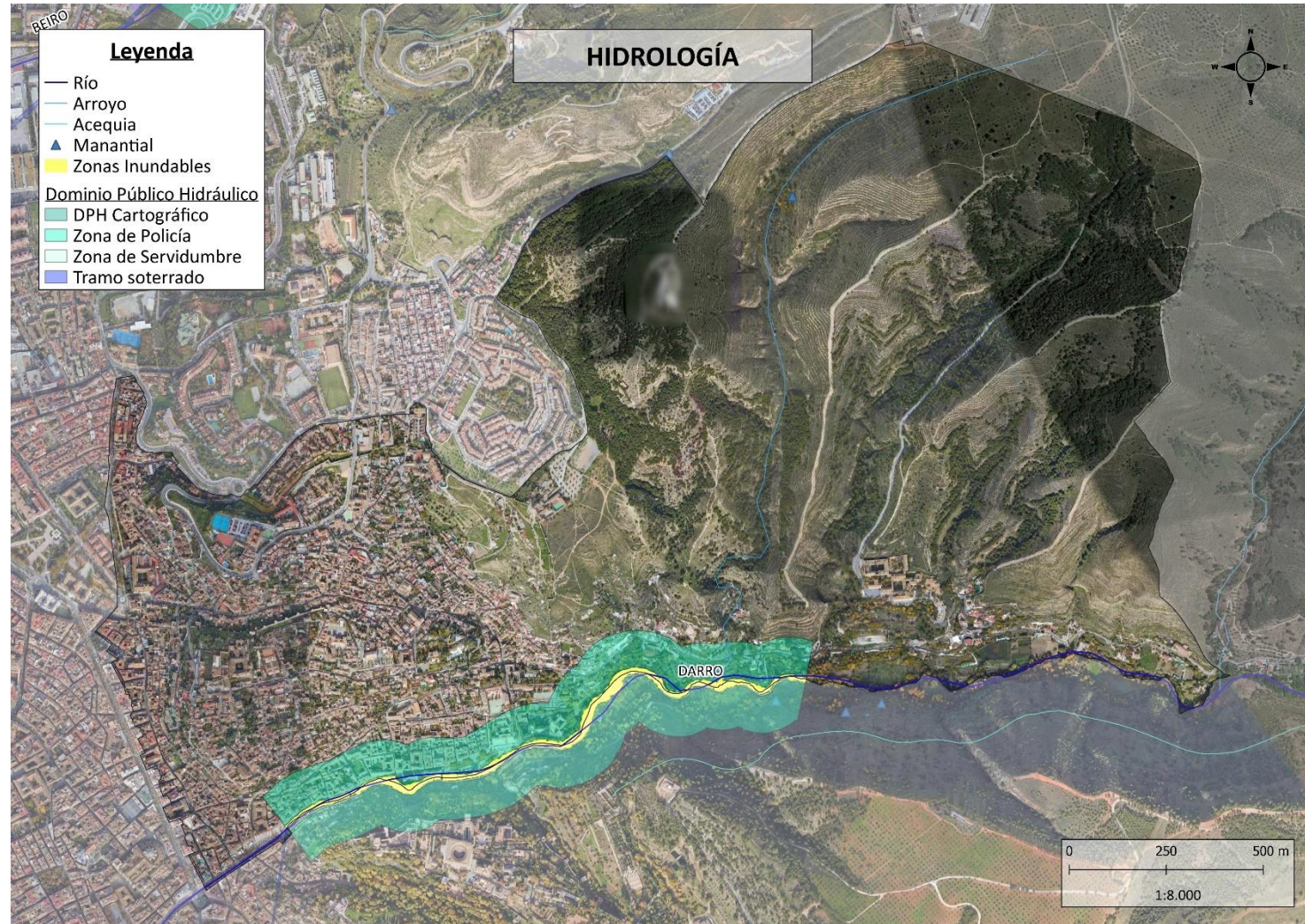
3.2.1 Descripción del medio

Se incorpora el siguiente epígrafe que contiene una esquemática y gráfica descripción del medio natural objeto de ambos planes.

Las fuentes¹ consultadas para la realización de este análisis han sido:

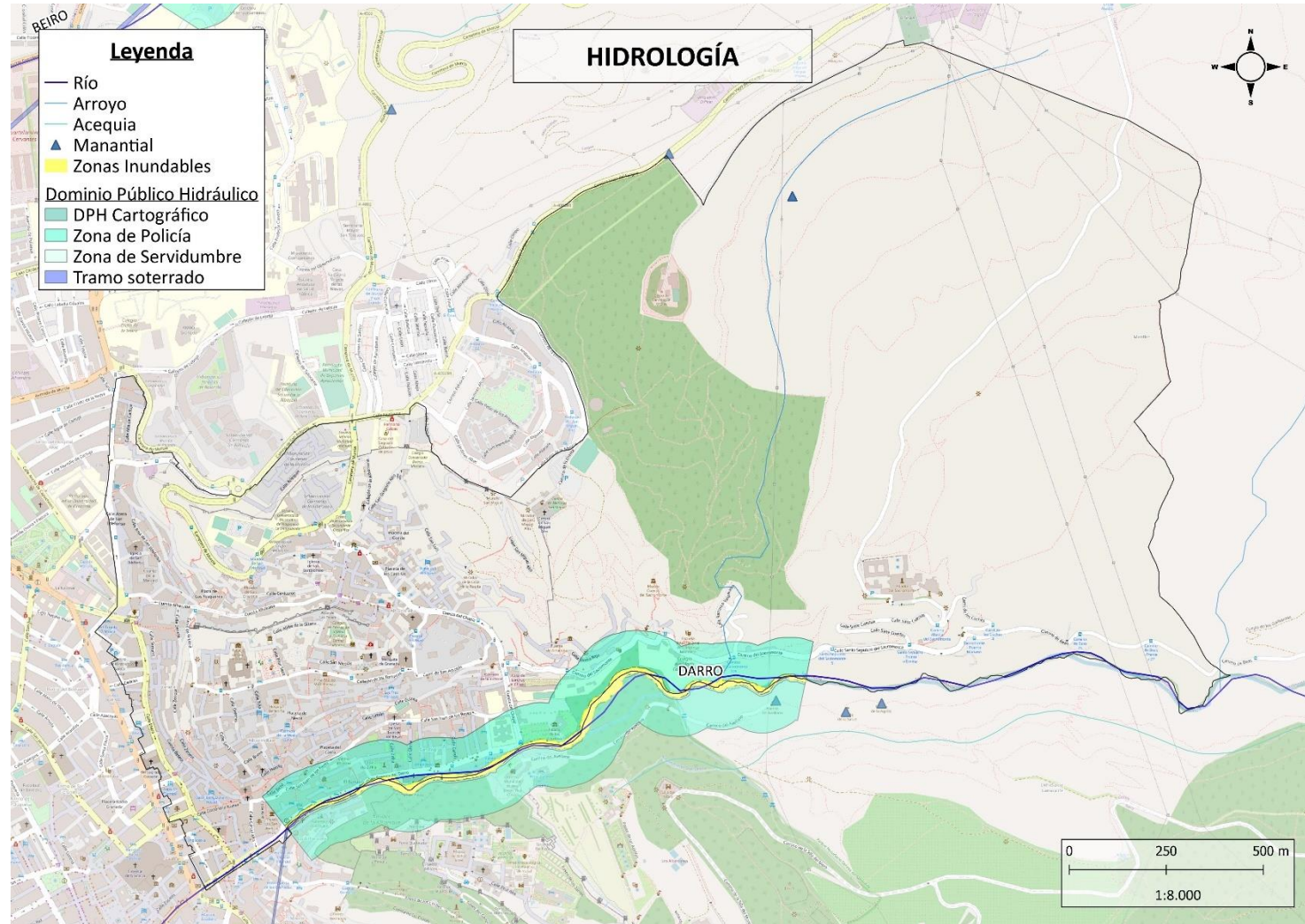
- *Red de Información Ambiental de Andalucía. Junta de Andalucía.*
- *Datos Espaciales de Referencia de Andalucía.*
- *Instituto Geográfico Nacional, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.*
- *Infraestructura de Datos Espaciales, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.*
- *Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.*
- *Flora Amenazada de Andalucía, Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía.*
- *DECRETO 43/2017, DE 14 DE MARZO, POR EL QUE SE INSCRIBE EN EL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ COMO BIEN DE INTERÉS CULTURAL, CON LA TIPOLOGÍA DE ZONA PATRIMONIAL, EL VALLE DEL DARRO, EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE BEAS DE GRANADA, GRANADA Y HUÉTOR SANTILLÁN (GRANADA)*

¹ Se hace constar en este DIE que las bases cartográficas empleadas aún no recogen los cambios generados tras el siniestro de incendio forestal sufrido en la zona en la zona Sacromonte y Abadía en mayo de 2022, afectando a gran parte de la superficie natural (suelos rústicos) del Plan Especial.



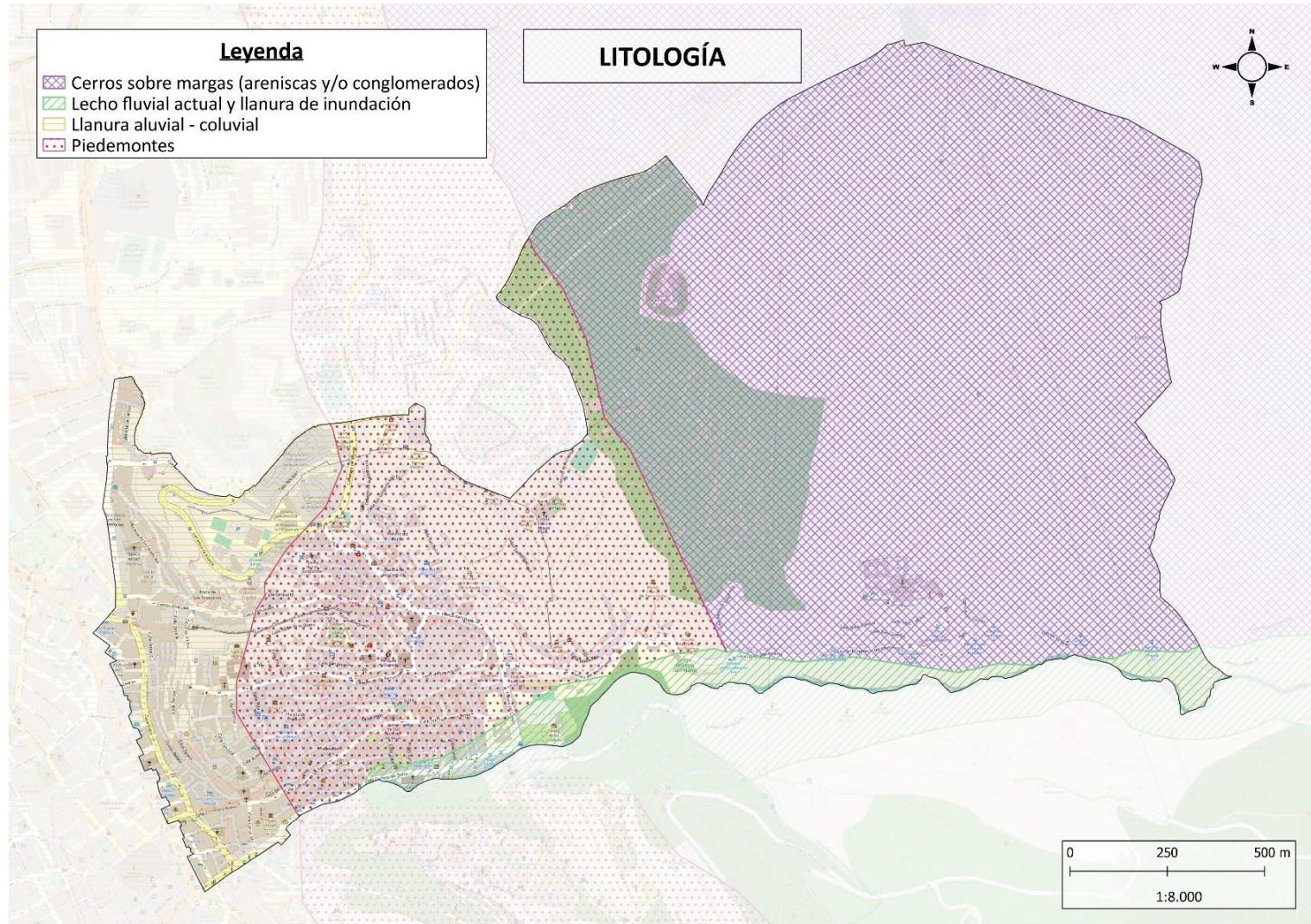


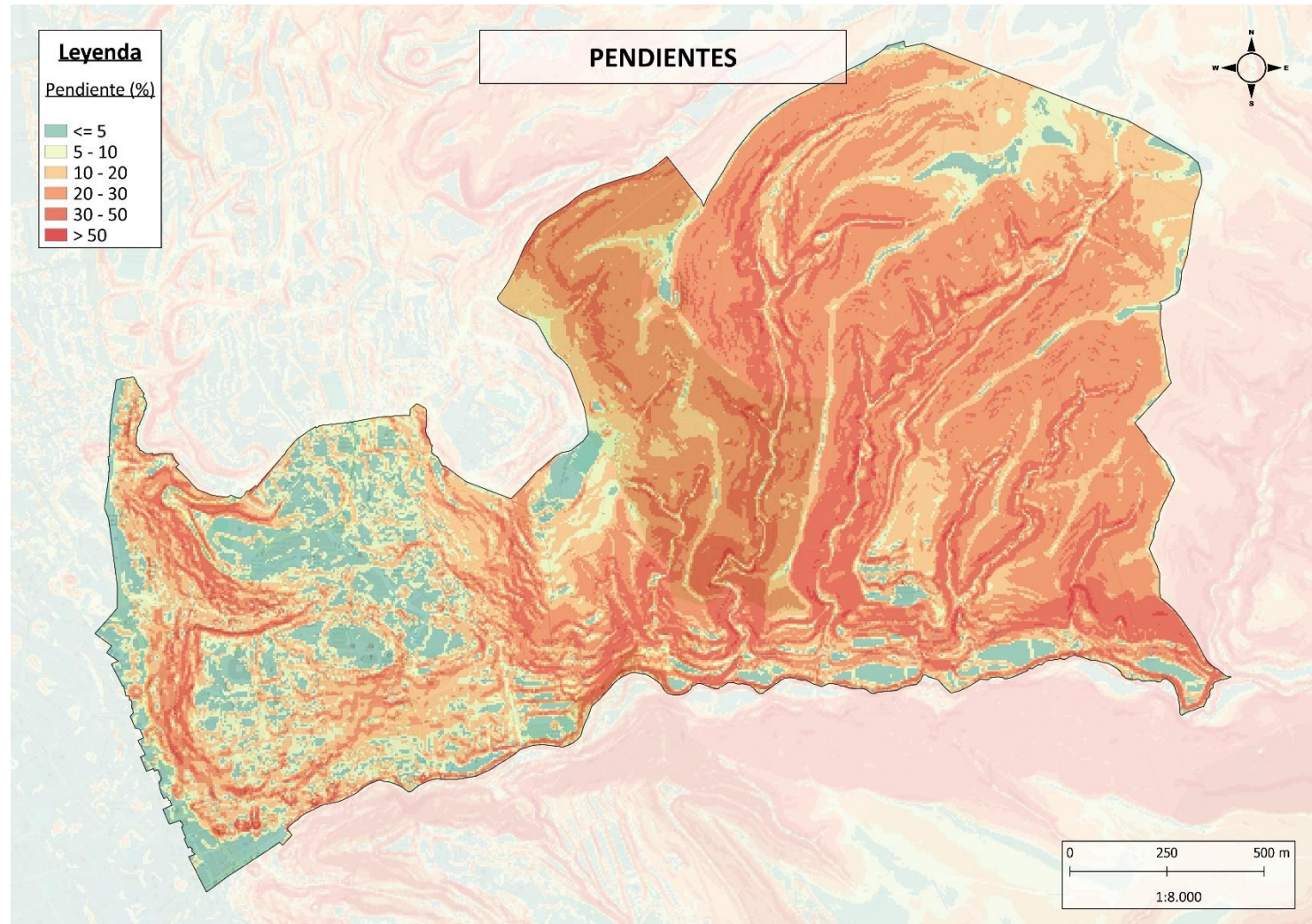
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

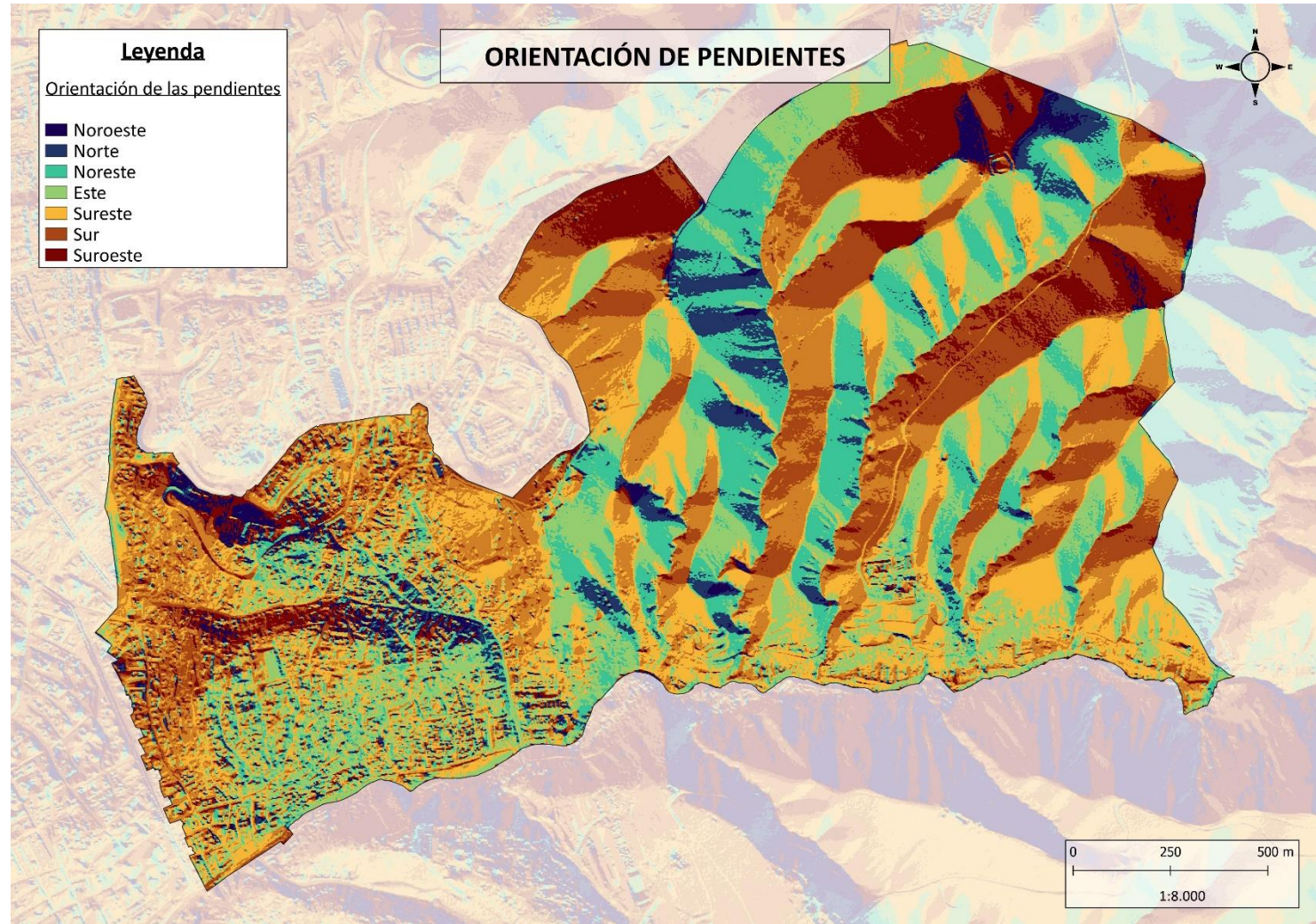


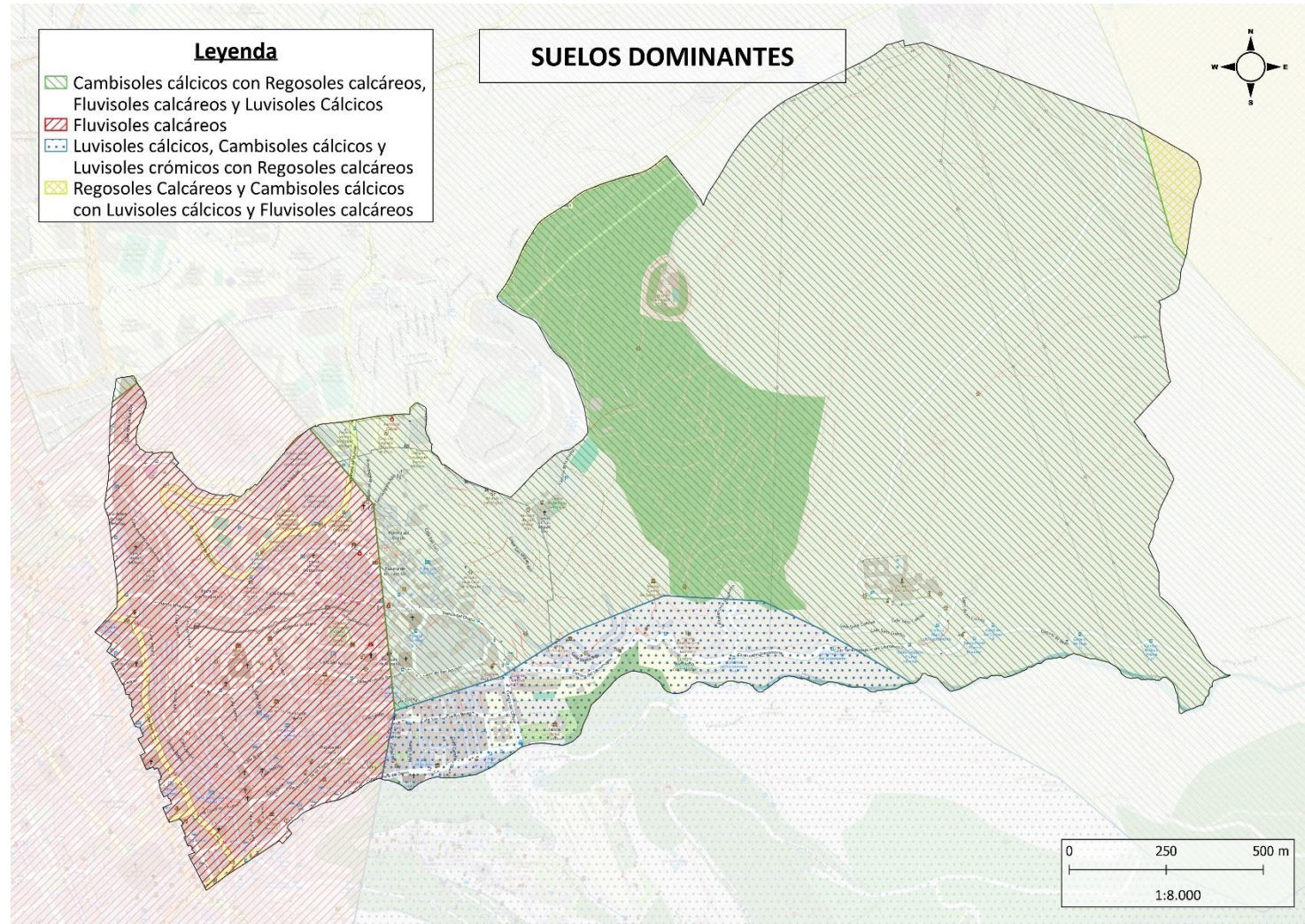


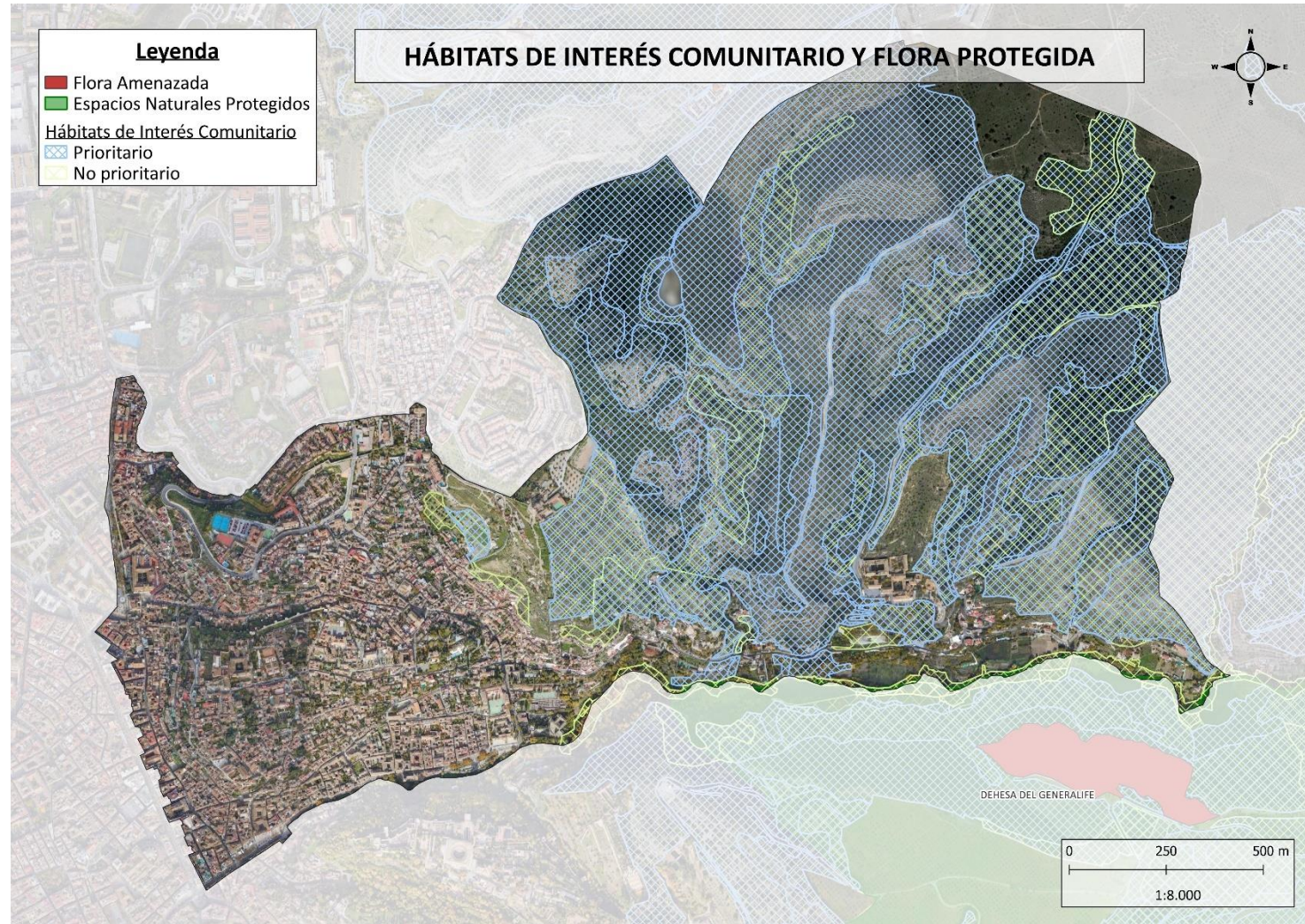
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

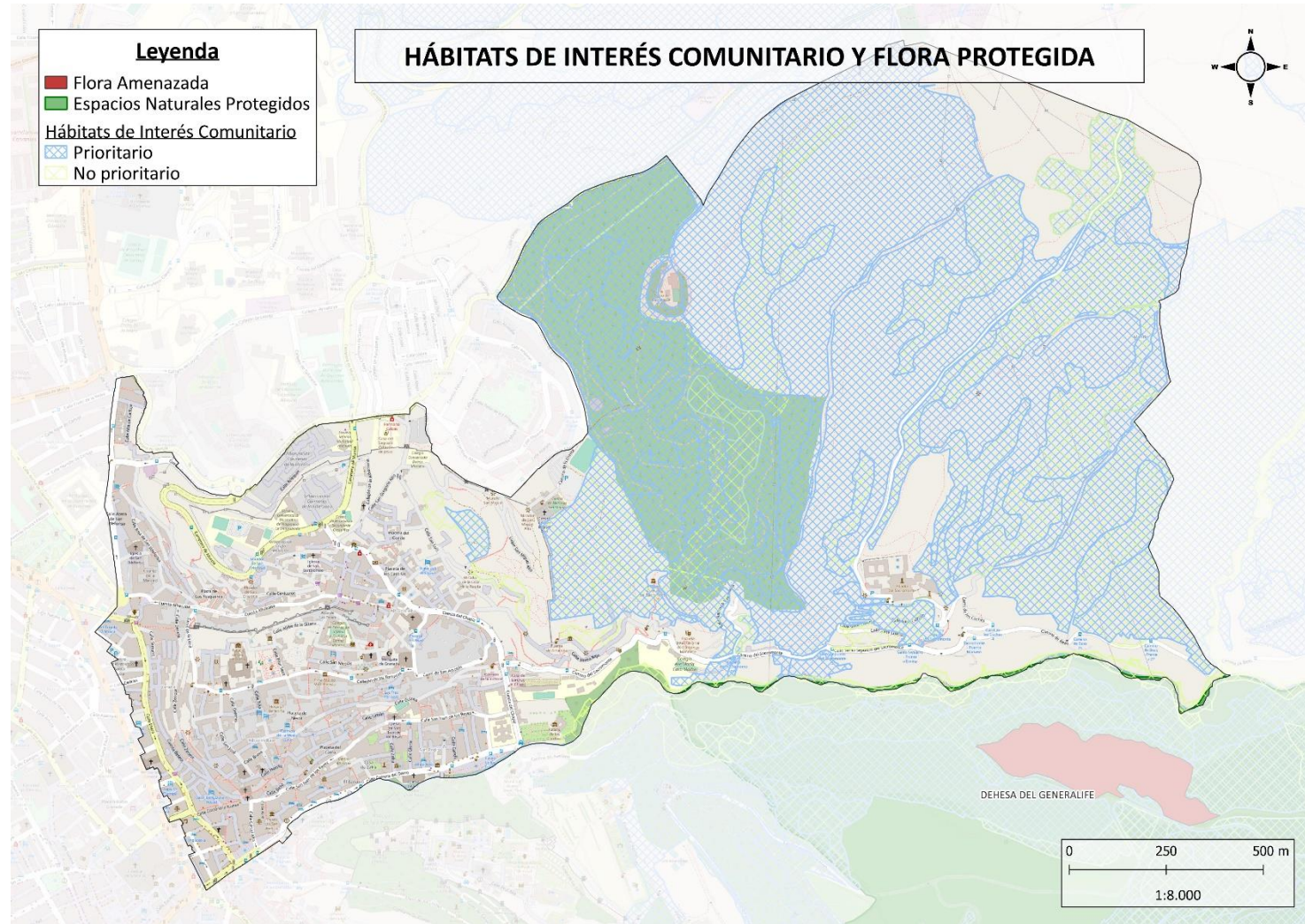


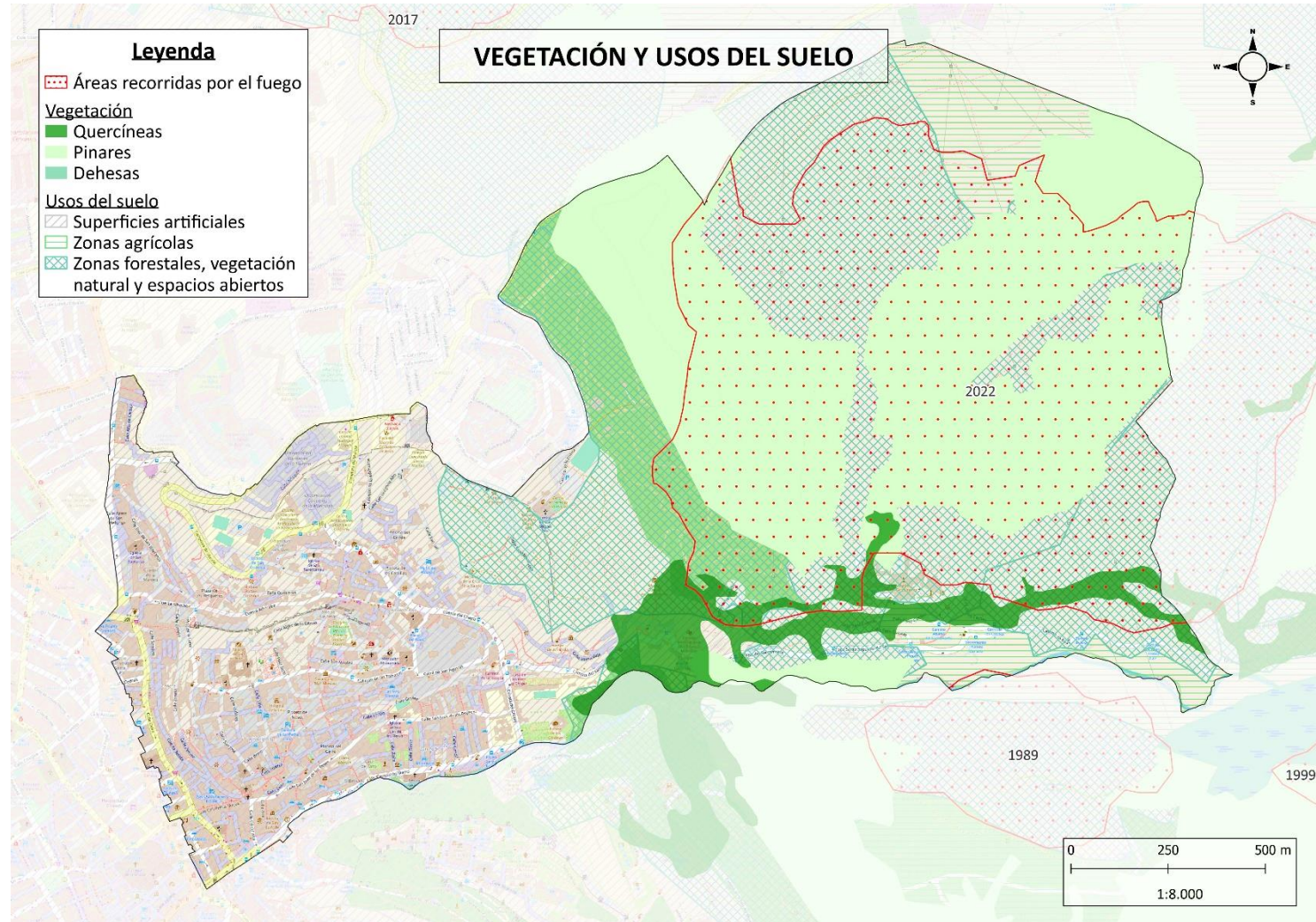


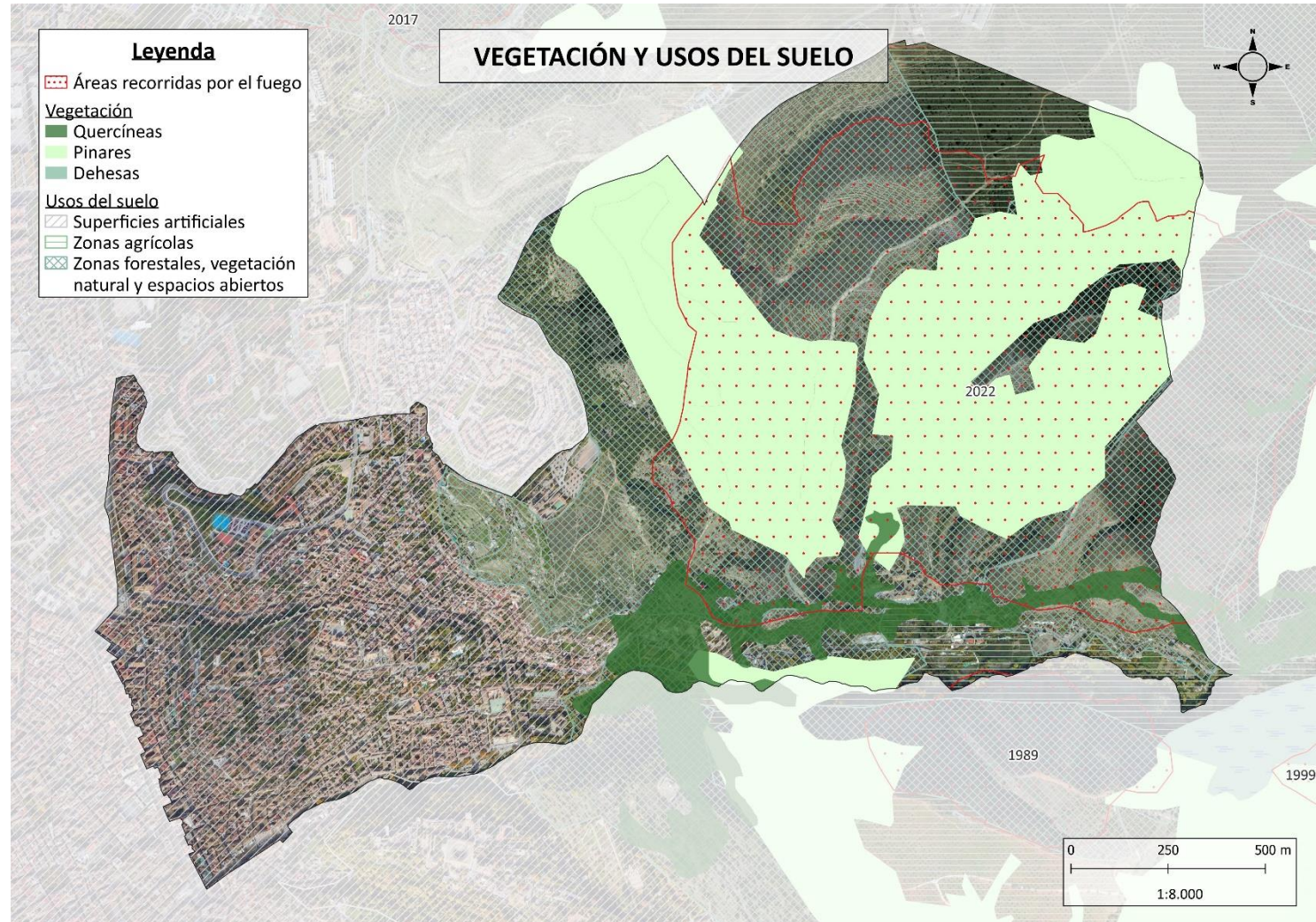










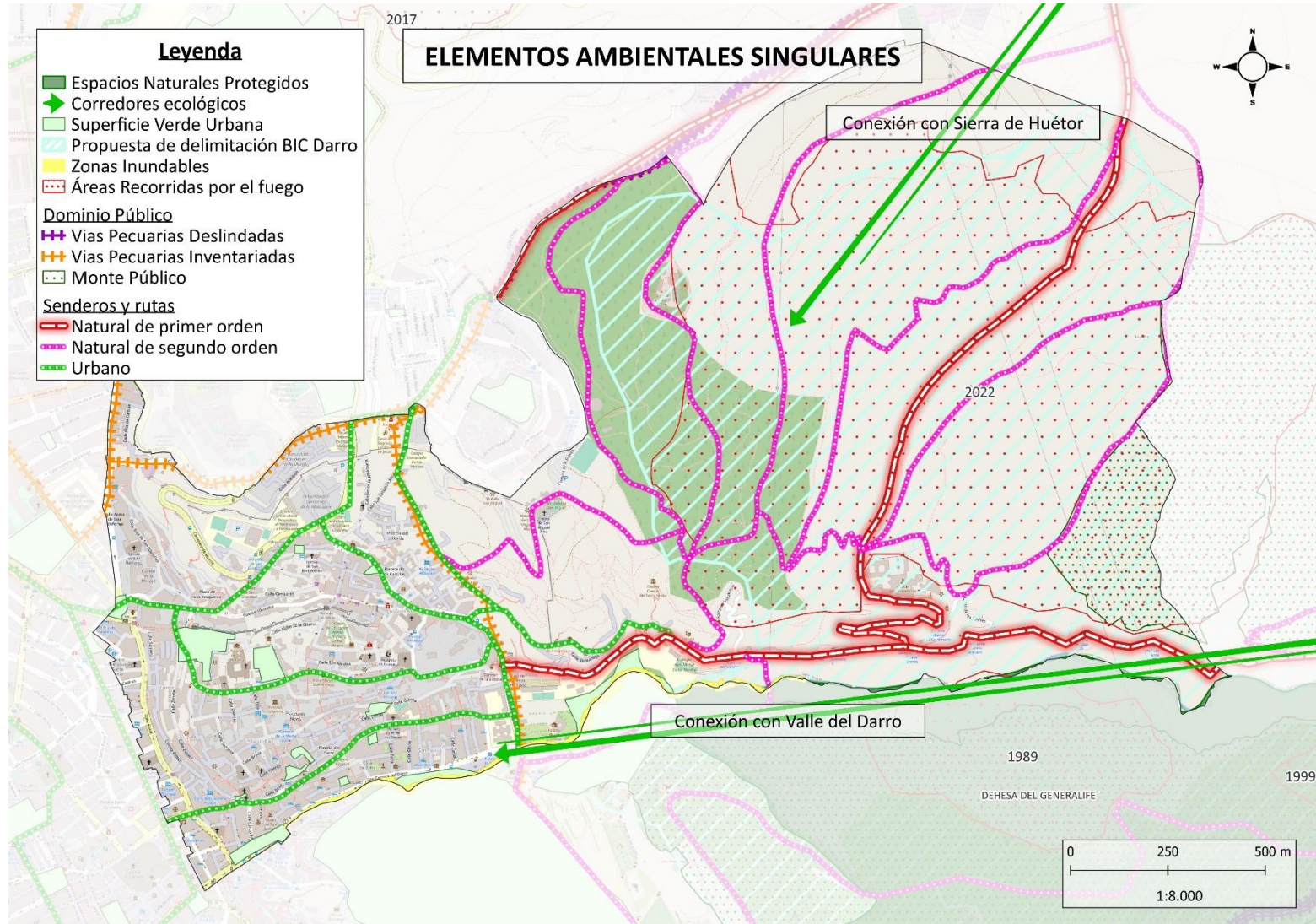


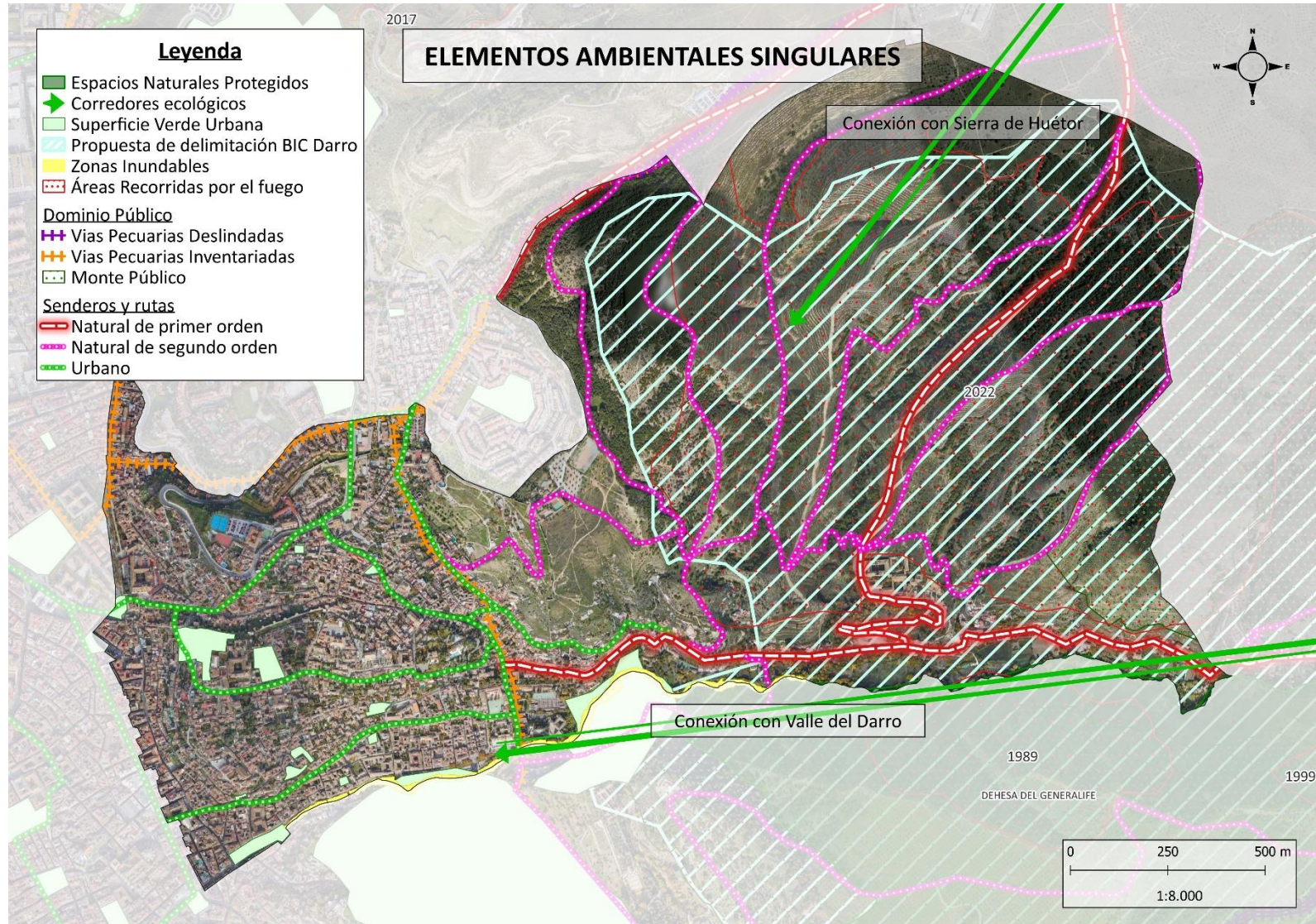


PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE



Parque Periurbano "Dehesa del Generalife", espacio protegido por la RENPA. Fuente: REDIAM.







3.2.2 Valoración

De igual forma sintética, se realiza a continuación un análisis de los potenciales impactos ambientales derivados del eventual desarrollo del Plan de Ordenación Urbana y Plan Especial Albaicín-Sacromonte sobre cada uno de los factores ambientales señalados en el diagnóstico del ámbito de actuación de dicho Plan.





PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

De forma previa a la caracterización de los potenciales impactos ambientales, cabe realizar una consideración inicial de carácter general, relativa a dicho ámbito de actuación. Como se ha señalado anteriormente el ámbito de actuación de estos Planes corresponde a los dos sectores Albaicín y Sacromonte que se sitúan de manera contigua y se valoran de manera integrada. El desarrollo del planeamiento en estos sectores está condicionado por el propio Plan General y normativa de ámbito superior ya señalada y va dirigido a reforzar los objetivos de protección del patrimonio histórico y natural de todo el ámbito por lo que los impactos generalmente serán de carácter positivo.

FACTORES AMBIENTALES	AFECCIONES POTENCIALES
CALIDAD DEL AIRE	<p>Afección positiva general ya que no hay incremento de los usos residenciales ni industriales que puedan originar incremento de la contaminación atmosférica, incluida la acústica, sobre la población.</p> <p>En el desarrollo del Plan puede darse alguna afección negativa leve por potencial contaminación atmosférica, acústica y lumínica, especialmente durante la fase de obras de edificación o rehabilitación o dotación de equipamientos, que serán minimizadas mediante las oportunas medidas de prevención ambiental, de carácter general o específicas. En todo caso las medidas relacionadas con la movilidad, (reordenación de accesos, acondicionamiento de aparcamientos) supondrán una mejora significativa en cuanto a la contaminación atmosférica.</p> <p>Necesidad de medidas de protección de calidad lumínica nocturna. Cuencas desde y hacia el ámbito de los Planes. Luminarias dirigidas.</p>
CAMBIO CLIMÁTICO	<p>La movilidad y necesidad de desplazamientos eficaces y sostenibles es uno de los elementos que debe abordar especialmente estos Planes. En este sentido la trama urbana del Albaicín y poco desarrollo del Sacromonte obligan a incorporar medidas que minimicen o reduzcan el uso de vehículo particular, merced al desarrollo de un transporte público colectivo eficiente.</p> <p>Por otro lado, deberán abordarse determinaciones que permitan la captación de energía solar mediante las nuevas tecnologías disponibles sin afectar a calidad y singularidad del paisaje urbano y rural de excepcional valor y de incomparables cuencas visuales desde y hacia la Alhambra y Generalife, o la propia ciudad de Granada.</p>



FACTORES AMBIENTALES	AFECCIONES POTENCIALES
LITOLÓGIA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA	El consumo del suelo existente por el POU no genera afecciones potenciales, si bien la selección y diseño de los aparcamientos y nuevo vial a la Abadía deberán analizarse con detalle en el Estudio Ambiental Estratégico (EsAE), con las premisas de conservar estos recursos; ya alterados por el incendio.
HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA	Como se ha indicado gráficamente, las determinaciones de los Planes deberán considerar la normativa relativa a aguas, especialmente la Ley de Aguas y el Reglamento de DPH. En tal sentido el Estudio Ambiental Estratégico, además de las indicadas en el Documento de Alcance (derivadas de la consulta del órgano ambiental al órgano de cuenca), establecerá medidas adecuadas para preservar la integridad y valores de los cursos hidrológicos y de las aguas subterráneas del ámbito de actuación, tanto en las futuras fases de obras como en el desarrollo de los usos urbanos, donde se señalarán, las medidas ambientales que prevengan, en su caso, los posibles impactos negativos.
VEGETACIÓN Y FLORA; FAUNA	Los Planes en trámite debe tener en cuenta las determinaciones relativas a flora y fauna, infraestructura verde, control de especies invasoras (chumberas y pitas en Sacromonte y laderas). Mejorar la cobertura vegetal en espacios verdes (privados y libres), deberán considerarse medidas preventivas en la interfaz ciudad-medio rural. De nuevo el EsAE debe valorar la afección a este parámetro de los aparcamientos y nuevos accesos.
ESPACIOS PROTEGIDOS	Se identifica un espacio protegido por la RENPA en el ámbito de estudio: el Parque Periurbano “Dehesa del Generalife”, declarado Parque Periurbano por Orden de 8 de marzo de 1995, publicado en BOJA nº 46 de 22 de marzo de 1995.
DOMINIOS PÚBLICOS	Montes de titularidad pública: se identifican una serie de Montes de titularidad pública en el ámbito de estudio: GR-11.023-JA (Lancha de Cenes) y GR-40001-EP (Dehesa del Generalife). Vías Pecuarias: se identifican una serie de vías pecuarias en el ámbito de estudio, para las cuales deberá protegerse su integridad y funcionalidad. Dominio Público Hidráulico: se identifica en el ámbito de estudio una delimitación cartográfica del Dominio Público Hidráulico, correspondiente al Río Darro. Se incluye en este documento imagen de dominios públicos afectados.
INFRAESTRUCTURA VERDE	El ámbito de ambos Planes presenta interesantes elementos que identifican y definen la infraestructura verde tanto urbana como rural. Destacando de manera sobresaliente el valle del Darro y su cauce, pero



FACTORES AMBIENTALES	AFECCIONES POTENCIALES
	<p>también otros elementos como las laderas de Sacromonte y Abadía, especialmente tras el incendio forestal del verano de 2022, merecen determinaciones específicas.</p> <p>En cuanto a la zona urbana, POU, destacan elementos de primer orden, los espacios verdes. Ya sean los derivados de la vivienda tipo <i>carmen</i> (casa-jardín-huerto) como los espacios libres verdes de calles y plazas, albergan o podrían albergar vegetación urbana de gran valor para la atenuación de consumos energéticos (cambio climático), soporte de fauna, flujos genéticos, y paisaje urbano de calidad. En esta línea deben recogerse medidas de recuperación, mejora, reverdecimiento de espacios libre públicos en el ámbito de estos planes.</p> <p>De nuevo el EsAE debe valorar la afección a este parámetro de los aparcamientos y nuevos accesos.</p>
RIESGOS NATURALES	<p>Consultando el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, se observa la existencia de un cauce en el ámbito de estudio con delimitación de Zona Inundable: el cauce del Río Darro. Se incluye en este documento información sobre este elemento.</p> <p>Deberán proponerse medidas para su protección en el Estudio Ambiental Estratégico.</p>
PAISAJE	<p>No se han identificado afecciones negativas significativas sobre el paisaje como consecuencia del desarrollo de este Plan. Al contrario, el desarrollo de las determinaciones se prevé suponga un impacto positivo en toda la cuenca visual del ámbito de actuación, tanto por la regeneración y mejora del ámbito urbano como por la restauración y regeneración del medio natural.</p> <p>El Plan incluye las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva como uno de sus objetivos principales.</p> <p>De nuevo el EsAE debe valorar la afección a este parámetro de los aparcamientos y nuevos accesos.</p>
PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL	<p>El presente Plan se acompaña de un Catálogo exhaustivo de bienes de valor patrimonial histórico-cultural incluidos en el ámbito de estudio, tanto inmuebles edificados como espacios libres (interiores o exteriores) u otras estructuras significativas. Para cada elemento se fijan los niveles adecuados de protección y las medidas necesarias para su protección y eventual restauración.</p>



FACTORES AMBIENTALES	AFECCIONES POTENCIALES
CONSUMO DE RECURSOS NATURALES	<p>El presente Plan no supone incremento en el consumo de suelo ni nueva calificación de suelo urbano diferente a la prevista en el planeamiento general que desarrolla.</p> <p>No se identifica variación significativa en el consumo de recursos hídricos entre el planeamiento vigente, y el Plan. No obstante, este consumo dependerá de la evolución del desarrollo del Plan y deberá evaluarse, en su caso, en posteriores fases.</p> <p>No se identifican otras afecciones significativas en el consumo de recursos naturales entre el planeamiento vigente y el desarrollo de este Plan.</p>
POBLACIÓN	<p>Se detecta una afección positiva sobre la población y el medio socioeconómico, en cuanto que el desarrollo del Plan tiene como objetivo el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles incluyendo medidas de intervención de revitalización de todo el entorno.</p>

El análisis detallado de las afecciones de la ordenación propuesta sobre cada factor ambiental, junto con la valoración cuantitativa de estas afecciones, se abordará en el preceptivo Estudio Ambiental Estratégico, a elaborar tras la emisión por parte del órgano ambiental del Documento de Alcance en el que se destaque el nivel de amplitud y detalle de dicho estudio.



3.3 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES CONCURRENTES

3.3.1 Incidencia en la ordenación territorial

El presente instrumento de planeamiento se ajusta a la ordenación territorial, por lo que se considera que no tiene incidencia en la misma.

a) PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

El ámbito del POU-PE-C Albaicín-Sacromonte está incluido dentro del **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG)**, aprobado por Decreto 244/1999 de 27 de diciembre (BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000). El plano ORD-1-Modelo territorial del POTAUG incluye la mayor parte del Albaicín dentro del Sistema de asentamientos, incluida la parte de la ladera del Cerro de San Miguel clasificada como suelo rústico por el vigente PGOU; mientras que la mayor parte del Sacromonte, incluidos suelos clasificados como urbanos como la Abadía del Sacromonte, pertenece al Sistema de espacios libres de la aglomeración. Este plano también incluye el río Darro dentro la red hídrica principal.

El plano ORD-2-Estructura de articulación territorial establece estos terrenos pertenecientes al Sistema de espacios libres de la aglomeración como Espacios extensivos, y el río Darro dentro de los Espacios lineales.

El plano ORD-2.1-Organización y zonificación del Sistema de espacios libres, describe los elementos que constituyen el sistema de espacios libres (art. 2.86):

- La delimitación del perímetro del espacio extensivo.
- La cualificación del espacio lineal del río Darro como recorrido principal (itinerario El-Interfluvios orientales. Art. 2.92).
- La definición del camino de acceso a la Abadía del Sacromonte desde el camino de El Fargue como enlace entre itinerarios (enlace D-E).
- Señala dos miradores existentes en San Miguel Alto y en la zona alta de los terrenos de la Abadía del Sacromonte; y dos conjuntos, edificaciones o infraestructuras de interés cultural (la ermita de San Miguel Alto y la Abadía del Sacromonte).



La organización funcional del sistema de espacios libres se regula en el art. 2.87; y la zonificación del suelo afectado al sistema de espacios libres en el art. 2.96. El ámbito del Sacromonte está incluido dentro de la Zona 2-suelo afectado al sistema de espacios libres con excepcionales valores de carácter ecológico-ambiental (art. 2.101).

El plano ORD-3-Zonas sometidas a restricción de usos y actividades incluye las márgenes del río Darro dentro del suelo afectado a la red hídrica principal (art. 3.13); y la zona colindante con el camino de El Fargue dentro de las zonas de valor natural, ambiental y/o paisajístico de interés para la aglomeración-áreas forestales de repoblación (art. 3.29).

b) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

b.1) Antecedentes de planeamiento

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

- Plan Especial Albaicín (Juan López Jaén y Adriana Bisquert), en desarrollo del Plan Comarcal de 1973.
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Albaicín (Santiago Rodríguez Gimeno), aprobado definitivamente el 28 de febrero de 1990 en desarrollo del PGOU de 1985 (BOP nº 180 de 7 de agosto de 1992), vigente en la actualidad.
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior Albaicín-Sacromonte (Santiago Rodríguez Gimeno), aprobado inicialmente el 27 de noviembre de 2008 en desarrollo del PGOU de 2001.

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

Por Decreto de fecha 17 de octubre de 2016 (expte. 5675/2016) se acordó por el Delegado de Urbanismo iniciar el procedimiento de redacción del Plan Especial de Protección y Catálogo del Albaicín y Sacromonte. Entre mayo de 2017 y



mayo de 2018 se desarrollaron los trabajos previos de información bajo la coordinación del Arquitecto D. Gabriel Fernández Adarve. Estos trabajos se realizaron sobre la base cartográfica realizada para el programa Human Smart City con fondos FEDER de la Unión Europea (Gobierno de España Ministerio de Industria, Energía y Agenda Digital-red.es-Observatorio Nacional de las Telecomunicaciones y la SI), en un Sistema de Información Geográfica, con un elevado nivel de precisión, parcela por parcela. Dichos trabajos de información están publicados en la web municipal para conocimiento de los interesados.

Posteriormente se efectuaron los trabajos de redacción del Avance del Plan especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte por la Oficina técnica municipal del Plan Especial Albaicín-Sacromonte. Este Avance fue aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de abril de 2019, y sometido a exposición al público para la formulación de sugerencias u otras alternativas de planeamiento. En el transcurso de los trabajos se han realizado reuniones periódicas de coordinación con los técnicos de la Delegación de Cultura.

b.2) Relación con el planeamiento vigente. Ámbitos de protección

Como se ha indicado anteriormente, el PGOU-2000 no recoge la delimitación de los distintos sectores del Conjunto Histórico aprobada por Decreto 186/2003 de 24 de junio (BOJA nº 141 de 24/07/2003). El apartado g) del art. 66.1 de la LISTA incluye entre las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbana *“la delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo.”*

El PGOU incluye parte del suelo rústico entre el Camino del Sacromonte y el Río Darro dentro del ámbito del PE-01. El PE-C-AS deberá asumir y ordenar la parte de este ámbito incluida dentro del Sector Sacromonte del Conjunto Histórico. Deberá establecerse por el PE-C-AS una Normativa específica para el Suelo rústico incluido dentro del ámbito del Albaicín-Sacromonte. Las distintas calificaciones y usos pormenorizados están asignadas por el PGOU, ya que formaban parte de su ordenación pormenorizada preceptiva (art. 10.2.A) a) de la LOUA). El ámbito espacial de esta asignación es normalmente la manzana, que en el Albaicín y Sacromonte agrupa frecuentemente parcelas con usos y tipologías muy diversos. Por otra parte, se ha detectado en la información la incoherencia entre dichas calificaciones y los usos realmente existentes en más del 50 % de las parcelas del ámbito. El Plan de Ordenación Urbana deberá contener la división de su ámbito en diferentes



zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados (art. 66.1.a) LISTA). Al mismo tiempo, las condiciones de ordenación (ocupación de parcela y edificabilidad) definidas por las distintas calificaciones del PGOU rara vez coinciden con las definidas por el vigente PEPRI, que normalmente se ajustan a las existentes.

El Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte definirá, por remisión del Plan de Ordenación Urbana, la normativa de edificación y urbanización, en su caso (art. 66.1.d) y las directrices para la intervención en la ciudad existente (66.1.e). En este sentido, la Disposición Transitoria Primera del PGOU señala que prevalecen las disposiciones relativas a edificabilidades otorgadas por el PGOU frente a las definidas por el PEPRI, lo que provoca indefinición e inseguridad jurídica.

Por otra parte, la regulación de compatibilidad de usos del PGOU, que es la que se aplica en el resto de la ciudad, es muy diferente a la establecida por el PEPRI Albaicín, que se basa en la Normativa del PGOU-85, por lo que resulta necesaria la armonización normativa entre las distintas figuras de planeamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 6.1.1 del PGOU y III.20.1 del vigente PEPRI.

b.3) Relación con el PEPRI vigente

El plano I.07 se refiere de forma exclusiva al Albaicín, único sector del presente Plan con planeamiento de protección aprobado y en el que se delimitaron Áreas de Intervención, de las que gran parte no han tenido desarrollo alguno en este largo periodo de vigencia. Se han distinguido los ámbitos delimitados del resto de la superficie de las parcelas afectadas por aquella delimitación. Se han considerado cuatro grados de desarrollo, desde las Áreas de Intervención desarrolladas completamente hasta las no desarrolladas.

En la memoria del Avance se relacionan las distintas Áreas de Intervención del PEPRI Albaicín de 1990, indicando el estado de ejecución en que se encuentran, que también se refleja gráficamente en el plano correspondiente. Destaca que el 50 % de las 54 Áreas de Intervención previstas por el PEPRI de 1990 no han tenido ningún desarrollo, y que sólo 12 (el 22 %) se han desarrollado y ejecutado, mientras que 5 (un 9 %) se han desarrollado parcialmente y 10 (un 19 %) se han desarrollado desde el punto de vista de la gestión, pero no se han ejecutado físicamente. Este bajo nivel de desarrollo se debe en muchos casos a la escasa viabilidad física (por las características del territorio) y jurídica (por los caracteres de la propiedad) de la ejecución. Esta situación provoca que los ámbitos reservados para estas intervenciones no son objeto de actuación por las Administraciones, ante su futuro desarrollo, y da como resultado la existencia de ámbitos abandonados y/o degradados.



PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

El Área de Intervención AI-SM LADERA DE SAN MIGUEL es la única actuación del PEPRI en suelo rústico, contemplada también en el PGOU (ARR-01). Debe ajustarse el ámbito y objetivos, como Actuación de Interés Público en Suelo Rústico.



3.3.2 Incidencia en la ordenación sectorial

Se relacionan a continuación los principales planes sectoriales sobre los que el Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte pudiera tener efectos previsibles.

Planes y Programas sectoriales concurrentes	Afectado por el Plan		OBSERVACIONES / INCIDENCIAS
	Sí	No	
Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas 2016-2021	X		Las determinaciones del Plan deben tener en consideración lo establecido en este Plan en materia de aguas.
Plan Andaluz de Acción por el Clima	X		Deben incluirse los objetivos plasmados en los Programas de Adaptación, Mitigación y Comunicación de dicho Plan.
Plan Andaluz de Humedales		X	No se han identificado humedales en el ámbito de actuación.
Plan Especial de Protección del Medio Físico de Granada		X	No se identifican espacios protegidos por este Plan en el sector.
Plan Forestal Andaluz	X		El ámbito de actuación del Plan incluye espacios forestales, deberá estarse a lo dispuesto en el Plan Forestal Andaluz en estos espacios.
Plan Andaluz de Caza		X	No se prevé afección sobre la actividad cinegética
Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía	X		El Plan deberá remitirse a lo indicado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.
Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía		X	
Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía		X	
Plan de Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de Andalucía	X		Se identifican una serie de Vías pecuarias inventariadas en el ámbito de actuación.