

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**

Expte. 20183/2022

**AVANCE
PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO
ALBAICÍN-SACROMONTE
IV. RESUMEN EJECUTIVO**

SEPTIEMBRE 2022

**OFICINA TÉCNICA DEL PLAN ALBAICÍN-SACROMONTE
Cartografía base: Proyecto Granada Human Smart City**

Imagen de portada: Albaicín y Sacromonte desde el Castillo de Santa Elena o Silla del Moro.
Foto: M.A.P.E.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO

ALBAICÍN-SACROMONTE

RESUMEN EJECUTIVO

1.INTRODUCCIÓN. CONTENIDO.	3
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	14
3. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN	15
3.1. EL TERRITORIO. INTRODUCCIÓN AL ESPACIO GEOGRÁFICO.	15
3.2.MEMORIA URBANA.	17
3.3. LA EDIFICACIÓN.	20
3.3.1. ESTUDIO TIPOLOGICO.	20
3.3.2. PARCELACIÓN.	24
3.3.3. VOLÚMENES EXISTENTES.	26
3.3.4. USOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN.	28
IV. RESUMEN EJECUTIVO	1

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

3.3.5 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.	33
3.3.6. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS.	35
3.3.7. ANÁLISIS DE POBLACIÓN. RESUMEN DEMOGRÁFICO.	37
3.3.8. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y AMBIENTAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	51
ORDENACIÓN TERRITORIAL	51
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	52
LEGISLACIÓN AMBIENTAL	54
PATRIMONIO HISTÓRICO	55
4. DIAGNÓSTICO. OBJETIVOS	55
5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	58
6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN:	61
7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	74
8. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN:	76
9. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.	78

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

*Caminante, son tus huellas
el camino y nada más;
Caminante, no hay camino,
se hace camino al andar.
(Antonio Machado).*

1.INTRODUCCIÓN. CONTENIDO.

Se redacta el presente Avance del Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte (PE-C-AS) 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 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, 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.

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

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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.

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 *“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”*.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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 Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (LGICA) establece para los instrumentos de planeamiento la necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental; 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[2] .

En este sentido, los planes especiales para regular el hábitat rural diseminado (art. 40.2.d) LGICA modificada por la D.F. 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) LGICA).

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.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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”*.

El contenido del Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte será el señalado por el art. 62 LISTA. 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. Asimismo, la Memoria del Borrador de planeamiento que debe contener el Documento inicial estratégico necesario para iniciar la tramitación de la Evaluación ambiental estratégica debe estructurarse de la forma establecida por el art. 40.2 y Anexo II.B) de la LGICA.

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

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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

El Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte (PE-C-AS) recogerá, por tanto, las determinaciones que le son propias, de acuerdo con lo establecido por el art. 66 (por remisión del Plan de Ordenación Urbana) y 70 LISTA y 31 LPHA, que son las siguientes:

- 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.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Aplicar las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares, 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.
- La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.
- Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.
- Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
- La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.
- Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.
- El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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 contenido se estructura de la forma siguiente:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

I. MEMORIA:

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL: contiene la correspondiente al POU-AS, por remisión del mismo.
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. PARTICIPACIÓN CIUDADANA: contiene la correspondiente al POU-AS, por remisión del mismo.
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ADECUACIÓN A CRITERIOS DE ORDENACIÓN. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL. En lo que afecta a las determinaciones del PE-C-AS:
 - 3.1. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- 3.1.1. CATÁLOGO Y AFECCIONES PATRIMONIALES.
- 3.1.2. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA.
- 3.1.3. MOVILIDAD.
- 3.1.4. PAISAJE.
- 3.1.5. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO.
- 3.1.6. DELIMITACIÓN DEL HÁBITAT DE CUEVAS.
- 3.1.7. 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.
No se incluye en este documento de Avance.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA:

- 1. NORMATIVA GENERAL
- 2. NORMATIVA DE USOS
- 3. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN
- 4. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO
- 5. NORMATIVA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- 6. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN: no se incluye en el Avance.
- 7. NORMATIVA SUELO RÚSTICO: no se incluye en el Avance.

IV. RESUMEN EJECUTIVO

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

8. NORMATIVA HÁBITAT DE CUEVAS: no se incluye en el Avance.

9. NORMATIVA HÁBITAT RURAL DISEMINADO: no se incluye en el Avance.

III. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO. Se incluye la delimitación.

IV. RESUMEN EJECUTIVO.

V. ANEXOS:

1. MEMORIA URBANA

2. ESTUDIO DE POBLACIÓN

3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. Se redactará a posteriori del Avance, que de acuerdo con lo establecido por el art. 77 LISTA tendrá la consideración de borrador del Plan a efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

4. ESTUDIO DE IMPACTO EN LA SALUD. Se redactará a posteriori del Avance.

VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

PLANOS DE INFORMACIÓN: Por la íntima conexión existente entre los sectores Albaicín-Sacromonte, y entre el suelo urbano y el rústico, incluyen la correspondiente al POU-AS, e incorporan los planos de información del Avance del Plan Especial

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

Albaicín-Sacromonte aprobado el 12 de abril de 2019, añadiendo el de tipos de la edificación:

I-00 ORTOFOTO

I-01 PLANEAMIENTO VIGENTE Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

I-02 PARCELACIÓN EXISTENTE

I-03 VOLÚMENES EXISTENTES

I-04 USOS:

I-04.1 USOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN

I-04.2 CALIFICACIÓN PGOU 2000-USOS ACTUALES

I-05 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

I-06 ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

I-07 ÁREAS DE INTERVENCIÓN DEL PEPRI ALBAICÍN 1990

I-08 ESTUDIO DE PARCELAS:

I-08.1 SUPERFICIE DE PARCELAS

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

I-08.2 FORMA DE PARCELAS

I-09 AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

I-10 ESPACIOS LIBRES, MEDIO NATURAL Y JARDINES

I-11 VIARIO Y MOVILIDAD EXISTENTE

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

I-13 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE: RED DE SANEAMIENTO

I-14 MAPA DE RUIDOS

I-15 PROPIEDADES PÚBLICAS

I-16 TIPOS DE LA EDIFICACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN:

O-01 CATÁLOGO Y ENTORNOS DE BIC

O-02 ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

O-03 MOVILIDAD (VIARIO Y APARCAMIENTOS)

O-04 PAISAJE (No se incluye en el Avance).

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

O-05 ORDENACIÓN DETALLADA (ALINEACIONES Y ALTURAS): No se incluye en el Avance.

O-06 ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO

O-07 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE CUEVAS Y DELIMITACIÓN DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del Plan 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"*; y dentro de este ámbito, el clasificado como urbano por el PGOU. Se describe en el Plano I-01-Planeamiento vigente y ámbitos de protección.

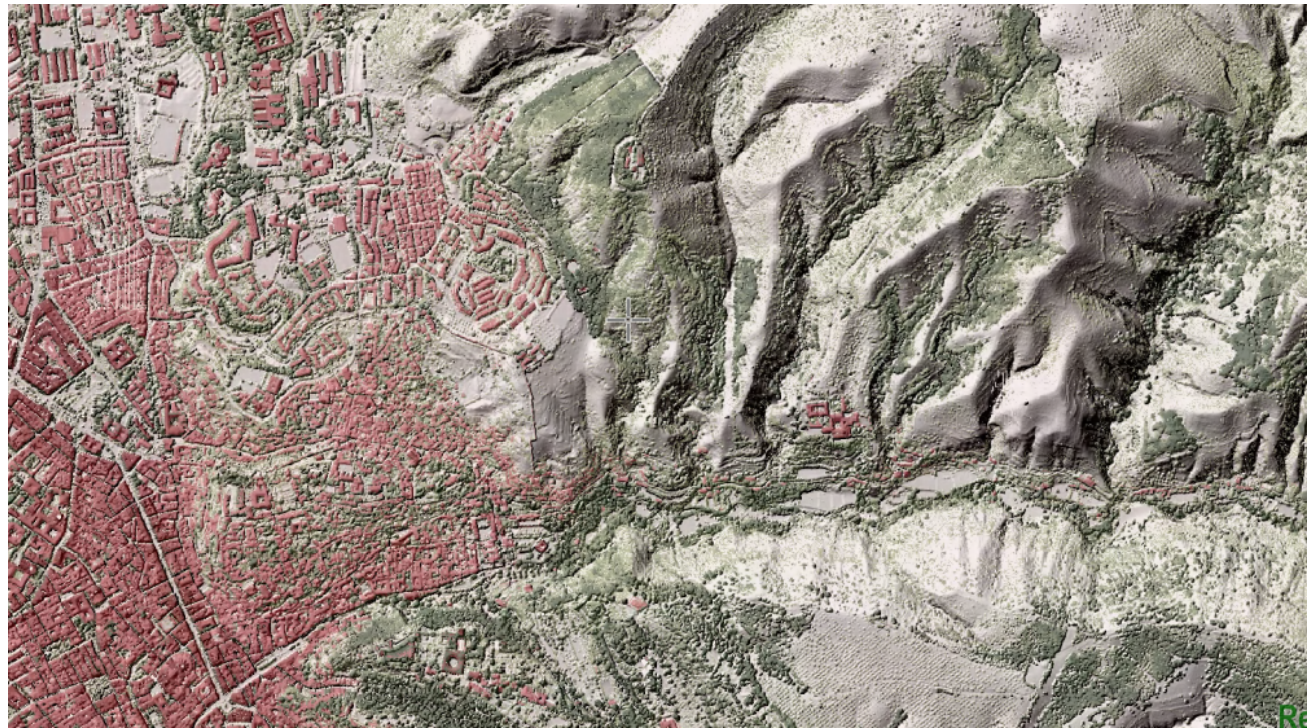
3. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN

Por la íntima conexión existente entre los sectores Albaicín y Sacromonte del Conjunto Histórico, y entre los suelos urbanos y rústicos del ámbito, se ha considerado conveniente agrupar toda la información e incluirla dentro del documento de Avance del Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte, por remisión del Avance de Plan de Ordenación Urbana Albaicín-Sacromonte, estructurada de la forma siguiente dentro de la "Memoria de Información y diagnóstico. Afección por legislación sectorial y planificación territorial":

3.1. EL TERRITORIO. INTRODUCCIÓN AL ESPACIO GEOGRÁFICO.

Granada se inserta en la depresión de su nombre y su emplazamiento está marcado por los cursos erosionados de los ríos Beiro y Genil y el Darro afluente del segundo. Los tres cerros de en torno a 750 m, San Cristóbal, la Alcazaba Cadima y la Alhambra, que marcan la planta de la ciudad, se sitúan al pie de Sierra Nevada, constituyéndose en acrópolis vigiladas por el cerro de San Miguel; en ese esquema territorial el Albaicín ocupa las plataformas y laderas de los dos primeros cerros, mientras que el Sacromonte se adosa a los planos bajos de la ladera meridional del Cerro de San Miguel, dominando la estrecha y discontinua vega del Darro.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE



MAPA LIDAR PNOA

<https://portalrediam.cica.es/comparaWMS/index.html?linkToSupport=panel/>

3.2.MEMORIA URBANA.

El solar urbano del Albaicín y el Sacromonte surge y se desarrolla en un sistema de colinas cuyas cimas y laderas a mediodía, bordeadas por el valle del río Darro, demarcan la territorialidad del emplazamiento el cual, a su vez, se convierte, por su particular fisiografía, en elemento condicionante de los modos de ocupación y la edificación de ambos barrios.

El contexto del devenir histórico de este territorio se presenta ligado a la sociedad íbera. Considerando fuentes literarias y evidencias arqueológicas, la coronación del cerro del Albaicín se transmuta de lugar yermo a asentamiento permanente con los íberos; hecho que sitúa el origen histórico-urbano del lugar. La intensa romanización posterior operada sobre la ciudad íbera culmina con la concesión de estatus de municipio en el año 45 a.C. marcando, de tal manera, otra etapa fundamental en el desarrollo y definición urbana del barrio.

Durante el periodo islámico, siempre enmarcado por constantes cambios culturales, políticos, sociales y económicos, el Albaicín se convierte en un destacado núcleo urbano caracterizado por su dinamismo constructivo y la densificación. En cambio, los siglos que transitan toda la Modernidad, contando a partir de la capitulación de Granada en la fecha de 1492, será un tiempo de contrastes para el Albaicín. A una primera etapa de marcadas imposiciones de aculturación basadas en los modos de vida castellana y de credo cristiano, que tendrá su reflejo en una profunda renovación de la imagen urbana y arquitectónica, sobreviene otra etapa de abandono y despoblación generalizada que conllevará a una suerte de ruralización de toda la colina. El Sacromonte, por su parte, emergerá como entidad urbana propia debida al empuje

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

constructivo del complejo religioso de la Abadía que motiva, entre otros aspectos, nuevas relaciones funcionales y simbólicas con el Albaicín y la ciudad baja. Será un tiempo también en el cual se incrementa en el Sacromonte el asentamiento de gentes de pocos recursos, principalmente de etnia gitana, que harán de las cuevas su único y mejor medio de hábitat.

Con la Edad Contemporánea se inicia la planificación urbana y el control edificatorio sobre los dos sectores; acción que aún se mantiene. Dicho proceso de vigilancia urbana se completa, en fechas más recientes, con la consideración patrimonial de ambos barrios activando, con ello, el consiguiente deber de protección y conservación.

Este periodo contemporáneo se resume por lo plural e intenso en la materialización de proyectos urbanos, los cuales han incluido políticas y una gestión, tildadas de regeneradoras en muchos casos, basadas en nuevas alineaciones, reparcelaciones, sustituciones arquitectónicas, etc. que, en sus objetivos, acreditan desiguales resultados. A todo ello se suma la nueva valoración del suelo que ha adquirido, desde finales del siglo XIX hasta la actualidad, verdadera condición de bien sujeto a mercado.

La vida y estratificación social de ambos barrios también ha experimentado unas transformaciones profundas explicables, en una gran parte, ante las nuevas actividades económicas implantadas de las cuales destaca, por encima de todas, el turismo.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE



Vista de Granada. Batalla de la Higuera. Sala de las Batallas. Monasterio de San Lorenzo de El Escorial.

3.3. LA EDIFICACIÓN.

3.3.1. ESTUDIO TIPOLOGICO.

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

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

A cada parcela edificada se le ha asignado uno de los tipos edificatorios de referencia detectados en la fase de información, que son los siguientes:

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

TIPOS EDIFICACIÓN (PROP. 2022)	
CASA-PATIO ÁRABE-MORISCA	PM
CASA-PATIO CRISTIANA	PC
CASA-PATIO COLECTIVA	PO
RESIDENCIAL COLECTIVA	RC
CARMEN GRANDE	C1
CARMEN MEDIANO	C2
VIV. UNIFAMILIAR EN MANZANA	VUM
VIV. UNIFAMILIAR CON JARDÍN	VUJ
RESIDENCIAL COMUNITARIO	RCM
CONJUNTO RESIDENCIAL	CR
EDIF. NO RESIDENCIAL	NR
NO RESIDENCIAL-EN MANZANA	NR-M
NO RESIDENCIAL-AISLADA	NR-A
NO RESIDENCIAL-TEMPLO	NR-T
INDUSTRIAL-EN MANZANA	IND-M
CENTRO TRANSFORMACION	NR-CT
INFRAESTRUCTURA	NR-I
CUEVA	C
CUEVA SOBRE PLACETA	Cu/P
CUEVA SOBRE CALLE	Cu/C
CUEVA EN SISTEMA	Cu/S
CUEVA EN ALTURA	Cu/a
CUEVA CON CORRAL O PATIO	Cu/Co
CASA CUEVA	Ca/Cu
CUEVA ESPECTÁCULO	Cu/E

Se representan para cada edificación en el plano I.16.

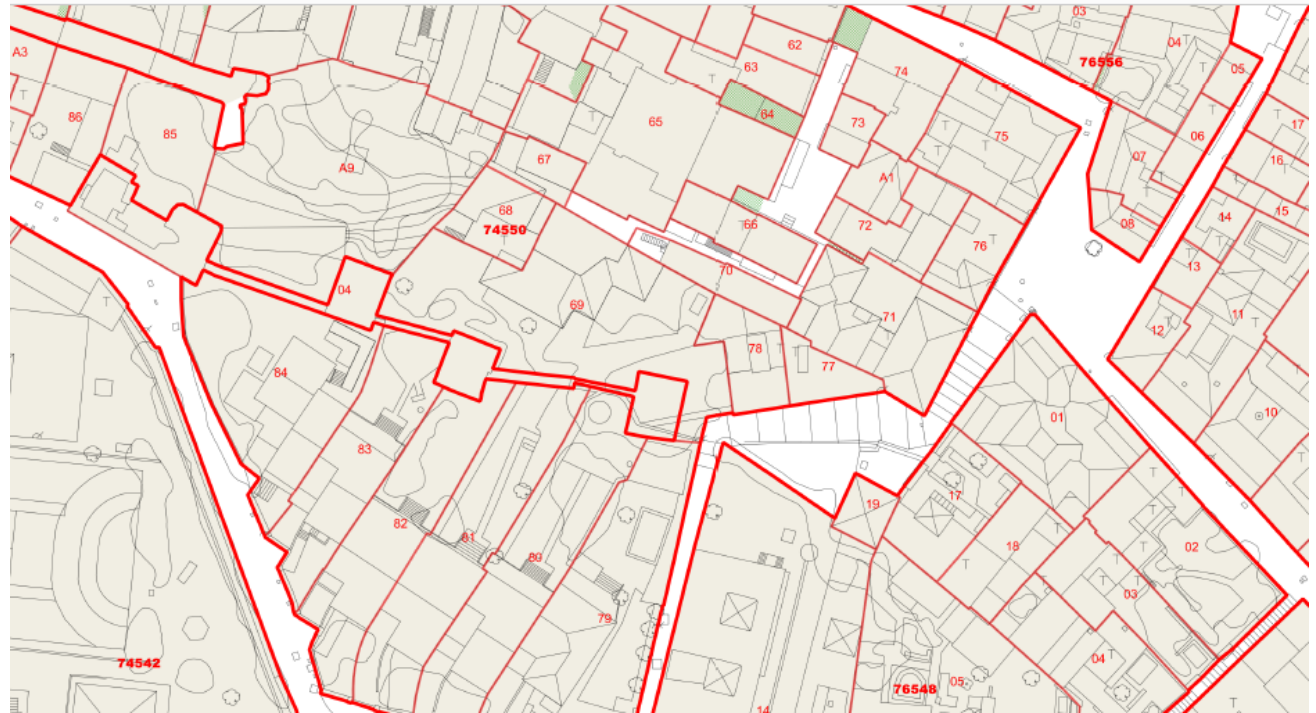
AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

CALIF_2020	SUP PARCELA QGIS	USO	EDIF QGIS	ESP LIBRE QGIS	PATIO QGIS
CP	100=<AREA=<400	UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR	1,5=<EDIF=<3,5	10=<%ESP LIBRE=<35	15=<SUP_PATIO=<50
CP_CO	300=<AREA=<1000	PLURIFAMILIAR	1=<EDIF=<4	5=<%ESP LIBRE=<25	15=<SUP_PATIO=<150
RC	80=<AREA=<400	PLURIFAMILIAR	1,5=<EDIF=<5	5=<%ESP LIBRE=<25	0=<SUP_PATIO=<30
CR1	1100=<AREA=<3000	UNIFAMILIAR	0,1=<EDIF=<0,5	75=<%ESP LIBRE=<85	
CR2	300=<AREA=<1100	UNIFAMILIAR	0,5=<EDIF=<1	35=<%ESP LIBRE=<85	
VUM	AREA=<150	UNIFAMILIAR	0,5=<EDIF=<2	10=<%ESP LIBRE=<25	
VUJ	100=<AREA=<300	UNIFAMILIAR	0,5=<EDIF=<2	20=<%ESP LIBRE=<50	
NR					
NR_M	150=<AREA=<4000	DOTACIONAL	1,5=<EDIF=<3	5=<%ESP LIBRE=<35	
NR_A	4000=<AREA	DOTACIONAL	0,5=<EDIF=<1	65=<%ESP LIBRE=<80	
NR_T	300=<AREA=<3500	DOTACIONAL	1=<EDIF=<3	0=<%ESP LIBRE=<35	
IND_M					
Cu					
Cu/P	75=<AREA=<950	UNIFAMILIAR	0=<EDIF=<0,6	0=<%ESP LIBRE=<40	0=<SUP_PATIO=<20
Cu/C	10=<AREA=<55	UNIFAMILIAR	0=<EDIF=<0,6	0=<%ESP LIBRE=<75	
Cu/Co	25=<AREA=<650	UNIFAMILIAR	0=<EDIF=<2	0=<%ESP LIBRE=<95	
Ca/Cu	60=<AREA=<450	UNIFAMILIAR	0,2=<EDIF=<1,5	0=<%ESP LIBRE=<75	0=<SUP_PATIO=<50
Cu/E	35=<AREA=<450	TERCIARIO/UNIFAMILIAR	0=<EDIF=<0,8	2=<%ESP LIBRE=<70	

3.3.2. PARCELACIÓN.

El plano de información correspondiente I.07 recoge las modificaciones hechas a la cartografía de catastro, tanto las basadas en evidencias constatadas in situ como aquellas que se derivan de expedientes municipales (licencias concedidas). Así mismo se ha hecho con la esquemática forma de las parcelas catastrales del suelo no urbanizable del sector Sacromonte que han sido redefinidas gráficamente ajustándolas a los elementos naturales o a las divisiones artificiales que son claramente distinguibles en la cartografía base del vuelo de 2016. Esta parcelación servirá de base para toda la ordenación del Plan.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE



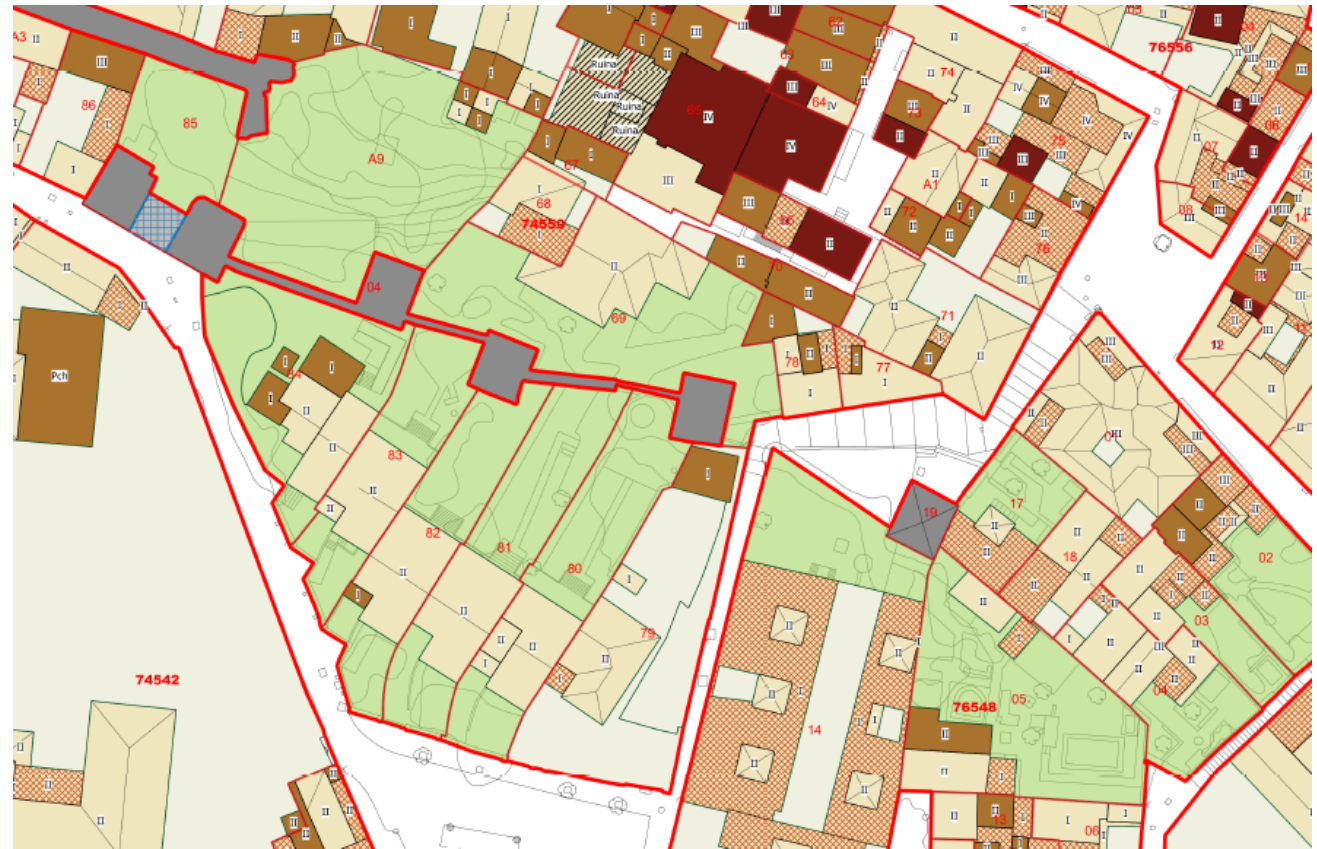
3.3.3. VOLÚMENES EXISTENTES.

La información del plano I.08 se refiere a todos los volúmenes existentes en el ámbito del POU-PE-C con independencia de la clasificación del suelo en el que se hallen (urbano o rústico) y de su legalidad urbanística (respecto a los vigentes PGOU-2001 y PEPRI Albaicín-1990). Su objetivo es puramente informativo sin que suponga expectativa sobre la ordenación que se propondrá de alturas y alineaciones. Se han representado también los acabados superficiales tanto de lo edificado como del resto de la parcela, sin que ello suponga valoración alguna sobre su legalidad.

En los ámbitos de cuevas, que se pueden considerar como edificaciones cuyos sistemas de sustentación y cerramiento son el propio terreno, se han representado los elementos principales que lo componen (proyección de las estancias de la cueva, frentes y placetas de cueva, y todos aquellos acabados de superficie existentes) sin que tampoco ello suponga valoración alguna sobre su legalidad.

En este plano I-08 de Información "Volúmenes existentes" se ha recogido la realidad existente que se ha podido constatar en el momento de la aprobación del Avance de POU-PE-C, a partir de la cartografía, de las inspecciones visuales efectuadas y de las alegaciones y sugerencias presentadas, por lo que en caso de discrepancia la información en él contenida debe prevalecer frente a cualquier otra.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE



3.3.4. USOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN.

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

Se han considerado los siguientes usos:

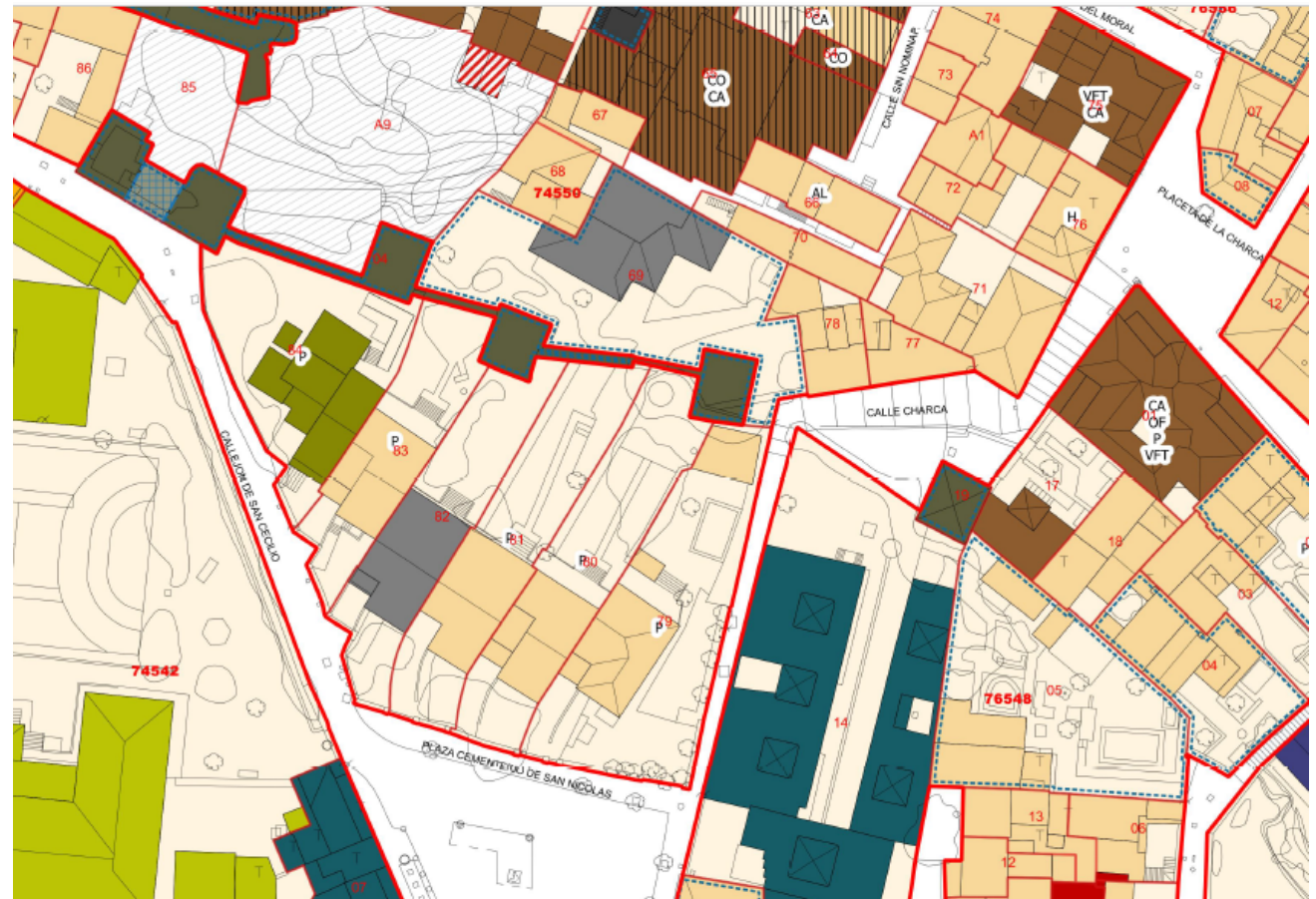
- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Turístico.

Estos usos coinciden con los globales del PGOU, añadiendo los de Institucional, Equipamiento comunitario, Espacios libres y Transportes e Infraestructuras. En la tabla siguiente, referidas al PGOU, se resume la regulación normativa de los usos en el planeamiento vigente; y en el plano I.09.1 se recogen los usos actuales de la edificación:

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE



AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

Por otra parte, se ha estudiado la proporción de los distintos usos existentes en las zonas en las que se ha dividido el ámbito del Plan Especial, en porcentaje de superficie de parcelas de cada uso respecto a la superficie total de la zona, que da lugar a los niveles de usos globales (residencial exclusivo o compatible) asignados a las zonas de uso delimitadas por el Plan de Ordenación Urbana Albaicín-Sacromonte (POU-AS).

Los usos dominantes o característicos de cada zona (los que ocupan la mayor proporción en % en superficie respecto del total de la zona) son los siguientes:

SECTOR ALBAICÍN:

ZSU-01- San Juan de los Reyes-Darro.	DOTACIONAL (53 %)
ZSU-02- Elvira-Zenete.	RESIDENCIAL (77 %)
ZSU-03- Barrichuelo Alhacaba.	RESIDENCIAL (67 %)
ZSU-04- Cármenes del Albaicín.	RESIDENCIAL (70 %)
ZSU-05- Alcazaba.	RESIDENCIAL (63 %)
ZSU-06- Plaza Larga-El Salvador.	RESIDENCIAL (80 %)
ZSU-07- Cerro de San Miguel-San Luis (incluye una parte de suelo rústico).	

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

	RESIDENCIAL (66 %)
ZSU-08- Murallas.	RESIDENCIAL (67 %)

SECTOR SACROMONTE:

ZSU-09- Sacromonte-Cuevas (incluye parte de suelo rústico).

TERCIARIO (61 %)

ZSU-10- Sacromonte-Cármenes.

RESIDENCIAL (95 %)

ZSU-11- Sacromonte-Abadía (incluye parte de suelo rústico).

DOTACIONAL (82 %)

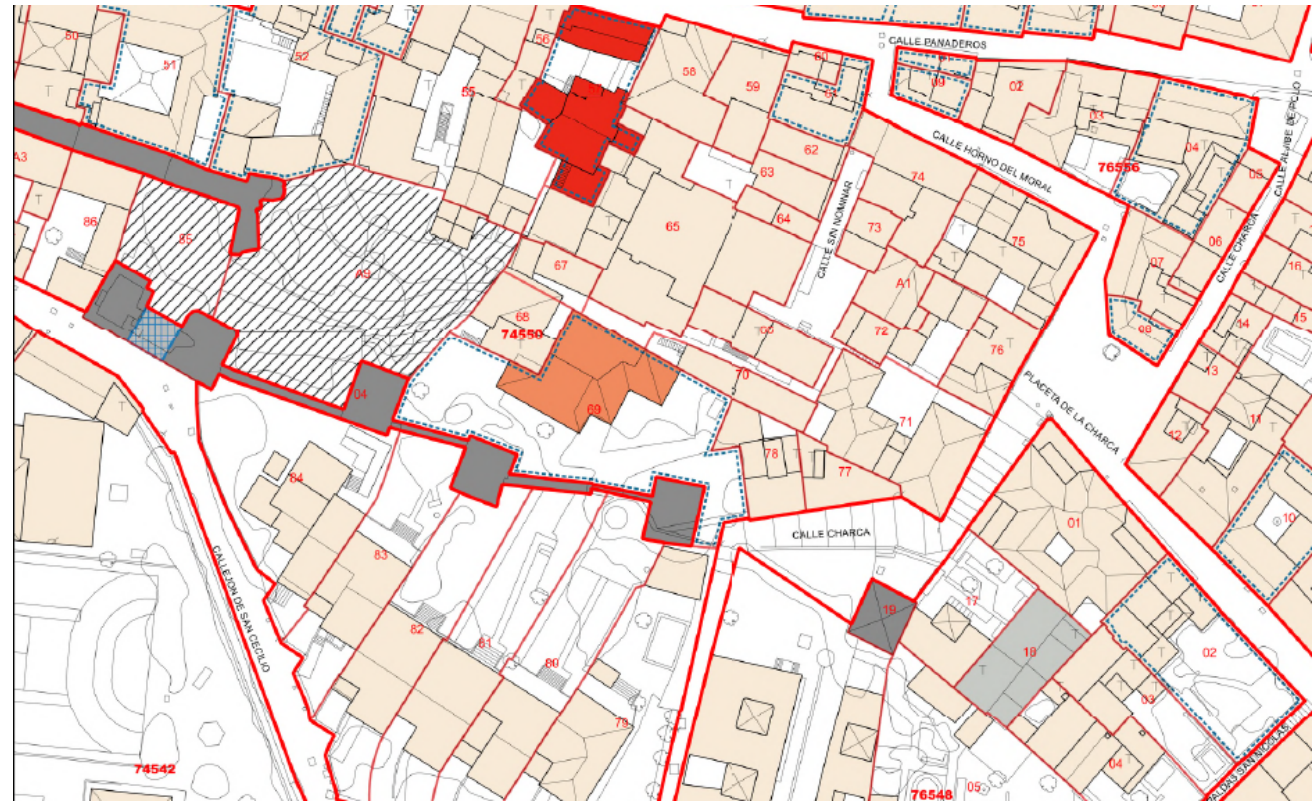
Es destacable el hecho de que la zona ZSU-01 San Juan de los Reyes-Darro, además de presentar una baja proporción de uso residencial (38,1 %), ofrece en el último decenio 2011-2021 una pérdida del 22% de su población (220 habitantes), que debido a su alto peso poblacional (13% en relación al total del Pepri), representa por sí sola el 60% de la pérdida total de habitantes del Pepri.

3.3.5 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.

El estado de la edificación reflejado en el plano I.10 es una síntesis de los datos recopilados por el Servicio de Conservación de la Edificación del Ayuntamiento de Granada (ITE / IEE) y de la observación directa desde el exterior. Se relaciona el estado de edificación con las necesidades de intervención. Así, la mayoría de los edificios se considera que, estando en aparente buen estado (y/o con expediente favorable de ITE/IEE) pueden necesitar intervenciones de rehabilitación ligera o de obras de mantenimiento.

Sin entrar a valorar su legalidad, se considera que la mayor parte de las construcciones asociadas al ámbito de cuevas se encuentra en deficiente estado de conservación, no habiéndose valorado el estado de conservación del interior de las cuevas.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE



3.3.6. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

Se han representado en el plano I.11 todos aquellos edificios que fueron catalogados en su día por el vigente PEPRÍ-Albaicín y, en el ámbito del Sacromonte, los escasos catalogados por el PGOU-2001 y el ámbito de cuevas distinguido por éste como "conjunto urbano de interés". Así mismo se han señalado con una línea perimetral de rayas verdes los cármenes inventariados por el PEPRÍ-Albaicín. Sobre esta base se han indicado las actuaciones que se han llevado a cabo desde 1990 sobre estos inmuebles: Rehabilitación, pequeñas intervenciones, los que no han sido intervenidos, aquellos que se encuentran en ruina o que han desaparecido, y por fin todos aquellos que han sido descatalogados.

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

3.3.7. ANÁLISIS DE POBLACIÓN. RESUMEN DEMOGRÁFICO.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

El ámbito urbano del Pepri Albaicín tiene una extensión de 122,68 has que representa el 4,81% del suelo urbano de la ciudad. Tiene una población estimada en 2021 de 7.147 habitantes que representa el 3,08% de la población del municipio de Granada. El Pepri presenta una densidad media de 57 habitantes/ha que es un 37% inferior a la densidad media de 91 habitantes/ha de la ciudad. La ZH Albaicín tiene una densidad de 66 habitantes/ha que es una densidad similar a las zonas de expansión de la ciudad de los años 1990-2020. La ZH Sacromonte tiene una densidad de 12 habitantes/ha que es una densidad propia de asentamientos periurbanos.

Durante el periodo de estudio 2001-2021 la población del Pepri Albaicín ha tenido un crecimiento similar al resto de la ciudad por lo que la población del Pepri Albaicín ha representado en torno al 3,10% de la población del municipio. **Las proyecciones de población a 2031 muestran que la población del Pepri seguirá representando en torno al 3,10% de la del municipio** (entre el 2,98% en el escenario negativo y el 3,19% en el escenario positivo).

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

En el periodo 2001-2021 la población evolucionó de forma similar a la ciudad.

En el decenio 2001-2011 mantuvo la misma población (de 7.594 habitantes en 2001 a 7.543 habitantes en 2011) y en el decenio 2011-2021 decreció a un ritmo ligeramente superior al del resto de la ciudad (de 7.543 habitantes en 2011 a 7.147 habitantes en 2021 a una tasa anual del -0,54% frente al -0,35% de la ciudad).

Tabla nº 1C. Tasa anual media de crecimiento de Granada y Zonas Históricas del Pepri Albaicín

Ámbito territorial	Población Total					Tasa anual media de crecimiento		
	1981	1991	2001	2011	2021	2001-2011	2011-2021	2001-2021
ALBAICIN	sin datos	sin datos	7.330	7.172	6.770	-0,22 %	-0,58 %	-0,40 %
SACROMONTE	sin datos	sin datos	264	371	377	3,46 %	0,16 %	1,80 %
Total Pepri Albaicín	* 10.360	** 10.458	7.594	7.543	7.147	-0,07 %	-0,54 %	-0,30 %
Resto Municipio	236.282	244.754	233.067	232.556	224.628	-0,02 %	-0,35 %	-0,18 %
Total GRANADA	246.642	255.212	240.661	240.099	231.775	-0,02 %	-0,35 %	-0,19 %
Aglomeración urbana de Granada (sin Granada)	122.868	154.022	197.437	283.746	308.684	3,69 %	0,85 %	2,26 %
Provincia Granada	758.618	790.515	821.660	919.885	928.381	1,14 %	0,09 %	0,61 %
Andalucía	6.440.985	6.940.522	7.357.558	8.332.087	8.502.217	1,25 %	0,20 %	0,73 %
España	37.636.201	38.874.573	40.847.371	46.667.175	47.398.695	1,34 %	0,16 %	0,75 %

Fuente: Elaboración propia a partir del INE. Censo de Población y Viviendas 1981, 1991, 2001 y Estadísticas del Padrón Continuo 1 de enero de 2011 y 2021.

* Estimación realizada en el documento del Pepri Albayzín 1990

** Estimación realizada en el documento avance Pepri Albayzín 2012

El decrecimiento de población en el periodo 2001-2021 en el ámbito del Pepri Albaicín (-447 habitantes) y del municipio Granada (-8.886 habitantes) contrastan con el crecimiento de la aglomeración urbana de Granada --sin el

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

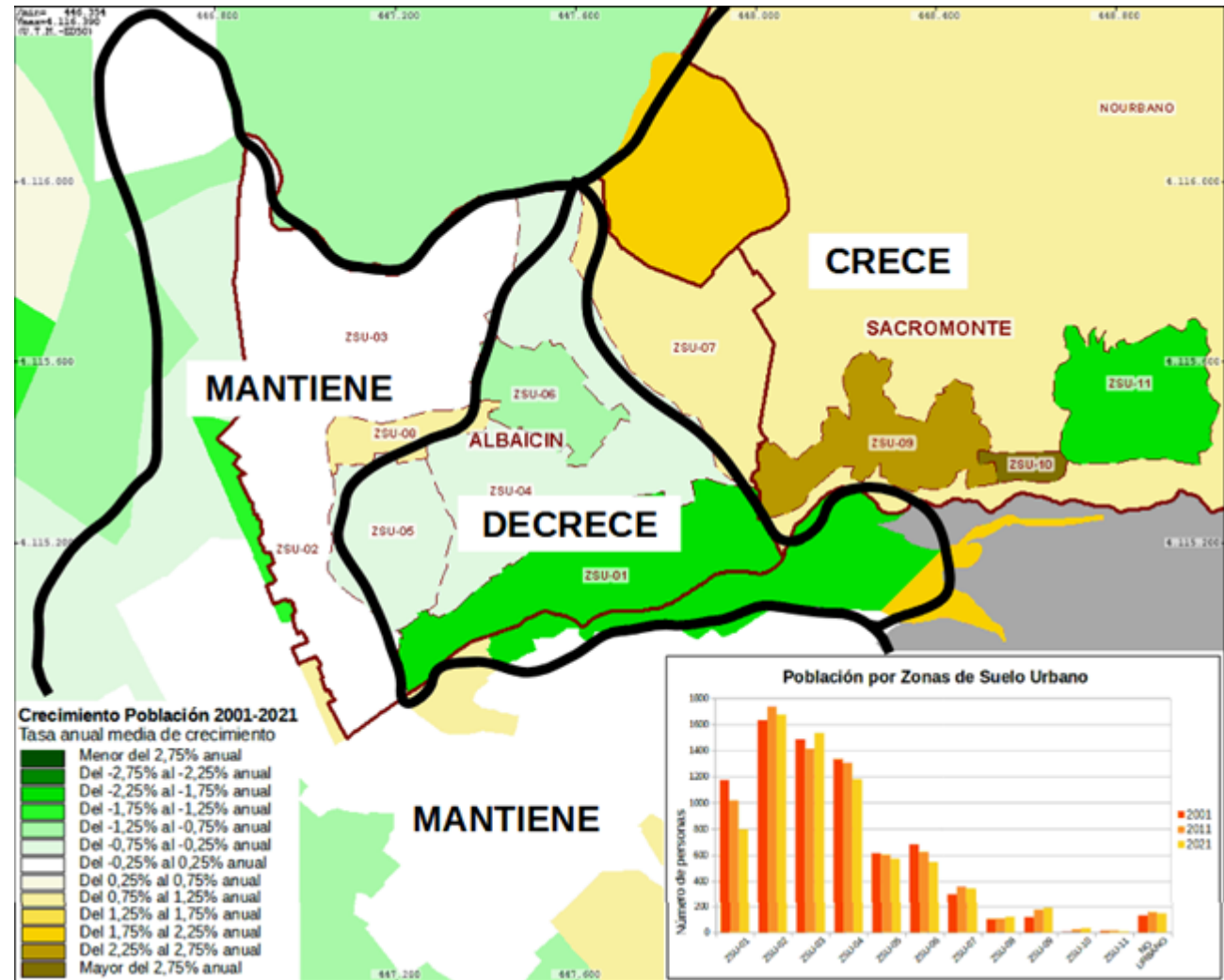
municipio Granada-- (+111.247 habitantes), **Andalucía** (+1.144.659 habitantes) y **España** (+6.551.324 habitantes).

Las perspectivas de crecimiento de la población en el decenio 2021-2031 mantienen la tendencia del decenio 2011-2021. Se han proyectado dos escenarios, uno optimista y otro pesimista:

- En el escenario optimista Granada pasará de 231.775 habitantes en 2021 a 220.047 habitantes en 2031 (-11.728 habitantes; -5,05% de su población) y el Pepri Albaicín pasará de 7.147 habitantes a 7.027 habitantes en 2031 (-120 habitantes; -1,68% de su población).
- En el escenario pesimista Granada pasará de 231.775 habitantes en 2021 a 214.668 habitantes en 2031 (-17.107 habitantes; -7,38% de su población) y el Pepri Albaicín pasará de 7.147 habitantes a 6.405 habitantes en 2031 (-742 habitantes; -10,38% de su población).

La distribución espacial del crecimiento de la población revela que existen tres zonas diferenciadas: el oeste-noroeste mantiene población, el centro-sur pierde población y el este gana población.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE



AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

El Albaicín que **mantiene población** (estabilidad o ligero decrecimiento anual) está formado por el territorio más habitado de la Zona Histórica Albaicín, identificado como ZSU-02 Elvira-Zenete y ZSU-03 Barrichuelo-Alhacaba, ubicado al oeste y noroeste del Pepri y colindantes con Gran Vía y Carretera de Murcia, Esta zona repite el mismo comportamiento que la zona centro o histórica de la ciudad.

El Albaicín que **pierde población** se corresponde con el centro y sur del ámbito de la Zona Histórica Albaicín. Presenta dos ritmos de decrecimiento:

- Decrecimiento acelerado a tasas superiores al -1% anual identificados como ZSU-06 Plaza Larga-El Salvador y ZSU-01 San Juan de los Reyes-Darro. Es de especial relevancia el decrecimiento de esta última zona ZSU-01 en el último decenio 2011-2021 que ha perdido el 22% de su población (220 habitantes). El comportamiento de esta zona ZSU-01, debido a su alto peso poblacional (13% en relación al total del Pepri), representa por si sola el 60% de la perdida total de habitantes del Pepri.
- Decrecimiento a tasas acordes al resto de la ciudad. Se trata de las zonas ZSU-04 Cármenes Albaicín (-0,62%) y ZSU-05 Alcazaba (-0,35%).

El Albaicín que **gana población** se corresponde con la Zona Histórica Sacromonte

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

junto con la zona urbana colindante del Albaicín identificada como ZSU-07 Cerro San Miguel-San Luis. Las distintas zonas urbanas del Sacromonte presentan intensidades de crecimiento dispares tal vez muy condicionadas por el pequeño número de habitantes que poseen de manera que cambios minúsculos (10 habitantes) significan una alta tasa de cambio. Dicho de otra forma, la Zona Histórica Sacromonte dado su escaso número de habitantes (5% del total del Pepri) tiene una influencia muy reducida en la evolución de la población del conjunto del Pepri.

Tabla nº 2B. Tasa anual media de crecimiento de la población por Zonas de Suelo Urbano del Pepri Albaicín

Ámbito territorial	Población Total			Tasa anual media de crecimiento		
	2001	2011	2021	2001-2011	2011-2021	2001-2021
ZSU-01 S. Juan Reyes-Darro	1.173	1.018	798	-1,41 %	-2,41 %	-1,91 %
ZSU-02 Elvira-Zenete	1.633	1.737	1.674	0,62 %	-0,37 %	0,12 %
ZSU-03 Barrichuelo-Alhacaba	1.487	1.414	1.534	-0,50 %	0,82 %	0,16 %
ZSU-04 Cármenes Albaicín	1.335	1.306	1.180	-0,22 %	-1,01 %	-0,62 %
ZSU-05 Alcazaba	614	604	572	-0,16 %	-0,54 %	-0,35 %
ZSU-06 Pz. Larga-El Salvador	683	625	546	-0,88 %	-1,34 %	-1,11 %
ZSU-07 Cerro S. Miguel-S. Luís	300	360	345	1,84 %	-0,42 %	0,70 %
ZSU-08 Murallas	105	108	121	0,28 %	1,14 %	0,71 %
ALBAICIN	7.330	7.172	6.770	-0,22 %	-0,58 %	-0,40 %
ZSU-09 Sacromonte H.cuevas	118	175	190	4,02 %	0,83 %	2,41 %
ZSU-10 Sacromonte Cármenes	4	24	32	19,62 %	2,92 %	10,96 %
ZSU-11 Sacromonte Abadía	13	14	9	0,74 %	-4,32 %	-1,82 %
Sacromonte-NOURBANO	129	158	146	2,05 %	-0,79 %	0,62 %
SACROMONTE	264	371	377	3,46 %	0,16 %	1,80 %
Total Pepri Albaicín	7.594	7.543	7.147	-0,07 %	-0,54 %	-0,30 %
Resto Municipio	233.067	232.556	224.628	-0,02 %	-0,35 %	-0,18 %
Total GRANADA	240.661	240.099	231.775	-0,02 %	-0,35 %	-0,19 %

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2001 y Estadísticas del Padrón Continuo a 1 de enero de 2011 y 2021

El Pepri Albaicín presenta un crecimiento vegetativo nulo (+11 habitantes en 2001-2011 y +9 habitantes en 2011-2021). **En el próximo decenio 2021-2031 presentará un saldo vegetativo negativo de -115 habitantes (-1,6% de la población en 2021)**. Presenta por tanto un movimiento natural de población diferente al de la ciudad de Granada que experimentó un crecimiento positivo en 2001-2011 de +2.420 habitantes y negativo en 2011-2021 de -2.994 habitantes. **En el próximo decenio 2021-2031 la ciudad presentará un saldo negativo de -9.344 habitantes (-4,0% de la población de 2021)**. Este decrecimiento natural de la población repite el patrón de la provincia (-11.572 habitantes y un -1,25% de la población de 2021), la comunidad autónoma (-111.622 habitantes y un -1,31% de la población de 2021) y de España (-1.092.119 habitantes y un -2,30% de la población de 2021).

En cuanto al saldo migratorio neto, **el Pepri Albaicín presenta saldos migratorios negativos en el periodo 2001-2021 de mayor intensidad que los experimentados por el municipio**. El Pepri perdió -62 habitantes en el decenio 2011-2011 y -405 habitantes en el decenio 2011-2021. **En el próximo decenio 2021-2031 presentará un saldo migratorio neto negativo que fluctuará entre los -5 habitantes (escenario optimista) y los -627 habitantes (-8,77% de la población de 2021 en el escenario pesimista)**. Presenta por tanto un saldo migratorio neto igual que el del municipio de Granada que experimento saldos negativos de -2.982 habitantes en 2001-2011 y de -5.330 habitantes en 2011-2021.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

En el próximo decenio 2021-2031 la ciudad presentará un saldo negativo que fluctuará entre -2.384 habitantes (-1,03% de la población de 2021 en el escenario optimista) y los -7.763 habitantes (-3,35% de la población de 2021 en el escenario pesimista). Este saldo migratorio neto de la población contrasta con los saldos positivos de la provincia (+10.976 habitantes y un +0,02% de la población de 2021), la comunidad autónoma (+127.589 habitantes y un +0,27% de la población de 2021) y de España (+1.602.963 habitantes y un +3,38% de la población de 2021).

En cuanto a las Zonas Históricas, Albaicín y Sacromonte presentan evolución de población diferentes. La ZH Albaicín, que representa el 95% de la población tiene saldos vegetativos nulos y migratorios negativos. En cambio, **la ZH Sacromonte tiene saldos vegetativos y migratorios positivos en el periodo 2001-2021.** En cuanto a la proyección 2021-2031, la ZH Albaicín tendrá el comportamiento señalado para el Pepri (disminuirá en un -10% en el escenario pesimista y en un -2% en el escenario optimista) y la ZH Sacromonte disminuirá en un 3% la población en el escenario pesimista y la aumentará en un 6% en el escenario optimista.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

Tabla nº 15D. Proyección de población en 2031 por Zonas de Suelo Urbano del Pepri Albaicín

Ámbito territorial	Población		Movimiento migratorio neto 2011-2021	Población natural	Proyecciones a 2031		Población total	
	2011	2021			Saldo migratorio neto	PESIMISTA	OPTIMISTA	PESIMISTA
ZSU-01 S. Juan Reyes-Darro	1.018	798	-217	800	-255	-85	545	715
ZSU-02 Elvira-Zenete	1.737	1.674	-49	1.637	-71	-24	1.566	1.613
ZSU-03 Barrichuelo-Alhacaba	1.414	1.534	111	1.515	60	181	1.575	1.696
ZSU-04 Cármenes Albaicín	1.306	1.180	-112	1.146	-152	-51	994	1.095
ZSU-05 Alcazaba	604	572	-49	575	-70	-23	505	552
ZSU-06 Pz. Larga-El Salvador	625	546	-73	519	-96	-32	423	487
ZSU-07 Cerro S. Miguel-S. Luís	360	345	-27	352	-39	-13	313	339
ZSU-08 Murallas	108	121	8	118	4	13	122	131
ALBAICIN	7.172	6.770	-409	6.661	-619	-34	6.042	6.627
ZSU-09 Sacromonte H.cuevas	175	190	12	185	7	20	192	205
ZSU-10 Sacromonte Cármenes	24	32	8	32	5	16	37	48
ZSU-11 Sacromonte Abadía	14	9	-5	9	-5	-2	4	7
Sacromonte-NOURBANO	158	146	-11	145	-15	-5	130	140
SACROMONTE	371	377	4	371	-8	29	363	400
Total Pepri Albaicín	7.543	7.147	-405	7.032	-627	-5	6.405	7.027
Resto Municipio	232.556	224.628	-4.925	215.399	-7.136	-2.379	208.263	213.020
Total GRANADA	240.099	231.775	-5.330	222.431	-7.763	-2.384	214.668	220.047

Fuente: Elaboración propia a partir del INE: Estadísticas de nacimientos y defunciones, Tasas de maternidad y mortalidad por provincia y grupos de edad, Estadísticas del Padrón Continuo a 1 de enero de 2011 y 2021.

En cuanto a las perspectivas de población 2021-2031 por Zonas Urbanas, es significativo señalar que existen cuatro zonas que mantienen y/o incrementan su población tanto en el escenario pesimista como en el optimista. Estas zonas son:

- ZSU-03 Barrichuelo-Alhacaba
- ZSU-08 Murallas
- ZSU-09 Sacromonte H.Cuevas
- ZSU-10 Sacromonte Cármenes

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

La búsqueda de anomalías del saldo migratorio neto por grupos de edad en relación al movimiento natural de población por grupos de edad permite descubrir que en el periodo 2001-2021 **el Pepri Albaicín posee una dinámica de migración similar a la de la ciudad pero con una intensidad superior tanto en expulsión de adultos de 34-44 años y niños de 0-9 años como en la inmigración de adultos jóvenes de 20-34 años:**

- El Pepri expulsa cada decenio el -46% (-4,6% anual) de los niños de la cohorte 0-4 años (la ciudad expulsa al -15% o -1,5% anual) y el -31% (-3,1% anual) de los niños de la cohorte 5-9 años (la ciudad expulsa al -5% o -0,5% anual).
- El Pepri expulsa cada decenio el -15% (-1,5% anual) de los adultos de la cohortes 34-44 años (la ciudad expulsa el -10% o -1,0% anual).
- El Pepri recibe cada decenio al 50% (5% anual) de jóvenes adultos de la cohorte 20-29 años (la ciudad recibe el 9% o 0,9% anual).
- El 90% de los inmigrantes del Pepri son jóvenes adultos de 20 a 34 años (en la ciudad el 42% son jóvenes de 20 a 29 años).

El Pepri muestra una diferencia de migración con la ciudad. **El Pepri Albaicín expulsa a las cohortes de adultos mayores y ancianos (de 45 a 79 años) a tasas del -5% por decenio (-0,5% anual) y la ciudad los mantiene o recibe.**

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

Es especialmente significativa la inmigración de adultos jóvenes de 25-34 años en el Pepri Albaicín. Puede afirmarse que más del 50% de los habitantes de esa entre 25-39 años son alóctonos (inmigrantes no nacidos en el Pepri Albaicín).

La búsqueda de anomalías del saldo migratorio neto por lugar de nacimiento y nacionalidad en relación al movimiento natural de población revela que **el Pepri Albaicín está experimentando una sustitución de población autóctona, "granadinos", por población alóctona en un 75-80% extranjera y 20-25% nacional. Esta sustitución es muy significativa ya que la población ha pasado de ser un 74% de granadinos en 2001 al 57% en 2021, y los extranjeros del 5% al 18%**. En la ciudad este fenómeno de sustitución también se está produciendo pero con menor intensidad. En 2001 los granadinos representaban el 78% y los extranjeros el 2% y en 2021 los granadinos representan el 70% y los extranjeros el 9% del total.

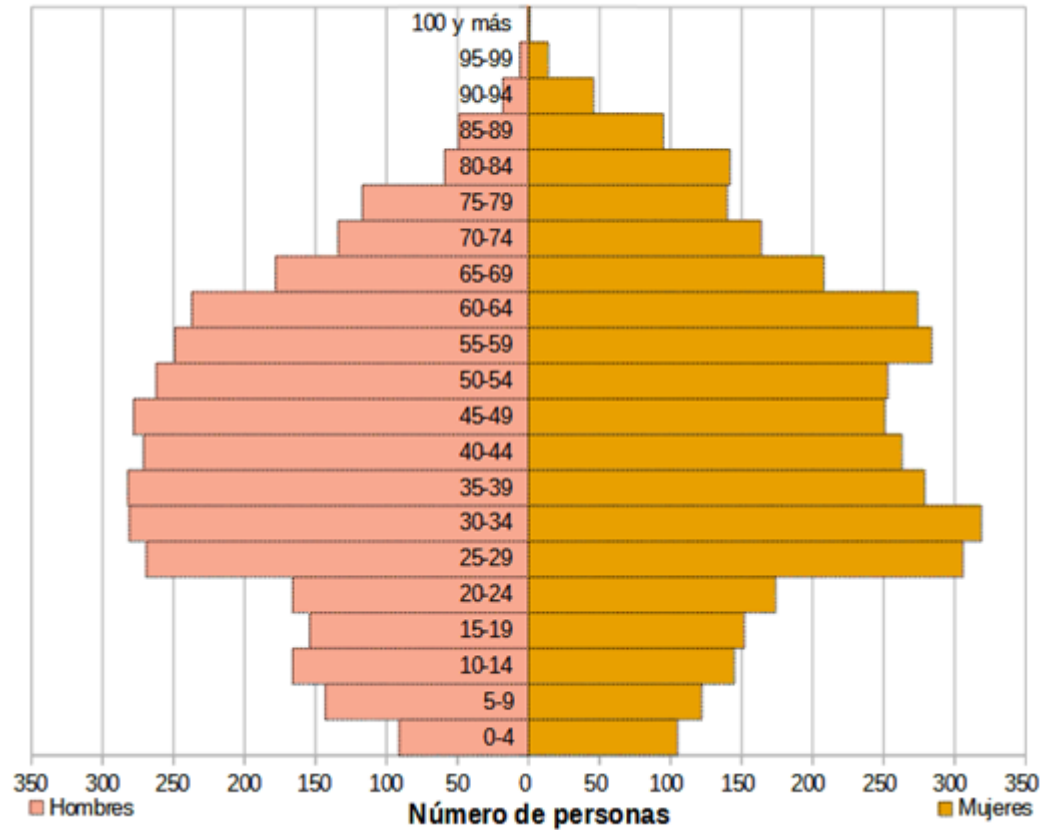
En relación a la edad media **el Pepri presenta una edad media de 44,0 años que es 0,4 años inferior a la edad media de la ciudad de 44,4 años**. Esta relación no ha sido siempre así. En 2001 el Pepri presentaba una edad media de 40,9 años frente a los 39,0 años de la ciudad. El Peri envejece a razón de 1,8 meses por años y la ciudad envejece a razón de 3,2 meses por año. Esta edad media es similar a la de España (43,80 años) y muy superior a la de la comunidad autónoma (42,42 años) y la provincia (42,81 años). Por zonas históricas, el Albaicín presenta una edad media de 44,1 años, y el Sacromonte una edad media de 41,7 años. Espacialmente, el Pepri

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

presenta tres zonas. En centro y sur más envejecido, con edad media 45 a 46 años, y abarca las ZSU01- ZSU-04, ZSU06 y ZSU-08. La zona intermedia, con edad media 43 años, la zona oeste y noroeste, y abarca las ZSU-02, ZSU-03 y ZSU-05. Las zonas más jóvenes, edad media entre 38 y 42 años, en el este y especialmente la ZH Sacromonte.

Comparando las pirámides de población del periodo 2001-2021 se observa que en el Pepri Albaicín hay un fuerte proceso de inmigración de las cohortes 20-29 años en 2001 y 2011 y de la cohorte de 25-29 años en 2021. En el año 2001 la cohorte más abundante 25-29 años es un 68% superior a la cohorte de 15-19 años previa al fuerte proceso de inmigración. En el año 2011 la cohorte más abundante 30-34 años es un 114% más abundante que la cohorte de 15-19 años. En el año 2021 la cohorte más abundante 30-34 años es un 96% más abundante que la cohorte 15-19 años. En relación al número de niños de las cohorte 0-4 años y el movimiento natural de población hay dos posibilidades. O las mujeres que viven en el Pepri Albaicín tienen una tasa de maternidad inferior al resto de la ciudad o cuando tienen el primer niño emigran los niños de 0-4 años en un 20% en 2001, un 25% en 2011 y un 57% en 2021.

Pepri Albaicín (2021)



La búsqueda de anomalías entre la población por grupos de edad y su relación con la población por grupos de edad del municipio Granada, el área metropolitana y España revela que en el Pepri Albaicín:

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

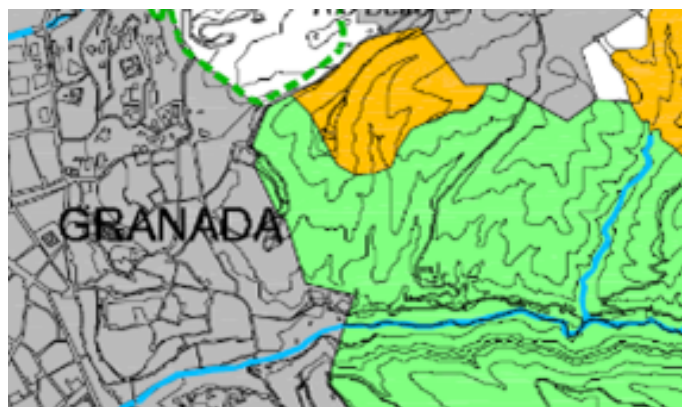
- hay una fuerte emigración de niños de 0-4 años que significa una anomalía en las cohortes de niños y jóvenes 0-24 años. Se ha calculado que en 2021 afecta al 57% de los niños de 0-4 años.
- hay una fuerte inmigración de adultos jóvenes de 25-30 años que significa una anomalía en las cohortes de adultos de 25-39 años. Se ha calculado que más del 50% de los habitantes entre 25-39 años son alóctonos (han inmigrado).
- hay una intensa emigración de adultos en edad de retiro de 65-74 años que significa una anomalía en las cohortes de adultos de 65-94 años.

El ratio de masculinidad del Pepri Albaicín presenta una evolución positiva pasando del 89,14% en 2001 al 91,25% en 2021. Esta evolución es contraria a la experimentada en la ciudad de Granada que ha pasado del 86,81% al 85,74% en 2021. La evolución del ratio de masculinidad del Pepri Albaicín es similar a la experimentada por la provincia (del 95,62% al 97,94%), la comunidad autónoma (del 96,96% al 97,37%) y España (del 96,06% al 96,09%). Es de destacar que la ZH Albaicín posee un ratio de masculinidad similar al de la ciudad pero de evolución contraria (88,48% en 2001 y 89,85% en 2021) mientras que la ZH Sacromonte tiene un ratio de masculinidad anormal (109,52% en 2001 y 120,47% en 2021) propio de poblaciones jóvenes, con alta tasa de natalidad y con pocos ancianos.

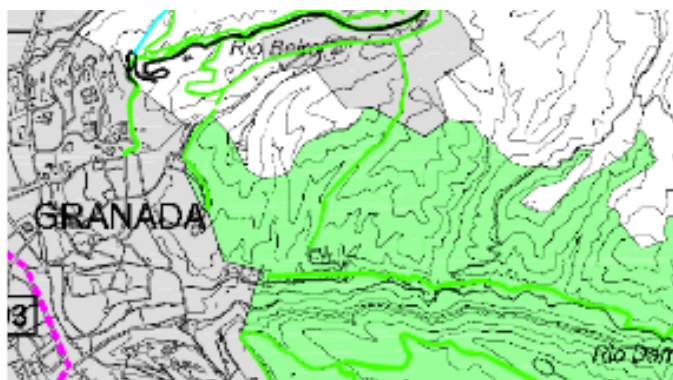
3.3.8. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y AMBIENTAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ORDENACIÓN 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).



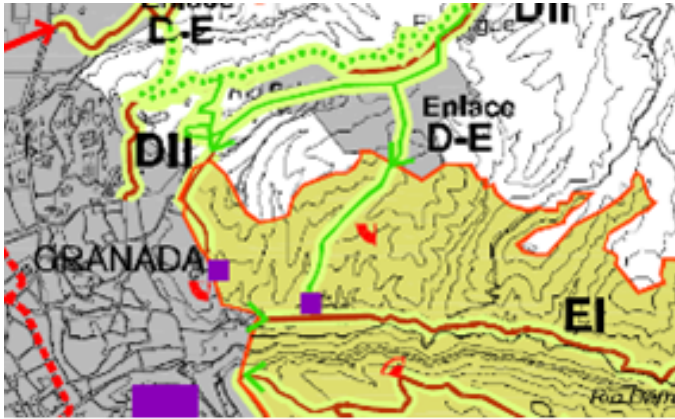
El plano ORD-1-Modelo territorial del POTAUG incluye la mayor parte del Albaicín dentro del Sistema de asentamientos, incluida la parte de la ladera del Cerro de San Miguel clasificada como suelo rústico por el vigente PGOU; mientras que la mayor parte del Sacromonte, incluidos suelos clasificados como 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.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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).



El plano ORD-3- 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).



PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El planeamiento urbanístico vigente en el ámbito está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada (PGOU), aprobado por Resolución de la Consejería

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

de Obras Públicas y Transportes de 9 de febrero de 2001 (BOJA nº 27 de 6 de marzo 2001), y por el 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). Ambos instrumentos de ordenación conservan su vigencia de acuerdo con lo dispuesto por la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA;

Se ha detectado en la información la incoherencia entre las calificaciones otorgadas por el PGOU y los usos realmente existentes en más del 50 % de las parcelas del ámbito. Al mismo tiempo, las condiciones de ordenación (ocupación de parcela y edificabilidad) definidas por las distintas calificaciones del PGOU rara vez coinciden con las definidas por el vigente PEPRI, que normalmente se ajustan a las existentes.

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.

Por último, el Avance del Plan especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte, redactado por la Oficina técnica municipal del Plan Especial Albaicín-Sacromonte, fue

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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.

LEGISLACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido por el art. 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión integrada de la Calidad Ambiental (LGICA), el Plan de Ordenación Urbana está sometido a evaluación ambiental ordinaria, así como el Plan especial para regular el hábitat rural diseminado (art. 70.3.i) LISTA); y está sometido a evaluación ambiental simplificada el Plan especial con 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" (art. 70.3.a) LISTA); y de delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de casa-cueva cuando requieran ordenación urbanística (art. 70.3 h) LISTA).

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

PATRIMONIO HISTÓRICO

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.

4. DIAGNÓSTICO. OBJETIVOS

El ámbito Albaicín-Sacromonte presenta una serie de cuestiones que deben resolverse a través de la ordenación urbanística:

- La vigencia de instrumentos de ordenación incoherentes entre sí y con la legislación urbanística.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- El escaso nivel de desarrollo de las determinaciones de dichos instrumentos.
- La existencia de edificaciones ruinosas y solares sin edificar.
- 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 a conseguir deben ser los necesarios para resolver estas cuestiones, a través de las determinaciones propias de este instrumento de ordenación:

- 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.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Regular el hábitat rural dispersado.
- 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.
- La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecer 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.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO 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.

5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El art. 62.1 de la LISTA indica que los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar dentro de la Memoria un apartado de Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

En este sentido, la información urbanística previa a la aprobación del Avance del Plan Especial de Protección y Catálogo de los sectores Albaicín-Sacromonte (12 de abril de 2019) ha estado disponible en la web municipal, presentándose 22 sugerencias.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

Durante la fase de información pública abierta tras la aprobación del Avance del Plan Especial por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de abril de 2019 (BOP de 10 de mayo de 2019), se presentaron un total de 248 sugerencias.

En el capítulo correspondiente de la Memoria del Plan Especial y Catálogo se incluye un resumen, clasificado por tipo de sugerencia, con los datos fundamentales de cada una (fecha y número de registro, parcela catastral y contenido) y de su estado de tramitación (estimada, no estimada o sin valorar).

El criterio seguido sobre las sugerencias presentadas ha sido el siguiente:

Las relativas a la mera corrección de errores en los planos de información (en el parcelario, en los volúmenes o en los usos existentes) que se puedan constatar de forma fehaciente, se van incorporando directamente.

- Las referentes a nuevas condiciones de volumen se van estudiando conforme se realiza la ordenación, y se incorporan si la propuesta se ajusta a los criterios de ordenación.
- Por último, las sugerencias que atañen a las Actuaciones de transformación urbanística y las genéricas, que afectan de forma transversal a diversas determinaciones del Plan de Ordenación Urbana y del Plan especial y Catálogo, se estudiarán y se incorporarán o no en el documento de aprobación inicial.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

El 29 de marzo de 2019 se presentó el Avance del PEPRIC Albaicín-Sacromonte, antes de su aprobación, ante representantes vecinales del barrio, en el Carmen de la Victoria de la Universidad de Granada.

Por otra parte, el 6 de noviembre de 2019 se expusieron las líneas principales del Avance del PEPRIC aprobado dentro de la "Jornada sobre el futuro desarrollo del Albaicín y el Sacromonte" celebrada en en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Granada, a la que también asistieron representantes vecinales.

Por otra parte, el art. 76.1 de la LISTA señala, dentro de los actos preparatorios, que la Administración competente para la tramitación realizará consulta pública previa, de acuerdo a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, que es preceptiva, entre otros, para el plan de ordenación urbana y, en este supuesto, facultativa para el plan especial y el catálogo (instrumento complementario).

La consulta pública previa conforme a lo regulado en la LISTA se ajusta al cumplimiento del procedimiento legal y, además, garantiza una mayor participación ciudadana en el proceso, sin menoscabo, en este nuevo proceso, de analizar y considerar, según resulte, las alegaciones, sugerencias y alternativas presentadas en el citado período de información pública anterior, así como de habilitar un acceso público a la documentación elaborada (Avance del instrumento de planeamiento aprobado en su día) para mejor información de la ciudadanía.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

El Plan de Ordenación Urbana, Plan Especial y Catálogo de los sectores Albaicín-Sacromonte ha sido sometido a consulta previa mediante Edicto del Concejal-Delegado de Urbanismo y Obra Pública de fecha 5 de julio de 2022.

6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN:

La propuesta de ordenación que se plantea se plasma en los planos de ordenación, de los que en este documento de Avance se proponen los siguientes:

O-01 CATÁLOGO Y ENTORNOS DE BIC: Se delimitan las parcelas afectadas por los distintos niveles de protección, así como los entornos de los declarados como BIC. Los niveles de protección y las intervenciones posibles sobre cada uno de ellos se definen en la Normativa y se resumen en la tabla siguiente:

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

PROPUESTA PAS				
NIVEL	PROTECCIÓN	GRADO	OBRAS PERMITIDAS	TIPOS DE OBRAS
1	TOTAL	1	2 INTERVENCIÓN SOBRE BIC (P.D.)	1 CONSERVACIÓN
			3 RESTAURACIÓN	2 INTERVENCIÓN SOBRE BIC (P.D.)
2	INTEGRAL	1	3 RESTAURACIÓN	3 RESTAURACIÓN
			3 RESTAURACIÓN	4 REHABILITACIÓN
		2	4 REHABILITACIÓN	5 REESTRUCTURACIÓN
			3 RESTAURACIÓN	6 AMPLIACIÓN
		3	4 REHABILITACIÓN	7 RECONSTRUCCIÓN
			5 REESTRUCTURACIÓN	8 SUSTITUCIÓN
3	ESTRUCTURAL	1	3 RESTAURACIÓN	9 NUEVA EDIFICACIÓN
			4 REHABILITACIÓN	10 INTERVENCIÓN SINGULAR
		2	3 RESTAURACIÓN	
			4 REHABILITACIÓN	
			5 REESTRUCTURACIÓN	
			4 REHABILITACIÓN	
4	AMBIENTAL	1	5 REESTRUCTURACIÓN	
			4 REHABILITACIÓN	
		2	5 REESTRUCTURACIÓN	
			6 AMPLIACIÓN	
TODOS LOS NIVELES Y GRADOS			1 CONSERVACIÓN	





La relación pormenorizada de los bienes protegidos se desarrollará en el documento de Plan Especial como instrumento complementario del mismo, según el modelo de ficha que se adjunta a continuación:

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DE LOS SECTORES ALBAICÍN Y SACROMONTE		REFERENCIA CATASTRAL	
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES		7153001b	
IDENTIFICACIÓN		NIVEL DE PROTECCIÓN	
TIPO DE VIA	Camino		4.1
		DIRECCIÓN	De La Lona
		Nº	33
		DENOMINACIÓN	
DESCRIPCIÓN	DETALLADA	PLANO DE EMPLAZAMIENTO	
	Ubicada en calle ancha y con acceso rodado, haciendo esquina con calle empedrada y estrecha y canal central. Según catastro puede pertenecer al solar de la casa de la Lona. Rehabilitada en el periodo entre planes, con apertura de huecos nuevos.		
DOCUMENTACIÓN	Fachada	Volumetría	Cubierta
FOTOGRAFÍA			
BIBLIOGRAFÍA	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO		
JUNIO-2022			

VALORES SINGULARES
JARDÍN
No
ETNOLÓGICO.Ajije
No
ETNOLÓGICO.Molino
No
ETNOLÓGICO.Otros
No
INDUSTRIAL
No
CATÁLOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ
CATEGORÍA
NO
CPOHA_Publicación
NO
CATALOGADO 1996
Si
TIPO FUNCIONAL
Viv. Unifamiliar
TIPO REFERENCIA
Doméstico Popular
ALTURA
II
CRONOLOGÍA
XVIII-XX
USO ACTUAL
Residencial
USO HISTÓRICO
Residencial
PROPIEDAD
Privado
CONSERVACIÓN
ESTADO GENERAL
Bueno
COLOR ACTUAL
Blanco
OBRAS Y ACTUACIONES
Rehabilitado

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DE LOS SECTORES ALBAICÍN Y SACROMONTE				REFERENCIA CATASTRAL
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES				7153001b
				NIVEL DE PROTECCIÓN
				4.1
IDENTIFICACIÓN	TIPO DE VIA	DIRECCIÓN	Nº	DENOMINACIÓN
	Camino	De La Lona	33	
DESCRIPCIÓN	FACHADA	PLANO DE ORDENACIÓN		
	Edificación de dos plantas con ordenación regular de huecos. En primera balcon de forja con remate de bolas y ventana. Planta baja, acceso y ventana con reja carcelera y cerrajería de plomo. Zócalo a la treosa gts.			
	CUBIERTA			
	Cubierta inclinada a varias aguas de teja árabe. Alero de madera con canes. Hacia la calle lateral presenta cubierta plana con tenaza.			
	INTERIOR			
	En planta baja se conservan los techos antiguos de madera. En las paredes aparecen muestras vístas del muro antiguo de ladrillo de tejar y una muestra de piedra del muro. Los techos de planta primera son de madera y nuevos. Escalera nueva de barro con mamporrón de madera. Debe investigarse la relación con la Casa de la Lona, a cuya parcela parece pertenecer, según Catastro.			
DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES DE PROTECCIÓN Y MEDIDAS CORRECTORAS	INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS		
	Ha sido rehabilitada. Requiere mantenimiento. Reparación de acabados con eliminación de cableados y greffil. Apertura de espacio público en trastero para acceso a la casa de la Lona, según plano de ordenación. Cables e instalaciones mal integrados. Deterioro de acabados y pintados. Vuelo con periferia reforzada impropriamente.	Los criterios de actuación futura a nivel de actuación general a tener en cuenta son la descontaminación de instalaciones		
	INSTRUCCIONES DE PROTECCIÓN DEL JARDÍN / PARCELA	CONDICIONANTES ARQUEOLÓGICOS		
OTRAS IMÁGENES	Interior	Interior	Interior	INTERVENCIONES PERMITIDAS
				
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO			
JUNIO-2022				

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

O-02 ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: Se delimitan las distintas zonas de protección arqueológica, con indicación de sus niveles de protección.

O-03 MOVILIDAD (VIARIO Y APARCAMIENTOS): Se plantean tres alternativas al vial de acceso al Sacromonte; y se delimitan los aparcamientos propuestos, tanto los de rotación (externos al núcleo central) como los de residentes.

O-04 PAISAJE: Se desarrollará en el documento de Plan Especial.

O-05 ORDENACIÓN DETALLADA (ALINEACIONES Y ALTURAS): No se incluye en el Avance. Se desarrollará en el documento de Plan Especial, siguiendo el criterio general de mantenimiento de la estructura territorial y urbana y de conservación de las alineaciones y rasantes y de las características del ambiente.

O-06 ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO: Se incluye su delimitación, y se desarrollarán en el documento de Plan Especial. Se proponen las siguientes:

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

1	LADERA DE SAN MIGUEL	Objetivos según PGOU. Obtención de espacios libres en SR. Delimitación hábitat de cuevas. Relacionada con las actuaciones del POU-AS ARI-07-01 (San Luis Alto-Cruz de la Rauda), ARI-07-02 (Cruz de la Rauda-Cuevas Coloradas), AU-SL-07-03 (Muralla del Sacromonte) y AUR-07-04 (Iglesia de San Luis).
2	APARCAMIENTO LADERA DE SAN MIGUEL	Obtención de aparcamiento y servicios de apoyo a la AIP-SR-01.
3	ACCESO ABADÍA DEL SACROMONTE	Obtención de aparcamiento para uso de los visitantes de la Abadía del Sacromonte. Vinculado con la apertura de nuevo vial de conexión con Camino Viejo de El Fargue .
4	CAMPO FÚTBOL ABADÍA SACROMONTE	Obtención de aparcamiento para microbuses. Vinculado con la apertura de nuevo vial de conexión con Camino Viejo de El Fargue (AIP-SR-03).

O-07 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE CUEVAS Y DELIMITACIÓN DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO: Se incluye su delimitación, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 70.3.h) e i) LISTA, y se desarrollarán en el documento de Plan Especial.

Por otra parte, en cuanto a usos, el art. 66.1.a) de la LISTA incluye entre las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbana la división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados. Por remisión expresa del POU, se incluye en la Normativa de este Plan Especial la definición de las calificaciones pormenorizadas y se establece la compatibilidad entre éstas y los distintos usos globales y pormenorizados.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

Se han considerado, en el ámbito del PE-C-AS, y en coherencia con lo dispuesto por el vigente PGOM y por el Plan de Ordenación Urbana Albaicín-Sacromonte (POU-AS), los siguientes usos globales y pormenorizados:

USO GLOBAL: RESIDENCIAL.
Usos pormenorizados: Unifamiliar.
Plurifamiliar.
Residencia comunitaria.
Alojamiento hotelero.

USO GLOBAL: INDUSTRIAL.
Uso pormenorizado: Pequeña y mediana industria.
Taller.
Almacén.

USO GLOBAL: TERCIARIO.
Uso pormenorizado: Comercial.
Oficinas.
Ocio, hostelería y recreo.
Garajes.
Institucional privado.

USO GLOBAL: ESPACIOS LIBRES

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

Uso pormenorizado: Plazas, jardines y zonas verdes.
Parques urbanos.

USO GLOBAL: DOTACIONAL.

Uso pormenorizado: Equipamiento universitario.

Equipamiento docente.

Equipamiento deportivo cubierto.

Equipamiento deportivo descubierto.

Equipamiento SIPS Cultural.

Equipamiento SIPS Asistencial.

Equipamiento SIPS Administrativo.

Equipamiento SIPS Sanitario.

Equipamiento SIPS Religioso.

USO GLOBAL: TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

Uso pormenorizado: Red viaria.

Infraestructuras urbanas.

Las calificaciones pormenorizadas propuestas en el Plan de Ordenación Urbana Albaicín-Sacromonte (POU-AS) se resumen en la tabla siguiente:

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

CALIFICACIONES (PROP. 2022)

CASA-PATIO	CP
CASA-PATIO COLECTIVA	CP_CO
RESIDENCIAL COLECTIVA	RC
CARMEN GRANDE	CR1
CARMEN MEDIANO	CR2
VIV. UNIFAMILIAR EN MANZANA	VUM
VIV. UNIFAMILIAR CON JARDÍN	VUJ
RESIDENCIAL COMUNITARIO	RCM
CONJUNTO RESIDENCIAL	CR
EDIF. NO RESIDENCIAL	NR
EN MANZANA	NR-M
AISLADA	NR-A

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

TEMPLO	NR-T
INDUSTRIAL EN MANZANA	IND-M
TERCIARIO	NR-TE
INFRAESTRUCTURA URBANA	NR-IU
CENTRO TRANSFORMACIÓN	DE NR-CT
CUEVA SOBRE PLACETA	Cu/P
CUEVA SOBRE CALLE	Cu/C
CUEVA CON CORRAL O PATIO	Cu/Co
CASA CUEVA	Ca/Cu
CUEVA ESPECTÁCULO	Cu/E

Los parámetros dimensionales de las distintas calificaciones se recogen en la Normativa del presente PEC-AS, por remisión del POU-AS, a partir de los obtenidos en el estudio tipológico. También se recoge en Normativa la compatibilidad de usos, que

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

se resume en las tablas siguientes, en función de los niveles de uso (exclusivo o compatible) determinado para las distintas zonas de suelo urbano delimitadas en el POU, en función del porcentaje de uso residencial (dominante o no en % en superficie, respectivamente) detectado para cada una de ellas en la Información de usos actuales.

7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Se plantean tres alternativas de ordenación:

- **ALTERNATIVA 0:** mantener la ordenación actual. Se desestima porque, por una parte, la legislación urbanística y de protección del patrimonio histórico y el planeamiento general vigentes obligan a la revisión y adecuación de la ordenación; y por otra, resulta necesaria la consecución de los objetivos planteados 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

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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 ésta debe ser la alternativa elegida.

8. 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 deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar 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 deberá justificar 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, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de 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 los 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.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, 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 la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

9. 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.

Granada, septiembre de 2022.

LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES,

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

AVANCE PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

Se terminó de imprimir este documento el 29 de septiembre de 2022, festividad de San Miguel Arcángel.

