



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
I. MEMORIA

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.
Fotografía: M.A.P.E.

**AVANCE
PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO
ALBAICÍN-SACROMONTE**

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	5
1.1. INTRODUCCIÓN	5
1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	12
1.2.1. EL TERRITORIO. INTRODUCCIÓN AL ESPACIO GEOGRÁFICO.	13
Geografía y geología de los barrios Albaicín y Sacromonte	13
Unidades geográficas.	14
Clima.	15
Hidrología.	15
Estructura agropecuaria.	16
Flora y fauna	16
Comunicaciones	43
Paisaje.	44
Emplazamiento en el conjunto histórico.	45
Zonificación.	46
1.2.2. MEMORIA URBANA	49
1.2.3. LA EDIFICACIÓN. ESTUDIO TIPOLOGICO. PARCELARIO.	52
1.2.4. LA PARCELACIÓN	107
1.2.5. VOLÚMENES EXISTENTES	107

1.2.6. USOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN	108
1.2.7. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	116
1.2.8. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS	117
1.2.9. ANÁLISIS DE POBLACIÓN. RESUMEN DEMOGRÁFICO	123
1.3. EXPOSICIÓN DE OBJETIVOS	138
1.4. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y AMBIENTAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	141
1.4.1. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	141
1.4.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	143
Antecedentes de planeamiento	143
Relación con el planeamiento vigente. Ámbitos de protección.	145
Relación con el PEPRI vigente.	147
1.4.3. LEGISLACIÓN AMBIENTAL	155
1.4.4. PATRIMONIO HISTÓRICO	156
1.5. DIAGNÓSTICO. OBJETIVOS.	157
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. PARTICIPACIÓN CIUDADANA	161
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.	208
3.1. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.	208
3.1.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y SISTEMAS GENERALES	208
3.1.2. CATÁLOGO Y AFECCIONES PATRIMONIALES	208
3.1.3. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	212
3.1.4. MOVILIDAD	212

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

3.1.5. PAISAJE	212
3.1.6. USOS Y CALIFICACIONES PORMENORIZADAS.	213
3.1.7. ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES Y ALTURAS.	220
3.1.8. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO	220
3.1.10. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL HÁBITAT DE CUEVAS	221
3.1.11. DELIMITACIÓN DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO	222
3.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.	222
3.3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.	224
3.4. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.	226
4. MEMORIA ECONÓMICA. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	227
EQUIPO REDACTOR	228

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

I. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

1.1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Avance del Plan de Ordenación Urbana-Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte (POU-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 establece lo siguiente:

“1.- El Ayuntamiento de Granada, coincidiendo con la entrada en vigor del presente Plan General, iniciara 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.

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.

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”.

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.

En este sentido, los planes especiales para regular el hábitat rural diseminado están sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria (art. 40.2.b) 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.

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 en el ámbito del PE-C-AS 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.

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.

La información urbanística que se va a exponer en los capítulos siguientes se va a estructurar de la forma siguiente:

1. El territorio que constituye el ámbito de actuación.
2. La memoria urbana de la ocupación del territorio.
3. La edificación que lo ocupa, y los usos que se desarrollan en ella.
4. La población que lo habita.

Posteriormente, a la vista de esta información, se realizará el diagnóstico, se expondrán los objetivos del POU-PE-C-AS, y se propondrán los criterios de ordenación, de la forma siguiente:

1. Se propondrá la división del ámbito en zonas, atendiendo a factores de permanencia (el relieve: barrancos, ríos; el viario; los monumentos: murallas, hitos; la forma de ocupación del territorio: parcelario, tipologías) y a factores de variabilidad (los usos; la población; el estado de la edificación).
2. A partir de la combinación de usos existentes (% uso residencial, % usos turísticos) y datos de población (edad, extranjeros, crecimiento...) se propondrán los usos globales y niveles (exclusivo y no exclusivo) para cada zona.
3. Basándose en la información sobre tipos arquitectónicos se propondrán las calificaciones pormenorizadas.

4. Para cada calificación se propondrán unos usos característicos, otros compatibles (100%), otros complementarios (x%) y otros incompatibles, según nivel de uso de cada zona.
5. Por último, a cada parcela se le asignará una calificación y un uso característico, y una ordenación detallada (alineaciones y alturas).

1.2. 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.”*

1.2.1. EL TERRITORIO. INTRODUCCIÓN AL ESPACIO GEOGRÁFICO.

Geografía y geología de los barrios Albaicín y Sacromonte

La altiplanicie de Granada se inscribe en el sistema de fajas paralelas que caracteriza la geografía andaluza. Al norte la Cordillera Penibética delimita la depresión granadina en su tramo central. Por el sur, en torno a cincuenta kilómetros de Cordillera Penibética, con la superior cumbre de Sierra Nevada, separan del Mediterráneo la Granada anclada en el surco intrabético. El Genil enlaza el espacio geográfico de Granada con el sistema hidráulico del Guadalquivir. Esas circunstancias acuden para vincular Granada con las andalucías occidental del Guadalquivir, con la oriental esteparia, y con la meridional mediterránea, y vienen a determinar un clima asimilable al de meseta en un enclave de pie de sierra y de vega bien surtido de aguas. El relleno de la depresión con materiales miopliocénicos y cuaternarios concreta un sistema central de hoyas de sustancial valor agrícola. La depresión de Granada, la más oriental del sistema, constituye por tanto una plataforma fértil y como veremos, un nudo de vínculos y comunicaciones geográficas.

El enclave de Granada se sitúa en la margen oriental de la depresión de Granada-Loja, y se configura en las estribaciones de Sierra Nevada. Las vistas de Granada del s XVI, la del grabado de Joris Hoefnagel y poco después en 1567 la de Anton van den

Wyngaerde, presentan bien los tentáculos que marcan los surcos del Genil, del Darro y de la Alhacaba perfilando los cerros de San Cristóbal, Alcazaba Cadima y Alhambra. El asentamiento surge en la cima del cerro central la Alcazaba Antigua y se despliega luego, sobre todo, por su ladera a mediodía. Los barrios del Albaicín y Sacromonte se asientan con esa predisposición mediodía sobre dos complejos geológicos constituidos por materiales conglomerados: los depósitos de abanicos aluviales del periodo villafranquiense constituidos por conglomerados de la Formación Alhambra (heterométricos grises, que colorean cantos de matriz rojiza predominantemente de rocas metamórficas); y los aluviales y pie de monte recientes, indiferenciados, Vega Alta, que se presenta con intercalaciones de paleosuelos rojos, de facies semejante a la de la Formación Alhambra.

El Albaicín y el Sacromonte se inscriben con el término municipal en la margen este de la depresión de Granada en el encaje entre las unidades territoriales de las colinas y cerros y el pie de la vega de Granada. Los desniveles entre cotas extremas de entre 60 y 100 m. marcan un espacio territorial con frentes al mediodía, oeste y norte cuyas características ambientales reflejan esa diversa orientación

Unidades geográficas.

Como decíamos 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.

Clima.

El clima de Granada es marcadamente continental con inviernos fríos y veranos calurosos y secos. Los factores limitadores desde el punto de vista climático se relacionan con esas características: un prolongado periodo de heladas y de sequía estival. La presencia fresca y húmeda del valle del Darro y diversas correcciones de origen humano contribuyen a la aparición de condiciones locales microclimáticas.

Hidrología.

La hidrología del ámbito del Plan está marcada por el cauce del Darro y por una sucesión de barrancos cuya presencia compartimenta las laderas del Sacromonte

troceadas por los sucesivos de los Naranjos, Negros, Valparaíso, Sacromonte, Santas Cuevas, Hornillo; mientras que en el Albaicín el tajo de la Alhacaba separa los cerros de la alcazaba y San Cristóbal.

Estructura agropecuaria.

El Albaicín está caracterizado por su constitución singularmente urbana marcada por la presencia continua de cármes (jardines-huertos en origen y hoy preponderantemente jardines) de los que el Plan inventaría más de 250. El Sacromonte por su parte comparte un marcado carácter rural con su entorno: en su pie la vega del Darro hoy muy poblada con vegetación de ribera, a la que siguen plataformas de huertas mezcladas con cármes con el eje del Camino del Sacromonte luego de Beas, y ya en las laderas de los cerros con una cubierta vegetal que es sucesivamente de matorral de degradación del bosque mediterráneo, olivares, formaciones de arbolado de distinta densidad mixto de coníferas y quercíneas o de pino negral con o sin olivar residual, y pastizales.

Flora y fauna

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

En Granada, desde el parque periurbano de la Dehesa del Generalife (Llano de la Perdiz, Dehesa del Generalife y Montes de Jesús del Valle) se encuentra una flora de tipo mediterránea, con una extensión de más o menos unas 458 hectáreas protegidas. Junto a pinares de repoblación, se encuentran encinares meso y supramediterráneas y un quejigal situado en la ladera del Río Darro.

Las comunidades vegetales de los bosques que están cerca de la Alhambra, que están gestionados por el Patronato de la Alhambra, poseen algo más de 300 especies, muchas de ellas con interés histórico como representantes de los cultivados en huertas aledañas.



ESPECIES DE PLANTAS PRESENTES EN EL ALBAYZÍN

<p>-Zona del Zenete</p> <ul style="list-style-type: none">• Chumberas• Parras• Higueras• Pitas• Palmeras• Granadas	<p>-Zona del Chapiz</p> <ul style="list-style-type: none">• Ciprés• Naranjos• Membrilleros• Laureles• Plátanos de sombra• Álamos
---	---





AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

	<ul style="list-style-type: none">• Fresnos• Ginkgos
--	---






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<u>ESPECIES PRESENTES EN EL CAMINO DE LA ABADÍA Y SU ENTORNO</u>			
<u>ESPECIE</u>	<u>CATEGORÍA VULNERABILIDAD</u> (Lista Roja de la Flora Vascular de Andalucía.)	<u>DISTRIBUCIÓN Y PROCEDENCIA</u>	<u>IMAGEN</u>
<i>Acacia retinodes</i> (Acacia)	Preocupación menor (LC)	Alóctona (Procedente de Australia)	
<i>Arbutus unedo</i> (Madroño)	Estable (LC)	Procede de la Región mediterránea, S y SO de Europa y de África y Australia.	
<i>Acer negundo</i> (Aroe negundo)	Incluido en la Lista de Plantas invasora en España No se encuentra incluida en la Lista Roja de la Flora Vascular de Andalucía	Planta invasora (Procede de América del Norte)	
<i>Adiantum capillus- veneris</i> (Culandrillo de pozo)	Estable (LC)	Distribución Subcosmopolita	


AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<p><i>Agave americana</i> (Pita)</p>	<p>No evaluada (NE). (Se encuentra incluido en la lista de Plantas invasoras de España. Se encuentra incluida en la Lista Roja de la Flora Vascular de Andalucía)</p>	<p>Planta invasora (Distribución Neófito originaria de C Méjico, naturalizada en las regiones templadas y tropicales del Globo.)</p>	
<p><i>Ailanthus altissima</i> (Ailanto)</p>	<p>No evaluada (NE).</p>	<p>Planta invasora (originario de China)</p>	
<p><i>Antirrhinum hispanicum</i> (Conejito de roca o romped piedras)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Ibero-magrebí.</p>	
<p><i>Arundo donax</i> (Caña común)</p>	<p>No evaluada (NE). (Se encuentra incluida en la Lista Roja de la Flora Vascular de Andalucía y Se encuentra incluido en la lista de Plantas invasoras en España, catalogada entre las 100 especies invasoras más dañinas.)</p>	<p>Planta invasora (Procedente de Europa meridional, España y Portugal.)</p>	






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<p><i>Caléndula arvensis</i> (Caléndula)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribuida en la Península Ibérica</p>	
<p><i>Campanula erinus</i> (Asperilla)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Circunmediterránea. Dispersa por la Península Ibérica y Baleares.</p>	
<p><i>Celtis australis</i> (Almez)</p>	<p>Casi Amenazada (NT).</p>	<p>Distribución Sur de Europa, Oeste de Asia y Norte de África. Península Ibérica</p>	
<p><i>Chaenorthinum villosum</i> (Espuefilla pelosa)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Suroeste de Europa y Marruecos. Sur de la Península Ibérica</p>	
<p><i>Chamaecyparis lawsoniana</i> (Cedro de Oregón)</p>	<p>No Evaluada (NE).</p>	<p>Alóctona (Oeste de EE.UU)</p>	






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<p><i>Citrus aurantium</i> (Naranja)</p>	<p>No evaluada (NE). (Se encuentra incluida en la Lista Roja de la Flora Vascular de Andalucía)</p>	<p>Alóctona (Oriunda de SE asiático)</p>	
<p><i>Cortaderia selloana</i> (Plumeros)</p>	<p>No evaluada (NE). (Se encuentra incluido en la lista de Plantas invasoras en España)</p>	<p>Alóctona (Procede de Brasil, Argentina, Paraguay)</p>	
<p><i>Crataegus monogyna</i> (majuelo)</p>	<p>Vulnerable (VU).</p>	<p>Distribución Oeste y Centro de Europa Oriente Próximo, África; N de América, Argentina, SE de Australia y Nueva Zelanda. Península Ibérica amenazada</p>	
<p><i>Cupressus sempervirens</i> (Ciprés)</p>	<p>No evaluada (NE). (Se encuentra incluida en la Lista Roja de la Flora Vascular de Andalucía)</p>	<p>Alóctona (originario de Asia Menor)</p>	
<p><i>Cymbalaria muralis</i> (Hierba de campanario)</p>	<p>No evaluada (NE).</p>	<p>Distribución Neófito (originaria del Mediterráneo centro-oriental)</p>	






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<p><i>Equisetum ramosissimum</i> (Cola de caballo)</p>	<p>Estable (LC)</p>	<p>-----</p>	
<p><i>Eucalyptus camaldulensis</i> (Eucalipto)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Disperso por la Península Ibérica. Originario de Australia.</p>	
<p><i>Euonymus japonicus</i> (Bonetero del Japón)</p>	<p>No evaluada (NE).</p>	<p>Alóctona (Japón)</p>	
<p><i>Euphorbia characias</i> (Lechetema)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Mediterránea occidental</p>	
<p><i>Ficus carica</i> (Higuera)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Nativa del S de la Península y otros países circunmediterráneos</p>	






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<p><i>Fraxinus angustifolia</i> (Fresno)</p>	<p>Vulnerable (VU).</p>	<p>Distribución W de la región mediterránea. Ampliamente representada en la Península Ibérica.</p>	
<p><i>Galium aparine</i> (Amor de hortelano)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Subcosmopolita</p>	
<p><i>Gleditsia triacanthos</i> (Acacia de tres espinas)</p>	<p>No evaluada (NE). (Se encuentra incluido en la lista de Plantas invasoras en España Se encuentra incluida en la Lista Roja de la Flora Vascular de Andalucía)</p>	<p>Planta invasora y Alóctona (Distribución C y E de Norteamérica)</p>	
<p><i>Hedera helix</i> (Hiedra)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Europa y Cáucaso. Principalmente en la mitad E de la Península Ibérica, e Islas Baleares.</p>	
<p><i>Ipomoea indica</i> (Campanilla)</p>	<p>No evaluada (NE).</p>	<p>Alóctona (Procede de México)</p>	






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<i>Iris germanica</i> (Lirio azul)	Preocupación menor (LC)	Alóctona (Distribución Europa y Cáucaso)	
<i>Jasminum nudiflorum</i> (Jazmín de invierno)	No evaluada (NE).	Alóctona (Oeste de China)	
<i>Jasminum officinale</i> (Jazmín)	Preocupación menor (LC)	Sur del Mediterráneo	
<i>Juglans regia</i> (Nogal)	Preocupación menor (LC)	Distribución Mediterránea Oriental	
<i>Laurus nobilis</i> (Laurel)	Vulnerable (VU), decreciendo	Alóctona (Es originario de Asia Menor)	






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<i>Ligustrum lucidum</i> (Aligustre)	No evaluada (NE).	Alóctona (Distribución Originaria del S y E de China y Japón.)	
<i>Lonicera sp.</i> (Madreselva común)	Vulnerable (VU), decreciendo por la sequía	Alóctona (origen europeo hasta las que provienen de América o Japón.)	
<i>Melia azederach</i> (Cinamomo)	Vulnerable (VU), decreciente	Alóctona (Procedente del Sur y Este de Asia.)	
<i>Morus alba</i> (Morera)	Estable (LC)	Alóctona (Procedencia Asia)	
<i>Nerium oleander</i> (Adelfa)	Preocupación menor (LC)	Distribución Nativa de la región mediterránea y de Oriente Medio	






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<p><i>Olea europaea</i> (Olivo)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Región mediterránea y ciertos enclaves atlánticos del SW de Europa.</p>	
<p><i>Opuntia-ficus-indica</i> (Chumbera)</p>	<p>Vulnerable (VU), decreciendo (causa principal: cochinilla del carmin) Se encuentra incluido en la lista de Plantas invasoras en España</p>	<p>Alóctona (Probablemente originaria de México)</p>	
<p><i>Ornithogalum umbellatum</i> (Leche de gallina)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Circunmediterránea</p>	
<p><i>Osyris alba</i> (Retama loca)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Mediterráneo, desde Portugal hasta Turquía</p>	
<p><i>Papaver rhoeas</i> (Amapola)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Europa, Asia central y occidental, Japón, N de África y Macaronesia. Toda la Península Ibérica y Baleares.</p>	






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<p><i>Parietaria judaica</i> (Parietaria)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Circunmediterránea y atlántica.</p>	
<p><i>Parthenocissus quinquefolia</i></p>	<p>No evaluada (NE).</p>	<p>Alóctona (Procedencia América, Canadá, EEUU y México)</p>	
<p><i>Philadelphus coronarius</i> (Celinda)</p>	<p>No evaluada (NE).</p>	<p>Alóctona (procedente de EE.UU)</p>	
<p><i>Pistacia lentiscus</i> (Lentisco)</p>	<p>Estable (LC)</p>	<p>Distribución Mediterránea y macaronésica.</p>	
<p><i>Pittosporum tobira</i> (pitosporo)</p>	<p>No evaluada (NE).</p>	<p>Alóctona (originaria de China)</p>	




AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<i>Platycladus orientalis</i> (Árbol de la vida)	No evaluada (NE).	Alóctona (Procede de Extremo Oriente, norte y oeste de la China)	
<i>Populus nigra</i> (Álamo negro)	Preocupación menor (LC)	Distribución Euroasiática.	
<i>Punica granatum</i> (Granado)	No evaluada (NE).	Procedente del SO de Asia y en la actualidad ampliamente distribuido en la Región mediterránea	
<i>Quercus rotundifolia</i> (Encina)	Vulnerable (VU), decreciente	Península Ibérica	
<i>Retama sphaerocarpa</i>	Preocupación menor (LC)	Distribución lberomagrebí.	






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<i>Rhamnus alaternus</i>	estable (LC).	Distribución Mediterránea.	
<i>Rhamnus lycioides</i> subsp <i>lycioides</i> (Espino negro)	Preocupación menor (LC)	Distribución Bético-magrebí.	
<i>Robinia pseudoacacia</i> (Falsa acacia)	Preocupa menor (LC) Creciendo.	Alóctona (Distribución Originaria del N de América. Introducido en España en el siglo XVII.)	
<i>Rosa canina</i> (Rosal silvestre)	Preocupación menor (LC)	Alóctona (Origen Europa, Oeste y centro de Asia, noroeste africana y macaronésica.)	
<i>Rosmarinus officinalis</i> (Romero)	Vulnerable (VU), decreciendo	Originaria de la Península Balcánica.	



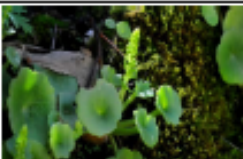


AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<i>Rubus ulmifolius</i> (Zarzamora)	Preocupación menor (LC)	Distribución Mediterránea, centroeuropea y macaronésica.	
<i>Salix alba</i> (Sauce blanco)	No hay datos suficientes (DD)	Distribución Euroasiática, alcanzando el N África.	
<i>Salvia microphylla</i>	Preocupación menor (LC)	Distribución Neófito originaria de América central W, E y S de la Península Ibérica.	
<i>Sanguisorba verrucosa</i>	Preocupación menor (LC)	Distribución Neófito originaria de América central W, E y S de la Península Ibérica.	
<i>Scrophularia lyrata</i>	Preocupación menor (LC)	Distribución Ibero-magrebí. Península Ibérica, Baleares, Cerdeña, Sicilia, Creta, Marruecos y Argelia. Mitad S y en el CW de la Península Ibérica.	





AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<i>Sedum sediform</i>	Preocupación menor (LC)	Distribución Circunmediterránea	
<i>Silene vulgaris</i> (colleja)	Estable (LC)	Distribución Holártica. (Zonas Norte del mundo)	
<i>Smyrnium olusatrum</i> (Apio caballar)	Preocupación menor (LC)	Distribución Mediterránea y atlántica.	
<i>Tamus communis</i> (Nueza negra)	Preocupación menor (LC)	Distribución en Europa, Asia y Norte de África	
<i>Teucrium fruticans</i> (salvia amarga)	Preocupación menor (LC)	Distribución Mediterránea occidental	






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<i>Trachelium caeruleum</i> (Flor de la viuda)	Preocupación menor (LC)	Distribución Mediterránea occidental.	
<i>Ulmus minor</i> (Olmo)	No se encuentra incluida en la Lista Roja de la Flora Vascular de Andalucía	Alóctona (Distribución Europa, norte de África y sudoeste de Asia)	
<i>Umbilicus rupestris</i>	Preocupación menor (LC)	Distribución Mediterránea y Atlántica	
<i>Vinca difformis</i> (Hierba doncella)	Preocupación menor (LC)	Distribución Mediterránea	
<i>Pistacia terebinthus</i> (Comicabra)	Estable (LC)	Distribución Mediterránea y macaronésica	






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<u>SILLA DEL MORO</u>			
<u>ESPECIE</u>	<u>CATEGORÍA VULNERABILIDAD</u> (Lista Roja de la Flora Vascular de Andalucía.)	<u>DISTRIBUCIÓN Y PROCEDENCIA</u>	
<i>Asparagus aphyllus</i>	Preocupación menor (LC)	Distribución Dispersa por el C y W de la región mediterránea	
<i>Cotoneaster franchetti</i>	No evaluada (NE).	Alóctona (Originaria de China)	
<i>Cupressus arizonica</i> (Ciprés de Arizona)	No evaluada (NE).	Alóctona (Originario del norte de México y sudoeste de los Estados Unidos.)	
<i>Cupressus sempervirens</i> (Ciprés)	No evaluada (NE).	Alóctona (Originario de Asia Menor)	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<i>Fraxinus angustifolia</i> (Fresno)	preocupación menor	Distribución W de la región mediterránea.	
<i>Olea europea</i> (Olivo)	Preocupación menor (LC)	Distribución Región mediterránea y ciertos enclaves atlánticos del SW de Europa.	
<i>Nerium oleander</i> (Adelfa)	Preocupación menor (LC)	Distribución Nativa de la región mediterránea y de Oriente Medio.	
<i>Pinus halepensis</i> (Pino carrasco)	Preocupación menor (LC)	Mediterránea	
<i>Retama sphaerocarpa</i> (Retama)	Preocupación menor (LC)	Distribución lbero-magrebí.	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<i>Reseda phyteuma</i> (Farolilla)	Preocupación menor (LC)	Distribución Circunmediterránea	
<i>Rhamnus alaternus</i> (Aladierno)	Preocupación menor (LC)	Distribución Mediterránea.	
<i>Salvia rosmarinus</i> (Romero)	Vulnerable (VU), decreciendo	originaria de la Península Balcánica.	
<i>Viburnum tinus</i> (Durillo)	Preocupación menor (LC)	Distribución Mediterránea	
<i>Pistacia terebinthus</i> (Comicabra)	Estable (LC)	Distribución Mediterránea y macaronésica	




Fuente de identificación: <https://wastemagazine.es/>

En cuanto a los principales valores faunísticos del municipio de Granada, se concentran en la zona Este del término municipal, en el Parque periurbano de la Dehesa del Generalife, que representa la última zona seminatural del municipio.

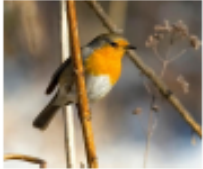




La fauna que está presente destaca por la rica avifauna que procede de la Sierra Nevada, a parte de las aves que son propias de los espacios urbanos. Esta fauna también se extiende a los bosques cercanos a la Alhambra que, a pesar de la presión turística han logrado desarrollarse como un ecosistema bastante rico.

Entre la fauna que se puede encontrar por la zona destaca:






AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

ESPECIE	CATEGORÍA DE VULNERABILIDAD	DISTRIBUCIÓN Y PROCEDENCIA	IMAGEN
<u>AVES</u>			
<i>Accipiter gentilis</i> (Azor)	Preocupación menor (LC)	Distribución Eurasia y Norteamérica. En España, frecuente en la mitad norte, exceptuando la depresión del Ebro, y en el sur la distribución es fragmentada.	
<i>Alectoris rufa</i> (Perdiz roja)	Preocupación menor (LC) (Decreciendo)	Zonas de monte bajo en terreno accidentado. En cercanías de lagunas, zonas húmedas, campos de cultivo, olivares, bordes de caminos, marismas, salinas.	
<i>Columba palumbus</i> (Paloma torcaz)	Preocupación menor (LC) (Creciendo)	Asia, Europa, India y norte y oeste de África.	





AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<p><i>Erithacus rubecula</i> (Petrojo)</p>	<p>Preocupación menor (LC) (Creciendo)</p>	<p>Europa y noroeste de África. Es una de las especies más abundantes en el bosque de la Alhambra</p>	
<p><i>Falco naumanni</i> (Cernicalo primilla)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Aves habituales de territorios esteparios. Andalucía y Extremadura, con un 50 y 30% respectivamente. Es llamada la "Primilla de la Alhambra"</p>	
<p><i>Falco peregrinus</i> (Halcón común o peregrino)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Península Ibérica</p>	
<p><i>Troglodytes troglodytes</i> (Chochín)</p>	<p>Preocupación menor (LC) (Creciendo)</p>	<p>Europa, Asia se extiende desde el norte de Irán y Afganistán a Japón y América del Norte. Podemos encontrarlo en gran parte de la Península Ibérica.</p>	
<p><i>Pica pica</i> (Urraca común)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Distribución Eurasia.</p>	



AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

<p><i>Streptopelia decaocto</i> (Tórtola turca)</p>	<p>Preocupación menor (LC) (Creciendo)</p>	<p>Península Ibérica, Norte de África e Islas Canarias.</p>	
<p><i>Sylvia atricapilla</i> (Curruca capirotada)</p>	<p>Preocupación menor (LC) (Creciendo)</p>	<p>Europa. Frecuente en toda España.</p>	
<p><i>Asio otus</i> (Buzo chico)</p>	<p>Preocupación menor (LC) (Decreciendo)</p>		
<p><i>Cuculus canorus</i> (Cuco)</p>	<p>Preocupación menor (LC) (Decreciendo)</p>		
<p><i>Corvus corax</i> (Cuervo)</p>	<p>Preocupación menor (LC) (Creciendo)</p>		
<p><i>Hieraetus pennatus</i> (Aguila calzada)</p>	<p>Preocupación menor (LC)</p>	<p>Se la encuentra por el sur de Europa, África del Norte y Asia. En la Península Ibérica hay</p>	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

		pequeñas poblaciones.	
<i>Pernis ptilorhynchus</i> (Abejorro europeo)	Preocupación menor (LC) (Decreciendo)	En el Estrecho de Gibraltar se concentran mayormente.	
MAMÍFEROS			
<i>Plecotus austriacus</i> (Murciélago orejudo gris)	Casi amenazado (NT) (Decreciendo)	Desde Eurasia y norte de África hasta Etiopía y oeste de China. En España se ha citado desde la comarca Cantábrica hasta el arco Mediterráneo. Es una especie común aunque nunca muy abundante.	
<i>Lepus granatensis</i> (Lepre ibérica)	Preocupación menor (LC)	Mayor parte de la Península Ibérica.	
<i>Sciurus vulgaris</i> (Ardilla Roja)	Preocupación menor (LC)	En Granada tanto en Sierra Nevada como en el Parque Natural de Huétor,	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

	(Decreciendo)	entre otros.	
Vulpes vulpes (Zorro rojo)	Preocupación menor (LC)	Península Ibérica y falta en Canarias y Baleares.	

Fuente de identificación: <https://wastemagazine.es/> y <https://uicn.es>

Comunicaciones

Tradicionalmente el sistema de comunicaciones de referencia para el Albaicín y también para el Sacromonte fueron las vías que saliendo de algunas de las puertas de los recintos del Albaicín vinculaban la ciudad de Granada con otros núcleos o destinos territoriales. El Camino de Beas o antiguo Camino de Guadix, también en un tramo Camino del Sacromonte que emparejado con el curso del Darro constituía su salida por el este. A través de la puerta de Elvira se alcanzaba por un lado los arrabales de la Medina y la Vega, y siguiendo el tránsito de la calle Elvira hasta Plaza Nueva por Gomérez se alcanzaba la Alhambra. Hoy ese esquema se mantiene, añadiéndose dos grandes límites viarios por un lado la ya obsoleta antigua N 342 hoy A4002 Carretera de Murcia a la que se asocia pronto la carretera de El Fargue y ya en pleno centro el eje neurálgico de la Gran Vía. Diversas líneas de autobuses, sobre todo la C31, C32, C34 y la N7 completan el panorama de las comunicaciones actuales.

Como se expondrá en el capítulo dedicado a Movilidad, los accesos rodados al ámbito están reducidos al eje Carrera de Darro-Cuesta del Chapiz-calle Pagés; y al acceso desde la Carretera de Murcia a través de la propia calle Pagés. El acceso al Sacromonte sólo se puede hacer desde la Cuesta del Chapiz a través del Camino del Sacromonte.

En cuanto a las salidas, hacia el resto de la ciudad o hacia la red de carreteras, sólo se pueden hacer a la Carretera de Murcia; a través de San Juan de los Reyes-Cárcel Alta-Gran Vía; o por Cuesta de Alhacaba-Tinajilla-Nueva del Santísimo-Almona de San Juan de Dios-Santa Bárbara-Fuentenueva.

Los recorridos interiores del barrio se hacen principalmente a través del eje Cuesta del Chapiz-Pagés; o por Camino Nuevo de San Nicolás. Estos recorridos plantean en ocasiones problemas de accesibilidad tanto por la deficiente urbanización en algunos casos o la degradación por el uso, siendo necesaria una actuación pública en este sentido que garantice a su vez su integración patrimonial.

Paisaje.

El área del Plan participa desde el punto de vista paisajístico de los tres dominios morfológicos de Granada (sierras, piedemonte y depresión). El piedemonte es su dominio constitutivo y las sierras y la vega insertadas en la depresión constituyen fondos esenciales. Es pues necesario recordar esos diálogos entre las piezas paisajísticas y sus fondos para comprender no sólo el esquema de referencias sino

también condicionantes esenciales de la propia morfología urbana de nuestro ámbito. Un carácter definitivo que comparten el Albaicín y el Sacromonte con otros enclaves de Granada es su tridimensionalidad como fondo paisajístico de ciudad en cerro o colina. El paisaje, lo veremos con detalle más adelante, es un elemento de fundamento del área del Plan, es factor esencial de su belleza y de su cultura, pieza del genio del lugar, vocación inevitable y activo extraordinario de su futuro.

En el documento para aprobación inicial se incluirán el diagnóstico y las determinaciones sobre paisaje que exige el art. 37.4 y 5 LISTA para los instrumentos de ordenación.

Emplazamiento en el conjunto histórico.

El ámbito territorial del Plan comprende los sectores Albaicín y Sacromonte establecidos en el Decreto 186/2003 de 24 de junio por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada. El CH se completa con los Sectores Alhambra y Centro. Esa constitución de los sectores del CH es una referencia adecuada para comprender la inscripción geográfica del Albaicín Sacromonte en el núcleo histórico de Granada y en su contexto territorial tal como lo hemos descrito.

Zonificación.

El conjunto del área del POU-PE-C-AS, y dentro de él cada uno de los Sectores, se ha dividido, a efectos de sistematizar la información y la ordenación, en las que se han denominado ZONAS DE SUELO URBANO (ZSU) y ZONAS DE SUELO RÚSTICO (ZSR):

Estos ámbitos, que en el suelo urbano se corresponden con las Zonas que el art. 66.1.a) LISTA incluye dentro de las determinaciones de los Planes de Ordenación urbana, tienen también un carácter genético y funcional, pero sobre todo son áreas de coordinación de las determinaciones de planeamiento y de protección y fomento del patrimonio.

Para su delimitación se ha atendido:

Por una parte, a factores de permanencia:

- El relieve: barrancos, ríos.
- El viario.

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Los monumentos (murallas)
- La forma de ocupación (parcelario, tipologías)

Y por otra, a factores de variabilidad:

- Los usos.
- La población.
- La edificación.

Las zonas propuestas son las siguientes:

SECTOR ALBAICÍN:

- ZSU-01- San Juan de los Reyes-Darro.
- ZSU-02- Elvira-Zenete.
- ZSU-03- Barrichuelo Alhacaba.
- ZSU-04- Cármenes del Albaicín.
- ZSU-05- Alcazaba.
- ZSU-06- Plaza Larga-El Salvador.
- ZSU-07- Cerro de San Miguel-San Luis (incluye una parte de suelo rústico).
- ZSU-08- Murallas.

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

SECTOR SACROMONTE:

Subsector de suelo urbano del Sacromonte:

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

ZSU-10- Sacromonte-Cármenes.

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

La delimitación de las Zonas de suelo urbano se incluye en el plano 002.-ZONAS DE SUELO URBANO-USOS GLOBALES del Plan de Ordenación Urbana Albaicín-Sacromonte, que se remite expresamente a este Plan Especial.

1.2.2. MEMORIA URBANA

En el Anexo 1 se desarrolla la Memoria urbana del ámbito de actuación del Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte, que se resume a continuación.

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 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. El cambio de la dinámica urbanística, tras la crisis inmobiliaria, ha dejado en el camino proyectos de intervención privados previstos en el Plan que provoca, como resultado, la existencia de espacios

abandonados y degradados pendientes de actuación, tanto por los propietarios como por la Administración.

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.



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

1.2.3. LA EDIFICACIÓN. ESTUDIO TIPOLOGICO. PARCELARIO.

INTRODUCCIÓN

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.

ANTECEDENTES.

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

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

PEPRI Albaicín 1990

El PEPRI de 1990 distingue entre los "Tipos de referencia", que serían los que podríamos denominar "tipos históricos" en cuanto se adscriben por sus caracteres formales a un determinado período temporal y/o estilo arquitectónico, y están minuciosamente descritos en la Memoria informativa; y los "Tipos funcionales",

vinculados a la forma de ocupación y utilización del parcelario. Ampliamente descritos en la Memoria informativa, están clasificados en seis tipos y 36 subtipos, de los que 10 se utilizan como referencia en la Normativa para las actuaciones de Nueva planta con integración.

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

Este sistema informativo y normativo presenta sin embargo algunos problemas:

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

- Por último, no existe correspondencia entre los tipos y la ordenación asignados por el PEPRI y las calificaciones que otorga el PGOU.

PEPRI 2012

El documento del PEPRI Albaicín aprobado inicialmente en 2008 y sus sucesivas modificaciones hasta el documento de 2012 contienen la siguiente información relativa a los tipos arquitectónicos:

Tipos de referencia y Tipos de edificación singular (Guía del Catálogo-GUÍA+MEMORIA PATRIMONIOS)

Tipos de referencia (se reflejan en las fichas de catálogo, y se refieren más bien a características histórico-formales y temporales-cronológicas):

HM	HISPANO MUSULMÁN
CM	MORISCO
C1	CLÁSICO 1 (S. XVI-1ª mitad s. XVIII)
C2	CLÁSICO 2 (2ª mitad s. XVIII)
E	ECLÉCTICO
R	REGIONALISMO NACIONALISTA

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

MM	MOV. MODERNO. FUNCIONALISMO
RC	REGIONALISMO CRÍTICO
NE	NEOECLECTICISMO
F	FALSIFICACIÓN
D1	DOMÉSTICO POPULAR D1 (anterior s. XVI-1ª m. s. XVIII)
D2	DOMÉSTICO POPULAR D2 (2ª m. s. XVIII-1920)
D3	DOMÉSTICO POPULAR D3 (posterior a 1920)

Tipos de edificación singular (describen los tipos por sus caracteres morfológicos y funcionales):

PM	CASA-PATIO ÁRABE-MORISCA
PC	CASA-PATIO TRADICIÓN CASTELLANA
PO	OTRAS CASAS-PATIO
VC1	VIVIENDA COLECTIVA HASTA 1920
VC2	VIVIENDA COLECTIVA DESDE 1920
CR1	CARMEN GRANDE
CR2	CARMEN MEDIANO
CR3	CARMEN MENOR
VUM	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
VUDF	VIVIENDA UNIFAMILIAR DIVERSAS FACHADAS

VUR RESTO VIVIENDA UNIFAMILIAR
NR EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL

Tipos reglados (Normativa y Ordenanzas-art. III.40.3 y Anexo I.A)

Dentro del ámbito del Plan Especial y a efectos de la intervención por integración, la Normativa del PEPRI de 2012 distingue los siguientes tipos edificatorios básicos:

- a - casa patio.
- b - vivienda colectiva del XIX.
- c - carmen.
- d- vivienda unifamiliar
- f - las cuevas

El Anexo I.A desagrega estos tipos de edificación singular de la forma siguiente (se corresponden con los tipos de edificación singular del catálogo, campo TES de la base de datos del Catálogo):

- a) Casa patio
 - a.1.) Casa patio de tradición Árabe Morisca
 - a.2. Casa patio de tradición cristiana o castellana

- a.3 Casa patio colectiva
- b) Vivienda colectiva
 - b.1. Vivienda colectiva del XVIII- XIX
 - b.2.) los tipos eclécticos de arquitectura del siglo XX
- c) El Carmen
- d) Vivienda unifamiliar
 - d.1. Unifamiliar entre medianeras
 - d.2. Unifamiliar con diversas fachadas
 - d.3. Unifamiliar con jardín menor
 - d.4. Unifamiliar en terraza
 - d.5 La vivienda doméstica popular
- e) Las cuevas
 - e.1 Cueva sobre placeta
 - e.2 Cueva sobre calle
 - e.3 Cueva en sistema
 - e.4 Cueva en altura
 - e.5 Cueva con corral o patio
 - e.6 Casa cueva
 - e.7 Cueva espectáculo

Se resumen a continuación los caracteres morfológicos de cada uno de estos “tipos de edificación singular” definidos por el Plan Especial de 2012¹ que, para los edificios catalogados, han servido de base para este estudio:

a) Casa patio:

En la casa patio, edificación de carácter residencial, organizada alrededor de un patio (o más), que actúa como elemento estructurante, se han distinguido dos categorías básicas en función de su uso actual: unifamiliar y colectiva.

Sin embargo, por las especiales características del contexto histórico en el que se producen, a la hora de definir este tipo funcional es necesario considerar al menos dos tipos fundamentales de referencia:

- Casa patio de tradición Árabe- Morisca
- Casa patio de tradición Cristiana o castellana
- Casa patio colectiva

a.1.) Casa patio de tradición Árabe Morisca

1

Esta categoría de edificios incluye la vivienda hispanomusulmana, en gran medida reutilizada con distinto enfoque cultural tras la conquista.

La denominación de morisca podría inducir a confusión si se interpretase que corresponde punto por punto a un tipo de vivienda habitado por hispanomusulmanes que mantendrían su estilo de vida.

La presencia de un patio, peristilado o no, y con galerías, como elemento estructurante y distribuidor de las estancias, no vendría a definir este tipo si no se diesen en él características que corresponden a una utilización específica del espacio, que supone al menos:

-la búsqueda de la intimidad, que implica una relación muy matizada con el exterior y el planteamiento de una vivienda introvertida, endógena, y de distribución centrípeta.

-la división sexual del espacio que explica la ubicación de las estancias en altura y las características de la escalera.

-la utilización de crujías muy estrechas y la existencia de unas depuradas técnicas constructivas y decorativas de tradición hispanomusulmana.

Descripción:

La edificación normalmente de dos plantas se desarrolla alrededor del patio que actúa como elemento estructurante de la vivienda (o viviendas por transformación). De dos a cuatro bandas edificadas de crujía estrecha (2,5 – 2,6 m.) cierran un patio, generalmente rectangular (de dimensión menor libre, no inferior a 3,5 m.)

En los frentes más estrechos se sitúan las estancias más importantes, delante de las cuales se desarrollan galerías cubiertas, sustentadas por columnas, pilastras de ladrillo o vigas de gran canto de madera en planta baja, y pies derechos de madera en plantas superiores.

En los laterales mayores del patio se sitúan las estancias de servicio. En el centro del patio se sitúa la alberca, o elemento de agua de formato geométrico.

El acceso al patio se realiza en recodo, evitando las vistas desde el exterior, pudiendo existir zaguán previo.

...

a.2. Casa patio de tradición cristiana o castellana

En realidad, bajo esta denominación, se acoge un conjunto de tipos asimilables entre los que es posible singularizar la casa patio nobiliaria o hidalga, casa modesta, etc.

Todos ellos se superponen desde el siglo XVI hasta prácticamente el XIX, produciéndose un permanente proceso de racionalización compositiva e higienista.

Responden a un modelo articulado en torno de uno o más patios parcial o totalmente peristilados, y provistos de galerías de distribución. Sin embargo, como sucedía al definir la casa morisca, la presencia de este elemento estructurante no sería por sí mismo definitoria del tipo en estudio, si no se diesen otras características en la utilización del espacio asociadas a una tradición cultural concreta:

-se valora la relación con el exterior, que implica la evolución en la forma de acceder y la utilización de la fachada como elemento de expresión del estatus social y económico de sus propietarios.

-se produce una división o especialización del espacio en altura, que determina la ubicación y características de las estancias principales, de servicio, elementos de relación, etc.

-la composición de fachadas y elementos así como la distribución interior está regida por simetrías y sistemas de ejes.

El patio está edificado en 2, 3 ó 4 de sus lados y es de forma aproximadamente cuadrangular, dependiendo su forma y configuración de la forma y dimensión de la parcela. Su dimensión mínima es de 4x4 m. y presenta galerías generalmente en todos sus frentes edificados, que se desarrollan igualmente en plantas altas. En planta baja se sustentan mediante columnas de piedra o pilastras de ladrillo, en plantas superiores son pies derechos y zapatas de madera

En todo caso, se da la presencia de cuerpos y elementos de edificaciones anteriores (hispanomusulmanas o moriscas) reaprovechados en casas patio castellanas. Incluso durante un tiempo, que al menos se extiende durante todo el siglo XVI, se detecta la muy frecuente utilización de técnicas y modos de construcción directamente relacionados con la tradición mudéjar o morisca, seguramente ejecutados por mano de obra morisca que había alcanzado un elevado nivel de especialización y cualificación.

...

a.3 Casa patio colectiva

La edificación resuelta en varias plantas se desarrolla en torno a un patio que actúa como elemento estructurante del edificio y de las viviendas que acoge.

De dos a cuatro bandas de edificación cierran un patio cuadrangular generalmente y de dimensión menor no inferior a 4 m.

El patio está edificado en 2, 3 o 4 de sus lados dependiendo de su forma y de las dimensiones y forma de la parcela. En los frentes edificados del patio se desarrollan galerías cubiertas sustentadas por columnas o pilastras de ladrillo o vigas de madera en planta baja y pies derechos de madera o fábrica enfoscadas en plantas superiores

El acceso se realiza a través de zaguán en recodo o directo, generalmente a eje con una de las galerías o con el patio.

Las estancias se organizan alrededor del patio, generalmente en contacto las principales con la fachada a la que abren ventanas

La escalera tiene carácter funcional y representativo y se sitúa generalmente en las esquinas del patio sin afectar a las galerías, y en quiebro con respecto al acceso. De existir más de una escalera la que comunica las plantas baja y primera tiene carácter de principal, con trazado generalmente de doble tiro.

...

b) Vivienda colectiva

La asignación de este tipo alcanza en nuestra catalogación a edificios construidos incluso en la 2ª mitad del XVIII hasta bien entrado el siglo XX (década 20 -30) no afectados por la simplificación formal y la articulación funcional del racionalismo. Dentro de esta categoría incluimos un subtipo propio:

-Vivienda colectiva del XVIII- XIX

-Los tipos eclécticos de arquitectura del XX

b.1.Vivienda colectiva del XVIII- XIX

Todos los edificios incluidos en esta tipología presentan características compositivas y funcionales semejantes, aun cuando dependiendo de las corrientes de cada momento la ornamentación presenta gran variedad y complejidad. Como característica general presenta la mayor dimensión de las fachadas por adición de parcelas.

Los modelos finales parecen responder a la difusión de formatos regulados por la aplicación de Ordenanzas que ordenan de forma completa la edificación (Ordenanzas de 1904), condicionan el ornato de la edificación y establecen sus alturas en función

de la jerarquización de las calles, regula también el tamaño de las estancias, tamaño de los patios etc..

...

b.2.) los tipos eclécticos de arquitectura del siglo xx

La integración dentro de los tipos considerados en el XIX de edificios con fecha de producción posterior hasta llegar incluso a los años 20 de nuestro siglo, pero que conceptualmente se asemejan a la arquitectura del XIX, plantea la necesidad de revisar la presencia en el área del Plan de arquitecturas de prolongación del eclecticismo finisecular hasta el eclecticismo moderno del primer tercio del XX.

La representación de esta categoría en el área la ejercen escasos edificios singulares, ejemplos de una cierta grandilocuencia compositiva y decorativa, con vuelos sólidos definidos frecuentemente por mirador de obra con frentes decorados o balcones de sólidas mesas en las que se alternan elementos de soporte y cerrajería con balaustres y ménsulas.

En el conjunto las moderadas alusiones a temas de la arquitectura local se relacionan con las interpretaciones arquitectónicas de tendencias de derivación académica.

Con todo, frente a tipos de presencia muy reducida procedentes de interpretaciones racionalistas, la mayor frecuencia y número de edificios de este siglo procede de renovaciones con composiciones guiadas por mecanismos miméticos en relación con una pretendida arquitectura "tradicional" basada en el repertorio del XIX o anterior.

Otro conjunto de cierta presencia y resultado negativo está representado por edificación de vivienda colectiva con composiciones discordantes resultado de la aplicación de cuerpos volados, huecos apaisados, terrazas, y acabados y materiales variopintos.

...

c) El Carmen

El Carmen es una vivienda unifamiliar con jardín-huerto, situación pintoresca y buenas vistas, generalmente situado en zonas de ladera de topografía accidentada o pendientes sustanciales.

El concepto actual de Carmen nace en el siglo XIX y se prolonga hasta nuestros días con escasas transformaciones. Es la reinterpretación de un concepto hispanomusulmán asumido y mantenido en siglos posteriores a la conquista. Hasta el siglo XVIII el concepto se aplica a una casa rural generalmente fuera de murallas.

La edificación

En función de la forma y tamaño de la parcela, la edificación puede adoptar diversas posiciones. Puede situarse en contacto con la vía pública o aislada en parcela. Siempre que es posible, la edificación se sitúa al norte protegiendo el jardín de los vientos y abierta a la orientación mediodía.

La vivienda se estructura en función del contacto con el jardín-huerto, aún cuando posea fachada a calle, situándose las estancias principales en planta baja y abiertas al exterior privado.

Se evita toda posibilidad de contigüidad visual con el espacio público o con propiedades colindantes. Presenta miradores o torreones abiertos al paisaje. En algunos casos la edificación puede responder al tipo de casa patio que por modificación del parcelario se ha convertido en Carmen. Sin embargo la mayoría responde al modelo de vivienda unifamiliar. Atendiendo a la posición de la edificación en la parcela, el tamaño de esta y la forma de acceder, se establecen diversos subtipos como se expresa en la documentación complementaria del Plan relativa a la descripción de la tipología.

d) Vivienda unifamiliar

La vivienda unifamiliar supone la manera más elemental de ocupación y utilización de la parcela. Se corresponde con la edificación destinada al alojamiento en vivienda situada sobre parcela independiente y con acceso propio desde el espacio público. Incluimos en este apartado un tipo propio, la vivienda de arquitectura doméstica popular, por tratarse generalmente de vivienda unifamiliar y porque sus características compositivas y volumétricas, interpretadas con criterios actuales pueden servir de referencia para contenidos no explicitados de los otros subtipos de vivienda unifamiliar.

De acuerdo con las diferentes maneras en las que se relacionan con otras edificaciones o se sitúan en parcela se establecen los siguientes subtipos básicos:

- unifamiliar entre medianeras (UM)
- unifamiliar con diversas fachadas (UDF)
- unifamiliar con jardín menor (UJ)
- unifamiliar en terraza (UT)
- unifamiliar adosada (UA)
- vivienda de arquitectura doméstica popular

El subtipo unifamiliar adosada (UA) no se describe por contar con características similares al unifamiliar entre medianeras y dependiendo de su ocupación de parcela y ubicación participa de las características de alguno de los restantes.

d.1. Unifamiliar entre medianeras

Se desarrolla sobre parcela de dimensiones reducidas, adosándose a las edificaciones de parcelas colindantes. Ventila a través de fachada en parcelas de poco fondo o bien a través de pequeños patios situados en los testeros. La edificación se desarrolla en dos plantas, pudiéndose presentar casas de tres alturas.

d.2. Unifamiliar con diversas fachadas.

Se desarrolla también sobre parcela de dimensiones reducidas adosada a edificaciones colindantes y con frente a dos o más vías públicas. No presenta patios de parcela y ventila directamente por fachada. La edificación se desarrolla en dos plantas, pudiéndose presentar casos de tres alturas. La organización de las plantas es similar a la descrita para el tipo anterior.

d.3. Unifamiliar con jardín menor

La característica fundamental de este subtipo frente al resto es la existencia de un pequeño espacio libre privado que normalmente se sitúa en el acceso a la vivienda. Este espacio protegido del exterior por tapia o muro está directamente conectado con la vivienda que abre sus estancias principales a él.

d.4. Unifamiliar en terraza

Se desarrolla en parcelas con pendiente superior a 30°. El acceso a parcela se produce a distinto nivel del acceso a vivienda situada en plano distinto a la vía pública con desnivel máximo de 2,7 m. La vivienda está adosada a edificaciones colindantes en función del tamaño de parcela.

La parcela se organiza en varios planos horizontales o paratas mediante muros de contención de altura máxima 2.70 m. los de cierre de parcela y 1,5 m. los interiores a ésta. En ningún caso estos planos se sitúan por encima de la cota natural del terreno en su punto más alto en la parcela.

d.5 La vivienda doméstica popular

En este apartado se incluyen una serie de tipos que se desarrollan y superponen hasta bien entrado el siglo XX, en un continuo proceso evolutivo, de creciente

racionalización compositiva y de higienización. La aplicación de la arquitectura doméstica como tipo de referencia debe considerarse como sistema evolutivo y es deseable encaminar las actuaciones en los casos que proceda (siempre en obras de nueva planta) hacia los modelos más evolucionados y por tanto a los esquemas compositivos y de organización que suponen la mayor higienización del soporte residencial. Dentro de esta categoría estarían acogidos los tipos doméstico popular (D) y la arquitectura doméstica hasta el XVIII.

En general se trata de inmuebles modestos en cuanto a dimensiones, características y técnicas constructivas, con escasas pretensiones formales.

CUEVAS

El documento del Plan Especial de 2012 no profundiza en los parámetros morfológico-dimensionales de los distintos tipos, que sin embargo sí se describen minuciosamente desde el punto de vista histórico-formal.

Avance Abril 2019

El Avance del Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín-Sacromonte aprobado el 12 de abril de 2019 establece en primer lugar como concepto previo la definición de

los parámetros dimensionales y formales de las parcelas y edificaciones que van a servir como base del estudio tipológico, y que deberán formar parte de la Normativa:

a. Dimensiones de la parcela:

- SUPERFICIE DE PARCELA: La comprendida dentro de sus linderos.
- LINDEROS: Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de las colindantes o de la vía pública.
- LINDERO EXTERIOR: Lindero de la parcela en contacto con vía pública. Una parcela puede tener un solo lindero exterior, dos (en esquina o a dos calles paralelas) o más. Incluso puede no tener ningún lindero exterior (parcelas interiores). El lindero exterior puede coincidir con la fachada (edificación alineada a vía pública) o no (edificación retranqueada).
- LINDERO INTERIOR: Cada uno de los linderos que separan la parcela de las colindantes.
- FRENTE DE PARCELA: Dimensión del lindero exterior por el que la parcela tiene su acceso desde la vía pública.
- FONDO: Dimensión de la parcela medida en perpendicular al frente de parcela.
- ANCHO: Dimensión de la parcela medida en paralelo al frente de parcela.
- RELACIÓN FONDO/ANCHO: Cociente entre el fondo y el ancho.

- SUPERFICIE OCUPADA: Superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal de la edificación sobre la parcela, excluyendo patios. Se expresa en m² y en % respecto de la superficie de parcela.
 - SUPERFICIE LIBRE: Superficie de la parte de parcela no ocupada por la edificación, incluyendo patios. Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Se expresa en m² y en % respecto de la superficie de parcela.
 - SUPERFICIE CONSTRUIDA: Sumatoria de las superficies cubiertas comprendidas dentro del perímetro de las distintas plantas. Se expresa en m² y en m²/m², resultado de dividir la superficie construida total entre la superficie de parcela.
 - ALTURA MÁXIMA: La correspondiente a la mayor altura de la edificación sobre rasante, expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos torreones.
- b. Posición de la edificación en la parcela:
- EDIFICACIÓN AISLADA: Edificación separada de los linderos interiores. Puede estar retranqueada o alineada de la vía pública.
 - EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS: Edificación en contacto con uno o varios de los linderos interiores. Puede estar retranqueada o alineada con la vía pública.
- c. Posición de la edificación respecto a la vía pública:

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

Estos parámetros se recogen en la documentación gráfica de la Información del presente Avance (planos I-08.1 Estudio de parcelas-superficies e I-08.2 Estudio de parcelas-forma de parcelas)

METODOLOGÍA

El método seguido para determinar los parámetros urbanísticos de las distintas calificaciones que se propongan a partir de los tipos arquitectónicos detectados es el siguiente:

- Unir la base de datos de parcelas de la Información del Avance, con la base de datos del catálogo del documento de 2012, con el campo común de "referencia de parcela" (manzana + parcela catastral). Esta base de datos unificada se denomina "Tipología de parcelas", y contiene tanto los datos numéricos (superficie, frente, fondo, relación frente/fondo y número de alturas) y de posición de la edificación

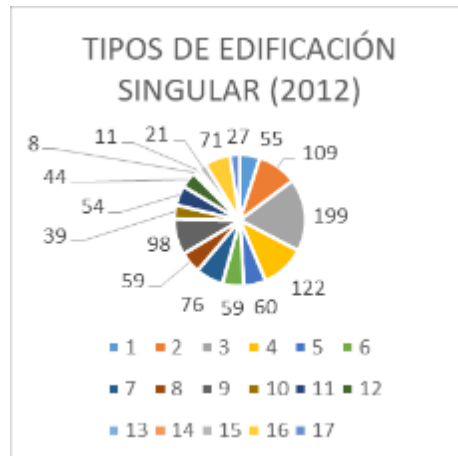
(dentro de la parcela o respecto de la vía pública) de todas las parcelas, como los de nivel de protección y tipo de edificación singular asignado a cada parcela catalogada de entre los descritos en el Anexo I de la Normativa del documento de 2012.

- Ordenando esta base de datos por tipo de edificación singular y por superficies, se pueden extraer los parámetros morfológicos (superficie, dimensiones y forma de parcela, y altura) y de posición de la edificación respecto a linderos y a vía pública (entre medianeras/aislada y alineada/retranqueada) característicos (medios) de cada tipo de edificación singular, distinguiendo los rangos en los que se desarrolla cada uno de ellos, y descartando el 5 % de los valores extremos. También se descartan los inmuebles que por sus caracteres morfológicos se deben adscribir a tipos diferentes de los señalados por el Catálogo.
- A estos datos se han añadido los correspondientes a superficie construida y dimensiones de patio de una muestra de ejemplares de cada uno de los tipos, obtenidos de la Sede virtual del Catastro, que permiten calcular la edificabilidad y ocupación de parcela aproximada de cada uno de ellos.
- En este punto se pasará a la fase propositiva, estableciendo en primer lugar la correspondencia entre los "tipos de edificación singular" de 2012 y las "calificaciones" propuestas para el Plan especial de 2020,

- A partir de aquí se puede asignar a cada parcela no catalogada la calificación que más se aproxime a sus parámetros característicos. Si se pueden asignar varios, se hará por adecuación al entorno.
- Las parcelas catalogadas ya tendrán asignado su tipo de referencia en su ficha de catálogo.

ANÁLISIS MORFOLÓGICO DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN SINGULAR:

A partir de los resultados obtenidos del desarrollo de este método, se exponen a continuación el análisis morfológico-dimensional de los edificios incluidos por el Catálogo de 2012 en los distintos tipos de edificación singular:



Consideraciones generales:

De entre los distintos tipos considerados, el más frecuente es el de "Otras casas-patio" (199 ejemplares, 17,90 % del total del total de 1.112 parcelas catalogadas). Le siguen la "Vivienda colectiva hasta 1920" (122 ejemplares, 10,97 %) y la "Casa-patio de tradición castellana" (109, 9,80 %).

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

Destaca que para todas las parcelas del ámbito, catalogadas o no, la posición de la edificación en la parcela, tanto respecto de los linderos como hacia la vía pública, es muy mayoritariamente entre medianeras (adosada al menos a un lindero) y alineada a vía pública: la coincidencia de estos dos parámetros se da en el 76,28 % de los casos (2.473 del total de 3.242). La edificación entre medianeras y retranqueada de la vía pública supone el 11,04 % del total (358 casos), mientras que las edificaciones aisladas de sus linderos, tanto alineadas como retranqueadas de la vía pública, representan un escaso 2 % del total (35 y 30 ejemplares, respectivamente).

En cuanto a la forma de las parcelas, descrita mediante la relación fondo/frente, la mayor parte (1.323 parcelas, 40,81 % del total) tienen un fondo mayor o igual a 1,50 veces el frente, es decir, son parcelas proporcionalmente profundas y estrechas. La proporción contraria (parcelas con poco fondo y mucha fachada), representadas por una relación fondo/frente menor que la unidad, supone el 35,04 % (1.136 parcelas),

SIN EDIFICACIÓN	171	5,27%
ENTRE MEDIANERAS+RETRANQUEADA	358	11,04%
ENTRE MEDIANERAS+ALINEADA	2.473	76,28%
ATSLADA+RETRANQUEADA	35	1,08%
ATSLADA+ALINEADA	30	0,93%
SIN ASIGNAR	175	5,40%
TOTAL	3.242	100,00%

mientras que la proporción más o menos cuadrada (relación fondo/frente entre 1 y 1,50) se da en 718 parcelas (22,15 % del total).

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

FONDO/FRENTE \geq 1,50	1.323	40,81%
1,50 > FONDO/FRENTE \geq 1,00	718	22,15%
1,00 > FONDO/FRENTE	1.136	35,04%
SIN ASIGNAR	65	2,00%
TOTAL	3.242	100,00%

Los parámetros de superficie de parcela se estudiarán para cada uno de los tipos detectados. Debe destacarse sin embargo la amplia variedad de superficies que se da en las parcelas del ámbito de estudio (desde menos de 20 m² hasta más de 7.000, dándose algunos casos de más de 30.000 m²).

Parámetros dimensionales:

Se resumen en la tabla siguiente para los distintos tipos de edificación singular:

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

TES-2012	RECUESTO	%	N MAX VOL	POS PARCEL	POS VIA PU	DIM FRENTE	DIM FONDO	REL-FON-AN	AREA PLANO
PM	55	4,95%	2-3	ENTRE MEDIANERAS	ALINEADA	6 <FRENTE<20	10 <FONDO<25	FONDO>>FRENTE	100 <SUP <400
PC	109	9,80%	3-4	ENTRE MEDIANERAS	ALINEADA	6 <FRENTE<20	10 <FONDO<20	FONDO>FRENTE	80 <SUP <600
PO	199	17,90%	3	ENTRE MEDIANERAS	ALINEADA	5 <FRENTE<20	5 <FONDO <25	FONDO>FRENTE	50 <SUP <500
VC1	122	10,97%	3-4	ENTRE MEDIANERAS	ALINEADA	5 <FRENTE<20	5 <FONDO <20	FONDO>FRENTE	50 <SUP <400
VC2	60	5,40%	4-5	ENTRE MEDIANERAS	ALINEADA	8 <FRENTE<20	5 <FONDO <20	FONDO>=FRENTE	50 <SUP <400
CR1	59	5,31%	2-3	ENTRE MED-AISLADA	ALIN-RET RANQ	8 <FRENTE<50	15-FONDO-50	FONDO>>FRENTE	200 <SUP <3000
CR2	76	6,83%	2	ENTRE MEDIANERAS	ALIN-RET RANQ	5 <FRENTE<40	10 <FRENTE<40	FONDO>>>FRENTE	200 <SUP <1100
CR3	59	5,31%	2	ENTRE MEDIANERAS	ALIN-RET RANQ	4-FRENTE<24	10 <FONDO <32	FONDO>>>FRENTE	100 <SUP <900
VUM	98	8,81%	3	ENTRE MEDIANERAS	ALINEADA	3 <FRENTE<9	5 <FONDO <14	FONDO>>FRENTE	20 <SUP <110
VUDF	39	3,51%	2-3	ENTRE MEDIANERAS	ALINEADA	4 <FRENTE<14	4 <FONDO <10	FONDO>=FRENTE	20 <SUP <100
VUR	54	4,86%	2	ENTRE MEDIANERAS	ALIN-RET RANQ	5 <FRENTE<17	5 <FONDO <23	FONDO>>FRENTE	40 <SUP <260
NR	44	3,96%	3-4	ENTRE MED-AISLADA	ALIN-RET RANQ	8 <FRENTE<60	12 <FONDO <50	FONDO>FRENTE	300 <SUP <3000
Cu/P	8	0,72%							
Cu/C	11	0,99%							
Cu/Co	21	1,89%							
Ca/Cu	71	6,38%							
Cu/E	27	2,43%							
	1.112	100%							

ANÁLISIS DE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN SINGULAR:

Se van a analizar a continuación los parámetros morfológico-dimensionales, tanto de las parcelas como de la posición de las edificaciones sobre ellas, para los distintos tipos de edificación singular estudiados:

Casa-patio árabe-morisca (PM):

- Descripción general: Se trata de parcelas de forma rectangular, con edificaciones entre medianeras, alineadas a vía pública y dispuestas alrededor de un patio vividero, también rectangular, porticado o no, con galerías normalmente en los lados menores. Uso unifamiliar, también puede ser plurifamiliar.
- Superficie de parcela: Entre 100 y 400 m² (promedio 260 m²)
- Dimensiones de parcela:
 - o Frente: Entre 6 y 20 m (promedio 13 m)
 - o Fondo: Entre 10 y 25 m (promedio 17 m)
 - o Forma: Rectangular. Proporción Fondo/Frente > 1,50 (fondo > 1,50 frente)
- Posición de la edificación:

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Respecto a linderos: Entre medianeras (adosada a linderos)
- Respecto a vía pública: Alineada
- Altura: 2-3 plantas. La 3ª puede ser en forma de torreón en uno de los extremos del patio.
- Edificabilidad: Entre 1,00 y 3,00 m²/m² (en promedio, 1,65 m²/m²)
- Espacio libre de edificación:
 - Jardín: Puede tener jardín/huerto trasero.
 - Patio: Siempre existe, de forma rectangular, con galerías normalmente en los lados menores. Puede estar porticado o no. Dimensiones entre 3-7 m (lado menor) y 5-10 (lado mayor). Supone una superficie libre de entre el 10 y el 20 % de la superficie de la parcela (en promedio 15 %).

Casa-patio de tradición castellana (PC):

- Descripción general: Parcelas de forma rectangular o cuadrangular, que acogen edificaciones entre medianeras y alineadas a vía públicas, dispuestas en torno a un patio vividero de forma cuadrangular, que puede estar porticado en 1, 2, 3 ó 4 lados. Uso unifamiliar, también puede ser plurifamiliar.
- Superficie de parcela: Entre 80 y 600 m² (promedio 300 m²)

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Dimensiones de parcela:
 - Frente: Entre 6 y 20 m (promedio 14 m)
 - Fondo: Entre 10 y 20 m (promedio 16 m)
 - Forma: Proporción fondo/frente $< = 1,50$ (fondo $< = 1,50$ frente). Promedio 1,48.
- Posición de la edificación:
 - Respecto a linderos: Entre medianeras (adosada a linderos)
 - Respecto a vía pública: Alineada a vía pública.
- Altura: 3-4 plantas
- Edificabilidad: Entre 1,50 m²/m² y 4 m²/m² (en promedio 2,50 m²/m²)
- Espacio libre de edificación:
 - Jardín: Puede tener jardín/huerto trasero.
 - Patio: Forma cuadrangular. Lado menor entre 2,60 y 7 m (en promedio 4,50 m), y lado mayor entre 3,60 y 9 m (en promedio 6,20 m). Espacio libre de edificación 10 % de la parcela en promedio.

Otras casas-patio (PO):

- Descripción general: Parcelas de forma rectangular o cuadrangular, que acogen edificaciones entre medianeras (adosadas a linderos) y alineadas a fachada, distribuidas en torno a un patio vividero, rectangular o cuadrangular, que puede estar porticado en 1, 2, 3 ó 4 lados. Uso normalmente plurifamiliar.
- Superficie de parcela: Entre 50 y 400 m² (en promedio, 200 m², aunque existen parcelas de hasta 1.000 m²).
- Dimensiones de parcela:
 - o Frente: Entre 5 y 20 m (en promedio 11 m).
 - o Fondo: Entre 5 y 25 m (en promedio 15 m).
 - o Forma: Rectangular o cuadrangular (aunque existen con forma irregular). Fondo > 1,50 Frente (promedio fondo/frente 1,65).
- Posición de la edificación:
 - o Respecto a linderos: Entre medianeras (adosada a linderos).
 - o Respecto a vía pública: Alineada a vía pública.
- Altura: Entre 2 y 4 plantas (promedio 3).
- Edificabilidad: Entre 1,50 y 3 m²/m² (en promedio 2 m²/m²).
- Espacio libre de edificación:

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Jardín: Puede tener jardín/huerto trasero.
- Patio: Cuadrangular o rectangular. Lado menor entre 2 y 8 m (promedio 5 m) y lado mayor entre 3 y 13 m (promedio 8) m. Supone un espacio libre de edificación de entre el 10 % y el 40 % de la superficie de la parcela (tanto más grande cuanto mayor es ésta, en promedio 20 %). En las parcelas más pequeñas el patio puede ser de dimensiones mínimas, o no existir.

Vivienda colectiva hasta 1920 (VC-1)

- Descripción general: Parcelas de forma rectangular o cuadrangular, que acogen edificaciones entre medianeras (adosadas a linderos) y alineadas a fachada, que ocupan la mayor parte de su superficie, dejando libre únicamente la destinada a patios de iluminación y ventilación.
- Superficie de parcela: Entre 50 y 370 m² (en promedio 150 m²).
- Dimensiones de parcela:
 - Frente: Entre 5 y 20 m (en promedio, 10 m)
 - Fondo: Entre 5 y 20 m (en promedio, 13 m).
 - Forma: Proporción fondo/frente $\geq 1,50$ en promedio.
- Posición de la edificación:
 - Respecto a linderos: Entre medianeras (adosada a linderos).

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Respecto a vía pública: Alineada a vía pública.
- Altura: 3-4 plantas.
- Edificabilidad: En promedio 4 m²/m²
- Espacio libre de edificación:
- Jardín:
- Patio: Normalmente patios de iluminación y ventilación, que dejan libre no más del 10 % de la parcela.

Vivienda colectiva desde 1920 (VC-2)

- Descripción general: Parcelas de forma rectangular o cuadrangular, que acogen edificaciones entre medianeras (adosadas a linderos) y alineadas a fachada, que ocupan la mayor parte de su superficie, dejando libre únicamente la destinada a patios de iluminación y ventilación.
- Superficie de parcela: Entre 50 y 400 m² (en promedio 190 m²).
- Dimensiones de parcela:
 - Frente: Entre 8 y 20 m (en promedio 12 m).
 - Fondo: Entre 7 y 20 m (en promedio 14 m).

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Forma: Fondo \geq frente (proporción fondo/frente en promedio 1,40).
- Posición de la edificación:
- Respecto a linderos: Entre medianeras (adosada a linderos).
- Respecto a vía pública: Alineada a vía pública.
- Altura: 4-5 plantas.
- Edificabilidad: En promedio 4 m²/m².
- Espacio libre de edificación:
- Jardín:
- Patio: Normalmente patios de iluminación y ventilación, que dejan libre alrededor del 15 % de la parcela. En las parcelas más grandes (> 400 m²) pueden llegar a suponer el 25-30 % de la parcela.

Carmen grande (CR-1)

- Descripción general: Parcelas, normalmente de gran superficie, que acogen edificaciones destinadas habitualmente a vivienda unifamiliar, que ocupan una pequeña parte de la parcela dejando libre el resto de la misma, destinándolo a jardines.

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Superficie de parcela: Entre 200 y 3.000 m² (en promedio 1.150 m²), aunque existen ejemplares de hasta 7.000 m². Los caracteres morfológicos de este tipo se dan entre 400 y 2.000 m².
- Dimensiones de parcela:
 - o Frente: Entre 8 y 50 m (en promedio 26 m).
 - o Fondo: Entre 15 y 50 m (en promedio 32 m).
 - o Forma: Fondo muy mayor que el frente (relación fondo/frente superior a 1,75 en promedio), es decir, parcelas de forma rectangular.
- Posición de la edificación:
 - o Respecto a linderos: En la mayor parte de los casos se adosa a algún lindero.
 - o Respecto a vía pública: En la mayor parte de los casos se alinea con la vía pública.
- Altura: 2-3 plantas (frecuentemente la 3ª planta en forma de torreón).
- Edificabilidad: En promedio 0,40 m²/m². En las parcelas de mayor superficie (>1.500 m²) se reduce hasta 0,15 m²/m².
- Espacio libre de edificación:
 - o Jardín: El jardín ocupa en promedio el 80 % de la superficie de la parcela. En las parcelas de mayor superficie puede llegar al 90 %.

- Patio:

Carmen mediano (CR-2)

- Descripción general: Parcelas, normalmente de gran superficie, que acogen edificaciones destinadas habitualmente a vivienda unifamiliar, que ocupan una pequeña parte de la parcela dejando libre el resto de la misma, destinándolo a jardines.
- Superficie de parcela: Entre 200 y 1.100 m² (en promedio 650 m²), aunque hay ejemplares de hasta 3.500 m².
- Dimensiones de parcela:
 - Frente: Entre 5 y 40 m (en promedio 21 m).
 - Fondo: Entre 10 y 40 m (en promedio 26 m).
 - Forma: La relación fondo/frente es en promedio de 2,50, es decir, son parcelas con poco frente y mucho fondo.
- Posición de la edificación:
 - Respecto a linderos: Mayoritariamente adosada a algún lindero.
 - Respecto a vía pública: Alineada o retranqueada.

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Altura: 2 plantas en promedio. Puede aparecer una 3ª planta en forma de torreón.
- Edificabilidad: 0,45 m²/m² en promedio. En las parcelas de mayor superficie (>1.500 m²) se reduce hasta 0,15 m²/m².
- Espacio libre de edificación:
 - o Jardín: En promedio supone el 80 % de la superficie de la parcela. En las parcelas de mayor superficie puede llegar al 90 %.
 - o Patio:

Carmen menor (CR-3)

- Descripción general: Parcelas de mediana superficie, que acogen edificaciones destinadas habitualmente a vivienda unifamiliar, que ocupan sólo una parte de la parcela dejando libre el resto de la misma, destinándolo a jardines.
- Superficie de parcela: Entre 100 y 900 m² (en promedio 382 m²).
- Dimensiones de parcela:
 - o Frente: Entre 4 y 24 m (en promedio 14 m).
 - o Fondo: Entre 10 y 32 (en promedio 22 m).

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Forma: Fondo muy mayor que el frente (relación fondo/frente en promedio 2,40): parcelas con poco frente y mucho fondo.
- Posición de la edificación:
 - Respecto a linderos: Mayoritariamente adosada a algún lindero.
 - Respecto a vía pública: Alineada o retranqueada.
- Altura: 2 plantas. Puede aparecer una 3ª planta en forma de torreón.
- Edificabilidad: En promedio 0,75 m²/m², puede llegar hasta 1 m²/m² en las parcelas más pequeñas (< 200 m²).
- Espacio libre de edificación:
 - Jardín: En promedio supone un espacio libre del 65 % de la superficie de la parcela, que puede reducirse hasta el 50 % en las parcelas más pequeñas.
 - Patio:

Vivienda unifamiliar entre medianeras (VUM):

- Descripción general: Parcelas de tamaño mediano-pequeño, que acogen edificaciones entre medianeras que por sus pequeñas dimensiones están destinadas normalmente a uso de vivienda unifamiliar.
- Superficie de parcela: Entre 20 y 110 m² (en promedio 60 m²).
- Dimensiones de parcela:
 - Frente: Entre 3 y 9 m (en promedio 6 m).
 - Fondo: Entre 5 y 14 m (en promedio 9 m).
 - Forma: Fondo mayor que frente (proporción fondo/frente en promedio 1,80).
- Posición de la edificación:
 - Respecto a linderos: Siempre entre medianeras (adosada a linderos).
 - Respecto a vía pública: Siempre alineada a vía pública.
- Altura: 2-3 plantas.
- Edificabilidad: En promedio 1,50 m²/m², aunque en las parcelas más pequeñas puede llegar a ser hasta de 2,50 m²/m².
- Espacio libre de edificación:

- Patio: Suele existir un patio de ventilación e iluminación de unos 10 m², que en promedio supone no más del 15 % de la superficie de la parcela, aunque en las parcelas más pequeñas puede ser menor, o no existir.

Vivienda unifamiliar con diversas fachadas (VUDF)

- Descripción general: Parcelas de tamaño mediano-pequeño, que acogen edificaciones adosadas a linderos que por sus pequeñas dimensiones están destinadas normalmente a uso de vivienda unifamiliar. Es una variación del tipo anterior, que por estar situada en esquina admite patios de menores dimensiones para resolver las necesidades de ventilación e iluminación.
- Superficie de parcela: Entre 20 y 100 m² (en promedio, 80 m²).
- Dimensiones de parcela:
 - Frente: Entre 4 y 14 m (en promedio 8 m).
 - Fondo: Entre 4 y 10 m (en promedio 8 m).
 - Forma: Fondo algo mayor que el frente (relación fondo/frente en promedio 1,30)
- Posición de la edificación:
 - Respecto a linderos: Adosada a linderos.
 - Respecto a vía pública: Alineada.

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Altura: 2-3 plantas.
- Edificabilidad: En promedio 1,90-2,00 m²/m².
- Espacio libre de edificación:
 - o Patio: Suele existir un patio de ventilación e iluminación de unos 6-10 m², que en promedio supone no más del 10-15 % de la superficie de la parcela, aunque en las parcelas más pequeñas puede ser menor, o no existir.

Resto de vivienda unifamiliar (VUR):

- Descripción general: Parcelas de pequeña-mediana superficie que acogen edificaciones adosadas a linderos, que por sus pequeñas dimensiones suelen destinarse a vivienda unifamiliar, y dejan espacios libres destinados a jardín, en torno a 100 m², más pequeños que los de los cármenes pero más grandes que los patios.
- Superficie de parcela: Entre 150-300 m² (por encima de 300 m² son cármenes medianos, y por debajo de 150 m² son viviendas unifamiliares en manzana)
- Dimensiones de parcela:
 - o Frente: Entre 5 y 17 m (en promedio 10 m).
 - o Fondo: Entre 5 y 23 m (en promedio 13 m).

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Forma: Fondo mayor que el frente (relación fondo/frente 1,80 en promedio).
- Posición de la edificación:
- Respecto a linderos: Entre medianeras (adosadas a linderos)
- Respecto a vía pública: Alineada a vía pública o retranqueada.
- Altura: 2 plantas (puede aparecer una tercera en forma de torreón).
- Edificabilidad: 0,80-1 m²/m²
- Espacio libre de edificación:
- Jardín: En torno al 50 %.
- Patio:

Edificación No residencial (NR)

- Descripción general: Se trata de parcelas con un amplio rango de superficies, que acogen edificaciones de uso normalmente de equipamiento público o privado, que pueden estar aisladas dentro de la parcela o adosadas a medianeras, y alineadas o retranqueadas de la vía pública.

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

- Superficie de parcela: Entre 300 y 3.000 m² (en promedio 1.400 m²), aunque hay ejemplares de más de 30.000 m² y de menos de 100 m².
- Dimensiones de parcela:
 - o Frente: Entre 8 y 60 m (en promedio 28 m).
 - o Fondo: Entre 12 y 50 m (en promedio 33 m).
 - o Forma: Relación fondo/frente en promedio 1,50 (fondo mayor que frente).
- Posición de la edificación:
 - o Respecto a linderos: Normalmente adosada a linderos, aunque puede estar aislada.
 - o Respecto a vía pública: Normalmente alineada, aunque puede estar retranqueada.
- Altura: 3-4 plantas.
- Edificabilidad: Entre 1,00 y 2,50 m²/m² (en promedio 1,30 m²/m²).
- Espacio libre de edificación:
 - o Jardín: En las parcelas con edificación aislada, el espacio libre se destina a jardín.

- **Patio:** En las parcelas con edificación entre medianeras y/o alineada a vía pública, el patio o patios suelen ser de grandes dimensiones (entre 10 y hasta 20 m de lado), en forma de claustro.
- **Subtipos:** Por la disposición de la edificación, se pueden distinguir varios subtipos:
 - Parcelas con edificación aislada, normalmente son las de mayor superficie (mayor de 4.000 m²), con edificaciones aisladas que dejan grandes espacios libres ajardinados.
 - Parcelas de grandes dimensiones (entre 1.500 y 4.000 m²), con edificaciones alineadas a vía pública y adosadas a linderos, que ocupan toda o la mayor parte de su manzana y dejan en su interior patios en forma de claustro de grandes dimensiones (entre 10 y 20 m de lado).
 - Parcelas de mediana-gran superficie (entre 300 y 1.500 m²) ocupadas por edificaciones alineadas a la vía pública o retranqueadas y adosadas a linderos, que ocupan la mayor parte o la totalidad de la parcela.
- En manzana
- Aislada
- Templo

- Residencial comunitario

CONCLUSIÓN:

La **Normativa** deberá recoger, además de la definición de los parámetros de la edificación recogida anteriormente, los aspectos siguientes en cuanto a Catálogo, para el que se proponen las siguientes equivalencias de las clasificaciones tipológicas de los PEPRI's de 1990 y 2008-2012, que deberán recogerse en la elaboración de las fichas correspondientes:

TIPOS DE REFERENCIA (PEPRI 2012)	TIPOS DE REFERENCIA (PROPUESTA 2022)
HISPANO MUSULMÁN	HISPANO MUSULMÁN
MORISCO	MORISCO
CLÁSICO 1 S. XVI-XVII	CLÁSICO 1 S. XVI-XVII
CLASICO 1 S. XVIII 1a MITAD	CLASICO 2 S. XVIII 1a MITAD

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

CLASICO 2 S. XVIII 2a MITAD

CLASICO 3 S. XVIII 2a MITAD

ECLÉCTICO

REGIONALISMO NACIONALISTA

REGIONALISMO CRÍTICO

ECLÉCTICO-REGIONALISTA

NEOECLECTICISMO

FALSIFICACIÓN

MOV.MODERNO FUNCIONALISMO

MOV.MODERNO FUNCIONALISMO

DOM.POPULAR ANT.S.XVI-1a MITAD
S.XVIII

DOM.POPULAR ANT.S.XVI-1a MITAD
S.XVIII

DOM.POPULAR 2a MITAD
S.XVIII-1920

DOM.POPULAR 2a MITAD
S.XVIII-1920

DOM.POPULAR POST. 1920

DOM.POPULAR POST. 1920

TIPOS EDIFICACIÓN SINGULAR (2012)

TIPOS EDIFICACIÓN (PROP. 2022)

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

CASA-PATIO	ÁRABE-MORISCA	PM	CASA-PATIO	CP
CASA-PATIO	TRADICIÓN	PC		
CASTELLANA				
OTRAS CASAS PATIO		PO	CASA-PATIO COLECTIVA	CP_C O
VIVIENDA	COLECTIVA	HASTA VC1		
1920			RESIDENCIAL COLECTIVA	RC
VIVIENDA	COLECTIVA	DESDE VC2		
1920				
CARMEN GRANDE		CR1	CARMEN GRANDE	CR1
CARMEN MEDIANO		CR2	CARMEN MEDIANO	CR2
VIV.	UNIFAMILIAR	ENTRE VUM		
MEDIANERAS			VIV. UNIFAMILIAR EN MANZANA	VUM
VIV.UNIFAMILIAR	DIVERSAS	VUDF		
FACHADAS				

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

RESTO VIV.UNIFAMILIAR	VUR	SIN EQUIVALENCIA	
CARMEN MENOR	CR3	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
EDIF. NO RESIDENCIAL	NR	INDUSTRIAL-EN MANZANA	IND-M
		NO RESIDENCIAL-TERCIARIO	
		NO RESIDENCIAL- -INFRAESTRUCTURA URBANA	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

NO RESIDENCIAL- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN			
CUEVA SOBRE PLACETA	Cu/P	CUEVA SOBRE PLACETA	Cu/P
CUEVA SOBRE CALLE	Cu/C	CUEVA SOBRE CALLE	Cu/C
CUEVA EN SISTEMA	Cu/S	CUEVA EN SISTEMA	Cu/S
CUEVA EN ALTURA	Cu/a	CUEVA EN ALTURA	Cu/a
CUEVA CON CORRAL O PATIO	Cu/C o	CUEVA CON CORRAL O PATIO	Cu/C o
CASA CUEVA	Ca/C u	CASA CUEVA	Ca/C u
CUEVA ESPECTÁCULO	Cu/E	CUEVA ESPECTÁCULO	Cu/E

La Normativa deberá recoger también la definición de los distintos niveles de protección y las actuaciones permitidas para cada uno de ellos, que será objeto de un estudio específico.

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

Los tipos de referencia de la edificación, que se asignan a cada parcela en el plano I.16, se resumen en el cuadro siguiente:

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

Estos tipos de referencia sirven de base para las calificaciones otorgadas por el POU, que se definen en la Normativa del presente PEC y se recogen en la tabla siguiente, en la que también se indica la correspondencia con las calificaciones del PGOU vigente:

CALIFICACIONES (PROP. 2022)		EQUIVALENCIA PGOU
CASA-PATIO	CP	RUMC
CASA-PATIO COLECTIVA	CP_CO	RPMC
RESIDENCIAL COLECTIVA	RC	RPMC
CARMEN GRANDE	CR1	RUAIS
CARMEN MEDIANO	CR2	RUAIS
VIV. UNIFAMILIAR EN MANZANA	VUM	RUMC
VIV. UNIFAMILIAR CON JARDÍN	VUJ	RUAL
RESIDENCIAL COMUNITARIO	RCM	RS

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

CONJUNTO RESIDENCIAL	CR	
EDIF. NO RESIDENCIAL	NR	EQUIP.
EN MANZANA	NR-M	
AISLADA	NR-A	EQUIP.
TEMPLO	NR-T	
INDUSTRIAL EN MANZANA	IND-M	IND.MANZANA
TERCIARIO	NR-TE	TERCIARIO
INFRAESTRUCTURA URBANA	NR-IU	INFRAESTRUCTURAS
CENTRO TRANSFORMACIÓN	DE NR-CT	INFRAESTRUCTURAS
CUEVA SOBRE PLACETA	Cu/P	
CUEVA SOBRE CALLE	Cu/C	
CUEVA CON CORRAL O PATIO	Cu/Co	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

CASA CUEVA	Ca/Cu
CUEVA ESPECTÁCULO	Cu/E

En la tabla siguiente se recogen los parámetros dimensionales propuestos para las distintas calificaciones, deducidos de los distintos tipos de edificación de referencia:

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	

1.2.4. LA PARCELACIÓN

El plano de información correspondiente I.02 recoge las modificaciones hechas a la cartografía de catastro, tanto las basadas en evidencias constatadas in situ como aquellas que se derivan de expedientes municipales (licencias concedidas). Así mismo se ha hecho con la esquemática forma de las parcelas catastrales del suelo no urbanizable del sector Sacromonte que han sido redefinidas gráficamente ajustándolas a los elementos naturales o a las divisiones artificiales que son claramente distinguibles en la cartografía base del vuelo de 2016. Esta parcelación servirá de base para toda la ordenación del Plan.

1.2.5. VOLÚMENES EXISTENTES

La información del plano I.03 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-03 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.

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

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, JÁRDINES 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 BÁSICAS	
	INFRAESTRUCTURAS URBANAS		

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

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

También debe hacerse mención de la definición del uso global de **equipamiento comunitario**, que según el art. 6.1.16 de la Normativa del PGOU es el constituido por *“el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada”*. Entre sus usos pormenorizados se encuentra el de **Servicios de Interés Público y Social (SIPS)-Religioso**, que según el apartado 4 *“comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas”*, por lo que también sería conveniente distinguir entre los espacios dedicados propiamente al culto religioso (los templos), de los ocupados por el alojamiento y servicios comunes de los religiosos, que deberían estar encuadrados

en el uso de Residencia comunitaria. Asimismo, deberían diferenciarse los equipamientos públicos (de titularidad pública) de los privados.

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

- En el plano I.04.1 se han representado los usos actuales de la edificación, no se trata por tanto ni de un plano de usos del suelo ni de calificación urbanística. Se distinguen los usos principales de los usos complementarios, o sea los usos predominantes frente a los secundarios implementados en menor proporción dentro de la edificación. Entre los usos complementarios se han considerado y señalado los aparcamientos existentes dentro de las parcelas. En ningún caso los usos reflejados en este plano suponen valoración alguna sobre su legalidad.
- Se aporta una imagen lo más precisa posible de los usos que alberga la edificación existente en el Albaicín y en el Sacromonte, con la salvedad de los ámbitos de cuevas que son representados con una trama de rayas de color rosa por referirse a espacios utilizables bajo rasante, y solo se colorean los elementos edificados en su exterior (uso residencial en casa-cueva).
- En este plano se han representado también en gama de grises todos aquellos edificios que actualmente están sin uso, distinguiendo los desocupados de los abandonados o de los que están en obra (ya sea en ejecución o paralizada).

- Se ha prestado especial interés en distinguir los usos turísticos habiéndose representado tanto aquellos que cuentan con autorización de la Consejería de Cultura y Turismo, como aquellos otros que teniendo este uso no aparecen en el listado de dicha Consejería. Es muy destacable el número de Viviendas con Fines Turísticos (VFT) existentes tanto como uso principal como uso complementario de la edificación. Para el resto de usos se han utilizado los mismos colores que utiliza el PGOU-2001 en sus planos de calificación.
- Las uniones funcionales de parcelas (aparentes o no) se han reflejado en el plano (con un rayado) por considerar que éste es un hecho relacionado con el uso, el cómo se usan edificaciones colindantes.
- Finalmente se ha visto oportuno relacionar uso y catálogo de protección, para lo cual se han señalado con una línea perimetral de rayas azules los elementos catalogados y los cármenes inventariados por el PEPRI-Albaicín y por el PGOU-2001.
- También se han señalado en el plano I.04.2 las calificaciones otorgadas por el PGOU a las distintas parcelas, comparándolas con los usos realmente existentes, resultando que en más de la mitad de las parcelas no coincide la calificación del PGOU con el uso existente.
- Se reitera aquí la necesidad de armonización de la Normativa de usos entre PGOU y Plan de Ordenación-Plan Especial, de forma que se fomente el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas

compatibles y al mismo tiempo se propongan medidas de intervención para la revitalización de los bienes protegidos. La Normativa definirá los distintos usos globales y pormenorizados y sus condiciones de compatibilidad.

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 (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 %)

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

ZSU-04- Cármenes del Albaicín.	RESIDENCIAL (70 5)
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).	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.

1.2.7. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

El estado de la edificación reflejado en el plano I.05 es una síntesis de los datos recopilados por el Servicio de Conservación de la Edificación del Ayuntamiento de Granada (ITE / IEE) y de la observación directa desde el exterior. Se relaciona 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 n

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

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

1.2.8. ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Se han representado en el plano I.06 todos aquellos edificios que fueron catalogados en su día por el vigente PEPRI-Albaicín y, en el ámbito del Sacromonte, los escasos catalogados por el PGOU-2001 y el ámbito de cuevas distinguido por éste como "conjunto urbano de interés". Así mismo se han señalado con una línea perimetral de rayas verdes los cármenes inventariados por el PEPRI-Albaicín. Sobre esta base se han indicado las actuaciones que se han llevado a cabo desde 1990 sobre estos inmuebles: Rehabilitación, pequeñas intervenciones, los que no han sido intervenidos, aquellos que se encuentran en ruina o que han desaparecido, y por fin todos aquellos que han sido descatalogados.

Respecto a los lienzos de muralla, aparecen coloreados en rojo los considerados en 1990 y en gama de grises aquellos otros estudiados desde entonces (restos

emergentes, subyacentes e hipótesis), todos ellos BIC. No se ha señalado el grado de intervención (arqueológica o de restauración) que se ha llevado a cabo sobre ellos. Las agregaciones, segregaciones y uniones funcionales de parcelas (aparentes o no) también han sido reflejadas en el plano (con distintos tipos de rayado) por considerar que éste es un hecho relevante y relacionado con la protección de los inmuebles catalogados/inventariados en su día.

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

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

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

4	AMBIENTAL	1
		2
		3

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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

1.2.9. ANÁLISIS DE POBLACIÓN. RESUMEN DEMOGRÁFICO

En el Anexo 2 se desarrolla el Análisis de población-Resumen demográfico, del que se exponen a continuación las principales conclusiones:

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).

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

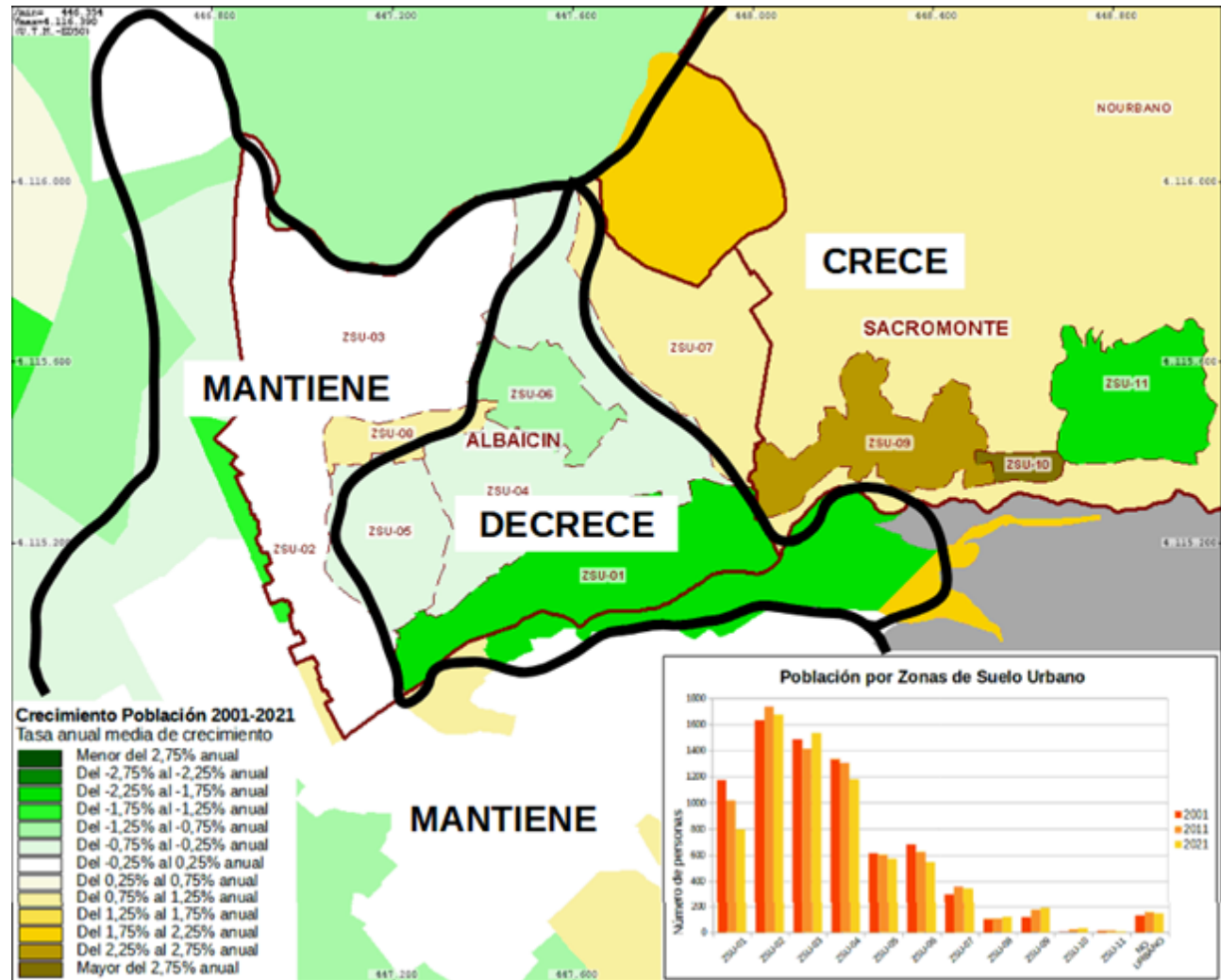
** Estimación realizada en el documento avance Pepri Albayzín 2012

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 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.



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 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. **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	Proyecciones a 2031				
	2011	2021		Población natural	Saldo migratorio neto		Población total	
				PESIMISTA	OPTIMISTA	PESIMISTA	OPTIMISTA	
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

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.**

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).

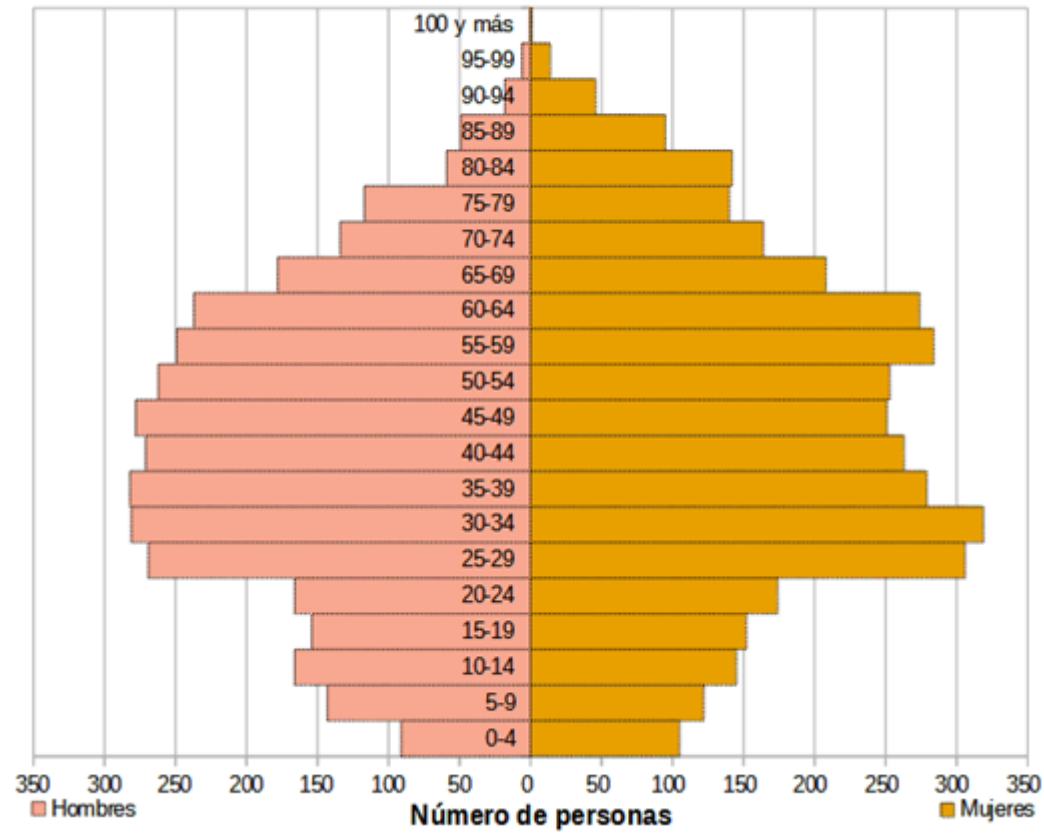
La búsqueda de anomalías del saldo migratorio neto por lugar de nacimiento y nacionalidad en relación al movimiento natural de población revela que **el Pepri Albaicín está experimentando una sustitución de población autóctona, "granadinos", por población alóctona en un 75-80% extranjera y 20-25% nacional. 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 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:

- 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.

1.3. EXPOSICIÓN DE OBJETIVOS

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.”*

Los objetivos del Plan de Ordenación Urbana-Plan Especial de Protección, Reforma interior y Catálogo Albaicín-Sacromonte han de ser, en primer lugar, los exigidos por la legislación de Patrimonio Histórico para los Conjuntos Históricos (Ley 14/2007 de 26

de noviembre de 2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía), que en su art. 31 recoge las siguientes determinaciones para los Planes especiales de Protección:

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

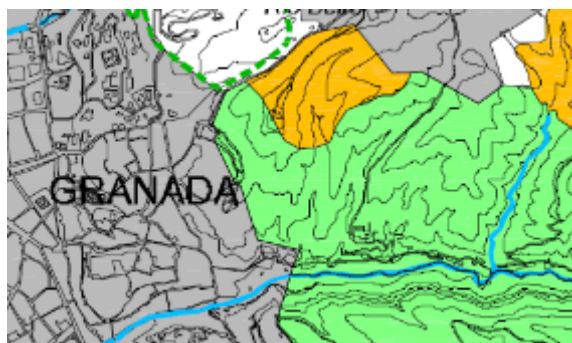
- Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.
- El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.
- La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

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.

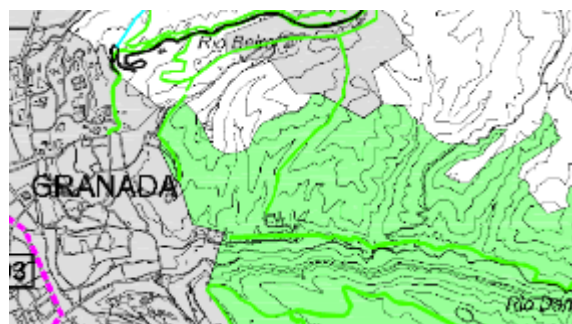
1.4. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y AMBIENTAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

1.4.1. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

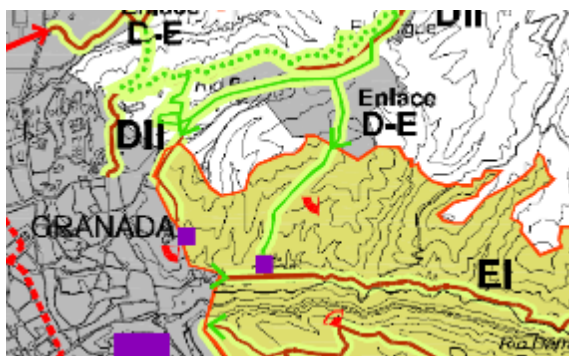
El ámbito del POU-PE-C Albaicín-Sacromonte está incluido dentro del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado por Decreto 244/1999 de 27 de diciembre (BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000).



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.

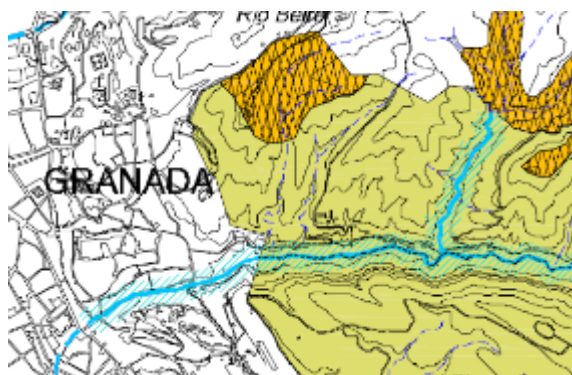


El plano ORD-2-Estructura de articulación territorial establece estos terrenos pertenecientes al Sistema de espacios libres de la aglomeración como Espacios extensivos, y el río Darro dentro de los Espacios lineales.



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 EI-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 los 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).

1.4.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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.

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.

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

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

cuatro grados de desarrollo, desde las Áreas de Intervención desarrolladas completamente hasta las no desarrolladas.

A continuación se relacionan las distintas Áreas de Intervención del PEPRI Albaicín de 1990, indicando el estado de ejecución en que se encuentran, que también se refleja gráficamente en el plano I-12.

DENOMINACIÓN PEPRI 1990		EJECUCIÓN	PROPUESTA 2019
AI-01	Alta de Cartuja-Ctra Murcia	DESARROLLADA EJECUTADA	Y SUPRIMIR
AI-02	Barrichuelo - Buenavista	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO MODIFICAR
AI-03	Muralla de S. Antonio	NO DESARROLLADA	AMPLIAR
AI-04	Puerta Fajalauza - NORTE	NO DESARROLLADA	AMPLIAR Y SUBDIVIDIR
AI-05	Puerta Fajalauza - SUR	NO DESARROLLADA	MANTENER

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

AI-06	S. Luis Alto - Cruz de la Rauda	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-07	Placeta de Rosales	DESARROLLADA EN PARTE	MANTENER EN PARTE
AI-08	Pza Triunfo- Horno de Merced	DESARROLLADA	MANTENER
AI-09	Pernaleros Alta-Muralla S.Cristóbal	DESARROLLADA EN PARTE	SUPRIMIR
AI-10	Carmen de las Palmas	DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-11	Portón de Baquetas- Ctra Murcia	NO DESARROLLADA	MANTENER
AI-12	Portón de Baquetas- Cta Alhacaba	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-13	Ceniceros- Lavadero de Méndez	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

AI-14	Ceniceros- Larga de S. Cristóbal	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-15	Placeta de S. Bartolomé	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO	SUPRIMIR (Mantener ord.)
AI-16	Paseo Alto- Muralla Alcazaba	DESARROLLADA PARTE	EN	MANTENER EN PARTE
AI-17	Castillo de Granada	NO DESARROLLADA		MANTENER Y SUBDIVIDIR
AI-18	Blanqueo Viejo - S. Luis	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-19	Vereda de Pinchos - Cruz de Rauda	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-20	Casa de las Tumbas	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO	MANTENER
AI-21	Serrano	DESARROLLADA EJECUTADA	Y	SUPRIMIR

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

AI-22	Honda de S. Andrés	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO	MANTENER
AI-23	Honda de S. Andrés - Serrano	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO	SUPRIMIR
AI-24	Serrano - Zenete	DESARROLLADA EJECUTADA	Y	SUPRIMIR
AI-25	Honda de S. Andrés - Molino Corteza	DESARROLLADA EJECUTADA	Y	SUPRIMIR
AI-26	Calle Agua-Callejón Almona-Baños	NO DESARROLLADA		MANTENER
AI-27	Zenete - Beteta	DESARROLLADA PARTE	EN	MANTENER Y SUBDIVIDIR
AI-28	San Agustín	NO DESARROLLADA		MANTENER
AI-29	Carril de S. Agustín	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-30	Convento de la Presentación	NO DESARROLLADA		MANTENER

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

AI-31	Callejón de la Gloria	DESARROLLADA EJECUTADA	Y	SUPRIMIR
AI-32	Muralla Sacromonte	NO DESARROLLADA		MANTENER
AI-33	San Luis	NO DESARROLLADA		MANTENER
AI-34	Cruz de la Rauda-Cuevas Coloradas	NO DESARROLLADA		MANTENER
AI-35	Zenete - Lavadero de la Manchega	DESARROLLADA EJECUTADA	Y	SUPRIMIR
AI-36	San Gregorio Bajo	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO	MANTENER
AI-37	Hospitalillos (Hospitalicos)	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-38	San Juan de los Reyes	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-39	Cobertizo de Santa Inés	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO	SUPRIMIR

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

AI-40	Calle Santísimo - Horno del Vidrio	DESARROLLADA EJECUTADA	Y	SUPRIMIR
AI-41	Carrera del Darro	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-42	Elvira	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-43	Calle Yanguas	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-44	San Gregorio/Tiña/Santa Isabel la Real	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-IAM -1	Alcazaba-Merced/Convento Merced	DESARROLLADA		MANTENER
AI-IAM -2	Alcazaba-Merced/Casa de la Lona	NO DESARROLLADA		MANTENER
AI-IAM -3	Alcazaba-Merced/Zoco	DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-IAM -4	Alcazaba-Merced/Hogar San José	DESARROLLADA		SUPRIMIR

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

AI-FJA-1	Fomento Albaicín-Mezquita	Jardín	DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-FJA-2	Fomento Albaicín-Placeta Abad	Jardín	DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-FJA-3	Fomento Albaicín-Maravillas 1	Jardín	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO	MANTENER
AI-FJA-4	Fomento Albaicín-Maravillas 2	Jardín	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO	MANTENER
AI-FJA-5	Fomento Albaicín-Carmen Negro	Jardín	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO	MANTENER
AI-AN	Acequia Nueva		NO DESARROLLADA		MANTENER
AI-SM	Ladera de San Miguel		NO DESARROLLADA		MANTENER

Destaca que el 50 % de las 54 Áreas de Intervención previstas por el PEPRI de 1990 no han tenido ningún desarrollo, y que sólo 12 (el 22 %) se han desarrollado y ejecutado, mientras que 5 (un 9 %) se han desarrollado parcialmente y 10 (un 19 %) se han desarrollado desde el punto de vista de la gestión pero no se han ejecutado

físicamente. Este bajo nivel de desarrollo se debe en muchos casos a la escasa viabilidad física (por las características del territorio) y jurídica (por los caracteres de la propiedad) de la ejecución. 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.

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.

1.4.3. 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).

1.4.4. 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.

1.5. 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.
- 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 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.
- 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.

- 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, que requerirán actuaciones de reurbanización de espacios degradados y/o abandonados, ya iniciadas por el Ayuntamiento (EDUSI, Plan Alhambra, etc.), ordenando espacios públicos para asegurar accesibilidad, servicios básicos y acceso a las nuevas tecnologías de acuerdo con la necesaria protección patrimonial.
- 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.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. 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 que se clasifican según su contenido en la tabla siguiente:

N.º SUGERENCIAS FASE INFORMACIÓN		<u>22</u>
	CLASIFICACIÓN DE SUELO	2
	PARCELARIO	5
	VOLÚMENES EXISTENTES	5
	ORDENACIÓN VOLÚMENES	4
	USOS	1
	CATÁLOGO	2
	ACT. TRANS. URBANÍSTICA	1
	OTRAS	2
	GENÉRICAS	0

Se incluye a continuación un resumen de 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):

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

FECHA-REGISTRO	Número Registro SIM	Año registro	PARCELA	TIPO SUGERENCIA	ESTADO
03/20/2018	1335	2018	8553103	CLASIFICACIÓN DE SUELO	CORREGIDO
04/05/2018	51535	2018	8553103	CLASIFICACIÓN DE SUELO	PENDIENTE ESTUDIO ORDENACIÓN
03/15/2018	1239	2018	7057405-07-08	PARCELARIO	ESTIMADA
04/18/2018	57926	2018	7253107	PARCELARIO	PENDIENTE VALORAR
04/08/2019	1663	2019	7551203 7551209	PARCELARIO	PENDIENTE VALORAR
06/07/2018	2640	2018	7552016 7552011	PARCELARIO	PENDIENTE VALORAR
03/11/2019	1121	2019	6955011	PARCELARIO	PENDIENTE VALORAR
06/04/2018	2568	2018	7253107	VOLÚMENES EXISTENTES	PENDIENTE VALORAR

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

04/10/2018	1657	2018	7152109	VOLÚMENES EXISTENTES	ESTIMADA
04/08/2019	???	2019	7551202	VOLÚMENES EXISTENTES	PENDIENTE VALORAR
05/04/2018	2070	2018	7352401	VOLÚMENES EXISTENTES	ESTIMADA
Sin registro	NO TIENE	2018	7559001	VOLÚMENES EXISTENTES	PENDIENTE VALORAR
			7559038	OTRAS	PENDIENTE VALORAR
03/21/2019	1501	2019	7954831	OTRAS	PENDIENTE VALORAR
			7954833		
03/22/2019	1365	2019	7455021	ACT. TRANS. URBANÍSTICA	PENDIENTE VALORAR
12/18/2018	5615	2018	7049205	CATÁLOGO	PENDIENTE VALORAR
03/13/2019	1247	2019	7352118	CATÁLOGO	PENDIENTE VALORAR
09/18	NO TIENE	2018	7755611	ORDENACIÓN VOLÚMENES	PENDIENTE VALORAR

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

01/29/2019	403	2019	7155106	ORDENACIÓN VOLÚMENES	PENDIENTE VALORAR
03/18/2019	NO TIENE	2019	7752419	ORDENACIÓN VOLÚMENES	PENDIENTE VALORAR
04/16/2018	1693	2018	7855232	ORDENACIÓN VOLÚMENES	PENDIENTE VALORAR
06/07/2018	2642	2018	7852620	USOS	ESTIMADA

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, que se clasifican en la tabla siguiente:

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

N.º SUGERENCIAS FASE AVANCE	248
CLASIFICACIÓN DE SUELO	12
PARCELARIO	76
VOLÚMENES EXISTENTES	74
ORDENACIÓN VOLÚMENES	16
USOS	32
CATÁLOGO	6
ACT. TRANS. URBANÍSTICA	18
OTRAS	7
GENÉRICAS	50

Cada sugerencia puede contener más de un tipo de sugerencia para una o varias parcelas, por lo que el número total de sugerencias no coincide con el número total de tipos de sugerencias. Las genéricas, de las que 25 han sido presentadas por distintas asociaciones, abarcan aspectos muy variados (normativa, movilidad, condiciones estéticas, interpretación del Plan...).

Se incluye a continuación 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):

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

CLASIFICACION SUELO						
FECHA-RGT RO	Num SIM	Rgtro	Año registr o	PARCELA	ESTADO	OBSERVACIONES
07/01/2019	3137		2019	8255701	PENDIENTE	
				4515D86	VALORAR	
07/16/2019	3357		2019	7955701	PENDIENTE VALORAR	
07/31/2019	3553		2019	2000022	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3772		2019	2000020	PENDIENTE VALORAR	
08/02/2019	3609		2019	8054701	PENDIENTE VALORAR	
08/05/2019	3651		2019			
08/05/2019	3652		2019			
08/05/2019	3653		2019			
08/05/2019	3654		2019			
08/13/2019	3810		2019			7857105 OTRAS

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/01/2019	3588	2019	7257502	PENDIENTE VALORAR	AVE MARIA
03/04/2022	SIM EXP 5675/16	2022	0024002	PENDIENTE VALORAR	CUEVAS-USO TURÍSTICO
			0024003		
			0024004		

PARCELARIO					
FECHA-REGISTRO	Num Rgistro SIM	Año registro	PARCELA	ESTADO	OBSERVACIONES
05/22/2019	2483	2019	7551203	PENDIENTE VALORAR	
	2483	2019	7551209		
07/31/2019	3560	2019	7356631		
07/31/2019	3560	2019	7356631	ESTIMADA	
08/01/2019	3574	2019	7352110	PENDIENTE VALORAR	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/07/2019	3699	2019	7455011	PENDIENTE VALORAR	
			7455012		
08/09/2019	3731	2019	7057405-07-08	ESTIMADA	
08/09/2019	3735	2019	7356602	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
		2019	7356622		
		2019	7356623		
		2019	7356625		
		2019	7356626		
		2019	7356637		
		2019	7356639		
		2019	7356641		
		2019	7356642		
		2019	7356646		
08/09/2019	3736	2019	7557604	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
		2019	7557608		
		2019	7557609		
		2019	7557610		
		2019	7557614		

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/09/2019	3741	2019	7454207	ESTIMADA	
			7454206		
08/09/2019	3742	2019	7556706	PENDIENTE VALORAR	
			7556704	PENDIENTE VALORAR	
			7556705	PENDIENTE VALORAR	
			7556707	PENDIENTE VALORAR	
			7556710	PENDIENTE VALORAR	
08/09/2019	3743	2019	7556401	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
			7556402	PENDIENTE VALORAR	
			7556403	PENDIENTE VALORAR	
			7556410	PENDIENTE VALORAR	
			7556411	PENDIENTE VALORAR	
			7556412	PENDIENTE VALORAR	
08/09/2019	3744	2019	7556505	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
			7556504	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
08/09/2019	3745	2019	7555216	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
			7555217	ESTIMADA	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

			7555201	ESTIMADA	
			7555215	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
08/09/2019	3746	2019	?	PENDIENTE VALORAR	
10/08/2019	DE OFICIO	NO TIENE	6958120	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3774	2019	4515D68	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
08/09/2019	3713	2019	7552701	PENDIENTE VALORAR	
08/14/2019	3895	2019	7456411	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
			7456420		
			7456421		
			7456512		
			7456510		
			7456408		
08/13/2019	3780	2019	7455052	PENDIENTE VALORAR-	FALTA INFORMACIÓN
		2019	7455053		

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/13/2019	3775	2019	4515D71	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3777	2019	7853709	DESESTIMADA-HAY ED	
08/13/2019	3783	2019	8054115	DESESTIMADA-HAY IEE	
08/13/2019	3785	2019	7255017	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3789	2019	7255019	ESTIMADA	
			7255015		
08/14/2019	3870	2019	7656711	DESESTIMADA-POR FALTA INF	FALTA INFORMACIÓN
08/14/2019	3889	2019	7456414	DESESTIMADA-POR FALTA INF	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3792	2019	8254117	DESESTIMADA-POR FALTA INF	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3797	2019	7556301	ESTIMADA	
08/13/2019	3818	2019	7455052	PENDIENTE VALORAR	
			7455053		

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/13/2019	3824	2019	7658201	ESTIMADA	
			7658202		
08/13/2019	3825	2019	7356603	ESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
			7356641	PARCIALMENTE	
08/13/2019	3830	2019	7356603	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3830	2019	7356603	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
			7356641		
08/13/2019	3831	2019	7356603	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
			7356602		
08/13/2019	3826	2019	7356112	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
			7356113		
			7356115		
08/13/2019	3833	2019	7555824	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3836	2019	7558305	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3839	2019	7656702	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
			7656712		
			7656701		

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/13/2019	3841	2019	7356643	PENDIENTE VALORAR	
			7356648		
08/14/2019	3843	2019	7554605	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
			7554606		
08/14/2019	3844	2019	7452315	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
08/14/2019	3848	2019	7150705	ESTIMADA PARCIALMENTE	FALTA INFORMACIÓN
			7150704		
			7150709		
08/14/2019	3849	2019	7150706	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
			7150709		
08/14/2019	3851	2019	7452406	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
			7452407		
08/14/2019	3852	2019	7452508	ESTIMADA	
08/14/2019	3855	2019	7252518	ESTIMADA	
			7252519		
			7252519		
08/14/2019	3857	2019	7658526	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
			7658512		

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/14/2019	3859	2019	7658512	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
			7658526		
08/14/2019	3860	2019	7558208	ESTIMADA	
			7558201		
08/14/2019	3865	2019	6958015	ESTIMADA	
			6958014		
08/14/2019	3867	2019	7658506	ESTIMADA	
			7658507		
			7658508		
08/14/2019	3868	2019	7257501	DESESTIMADA	
08/14/2019	3870	2019	7656711	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
08/14/2019	3871	2019	7657203	ESTIMADA	
			7657202		
08/14/2019	3872	2019	7356630	ESTIMADA	
			7356631		
			7356636		
			7356629		

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/14/2019	3879	2019	7356611	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
			7356607		
			7356610		
			7356609		
			7356608		
			7356606		
			7356605		
01/17/2020	DE OFICIO	NO TIENE	9999899	CORREGIDO SEGUN PGOU	
08/14/2019	3887	2019	7755002	ESTIMADA	
			7755003		
08/14/2019	3888	2019	7456205	ESTIMADA	
			7456204		
			7456206		
08/14/2019	3889	2019	7456414	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
08/14/2019	3890	2019	7555803	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
			7555804		
			7555829		
			7555801		

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/14/2019	3892	2019	7456006	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
			7456007		
			7456004		
			7456005		
08/14/2019	3897	2019	7456413	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
			7456412		
08/14/2019	3898	2019	7555828	ESTIMADA	
			7555805		
01/31/2020	DE OFICIO	NO TIENE	7356003	PENDIENTE VALORAR	
09/26/2019	4437	2019	7151211	DESESTIMADA	
09/30/2019	4507	2019	7651303	ESTIMADA PARCIALMENTE	
			7651309		
			7651302		
10/16/2019	4891	2019	7252501	ESTIMADA	
			7252502		
11/12/2019	5479	2019	7255015	ESTIMADA	REPETIDA

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

01/22/20 20	1164	2020	7456404	ESTIMADA	
			7556424		
08/14/20 19	3873	2019	7356627	ESTIMADA	
			7356628		
02/18/20 20	3218	2020	7651312	DESESTIMADA	
03/03/20 20	4424	2020	6961504	PENDIENTE VALORAR	
			6961502		
12/17/20 20	DE OFICIO	2020	7657407	PENDIENTE VALORAR	
			7657408		
			7657409		
			7657410		
			7657411		
10/25/20 21	SIM EXP 5675/16		7451102	ESTIMADA	

VOLUMENES EXISTENTES

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

FECHA-REGISTRO	Num Rgistro SIM	Año rgstro	PARCELA	ESTADO	OBSERVACIONES
07/31/2019	3556	2019	7252807	PENDIENTE VALORAR	
08/09/2019	3736	2019	7557604	PENDIENTE VALORAR	
			7557608	PENDIENTE VALORAR	
			7557609	PENDIENTE VALORAR	
			7557610	PENDIENTE VALORAR	
			7557614	PENDIENTE VALORAR	
08/09/2019	3737	2019	7354313	PENDIENTE VALORAR	
08/09/2019	3738	2019	7453105	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
			7454213		
08/09/2019	3739	2019	7454212	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
08/09/2019	3740	2019	7454215	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
08/09/2019	3741	2019	7454207	PENDIENTE VALORAR	
			7454206	PENDIENTE VALORAR	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/09/2019	3742	2019	7556706	PENDIENTE VALORAR	
			7556704	PENDIENTE VALORAR	
			7556705	PENDIENTE VALORAR	
			7556707	PENDIENTE VALORAR	
			7556710	PENDIENTE VALORAR	
08/09/2019	3744	2019	7556505	PENDIENTE VALORAR	
			7556504	PENDIENTE VALORAR	
08/09/2019	3745	2019	7555216	PENDIENTE VALORAR	
			7555217	ESTIMADA	
			7555201	ESTIMADA	
08/09/2019	3755	2019	7142801	ESTIMADA	
08/12/2019	3758	2019	7754016	PENDIENTE VALORAR	
08/14/2019	3895	2019	7456411	POCA INFORMACIÓN EN LA ALEGACIÓN. HECHAS ALGUNAS CORRECCIONES	
			7456420		
			7456421		
			7456512		
			7456510		
			7456408		

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

			7456419		
08/13/2019	3777	2019	7853709	ESTIMADA PARCIALMENTE	
08/13/2019	3784	2019	7453103	ESTIMADA PARCIALMENTE-	VOLUMENES ACTUALES ACORDES CON CRITERIOS ADOPTADOS. MEJORADAS REFERENCIAS EN VOLUM PROPUESTOS
08/13/2019	3789	2019	7255019 7255015	ESTIMADA	
08/14/2019	3893	2019	7954402	DESESTIMADA	CRITERIO CÓMPUTO ALTURAS
08/14/2019	3850	2019	7452806	ESTIMADA	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

01/28/2020	3894	2019	7955728	ESTIMADA	
08/13/2019	3830	2019	7356603	ESTIMADA	
08/13/2019	3828	2019	7559802	ESTIMADA PARCIALMENTE-	
08/14/2019	3866	2019	7758106	PENDIENTE VALORAR	
08/14/2019	3870	2019	7656711	ESTIMADA PARCIALMENTE	
08/14/2019	3886	2019	7755701	ESTIMADA PARCIALMENTE	
08/13/2019	3798	2019	7556502	DESESTIMADA POR FALTA INFORMACIÓN	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3818	2019	7455052	ESTIMADA	
			7455053		
08/13/2019	3819	2019	8254103	DESESTIMADA	CRITERIO COMPUTO ALTURAS

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/13/2019	3824	2019	7658201	ESTIMADA	
			7658202		
08/13/2019	3825	2019	7356603	ESTIMADA	
			7356641		
08/13/2019	3831	2019	7356603	DESESTIMADA	
08/13/2019	3827	2019	6958413	DESESTIMADA CRITERIO COMPUTO ALTURAS	
08/13/2019	3832	2019	7356016	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3834	2019	7455049	ESTIMADA	
08/13/2019	3835	2019	7356131	DESESTIMADA	
08/13/2019	3837	2019	7250102	ESTIMADA	
			7250110		
08/13/2019	3838	2019	7656705	ESTIMADA	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/13/2019	3840	2019	7151509	ESTIMADA	
08/13/2019	3841	2019	7356643	ESTIMADA	
			7356648		
08/14/2019	3842	2019	7356647	ESTIMADA	
08/14/2019	3844	2019	7452315	ESTIMADA	
08/14/2019	3848	2019	7150705	ESTIMADA PARCIALMENTE	
			7150704		
			7150709		
08/14/2019	3849	2019	7150706	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
			7150709		
08/14/2019	3852	2019	7452508	ESTIMADA	
08/14/2019	3853	2019	7555819	DESESTIMADA	
08/14/2019	3854	2019	7352112	ESTIMADA	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/14/2019	3856	2019	7252525	ESTIMADA	
08/14/2019	3858	2019	7657209	ESTIMADA	
08/14/2019	3861	2019	7653011	ESTIMADA	
08/14/2019	3864	2019	7653011	DESESTIMADA	
08/14/2019	3865	2019	6958015	DESESTIMADA	
			6958014		
08/14/2019	3867	2019	7658506	ESTIMADA PARCIALMENTE	
			7658507		
			7658508		
08/14/2019	3868	2019	7257501	PENDIENTE VALORAR	
08/14/2019	3869	2019	6960621	ESTIMADA	
08/14/2019	3870	2019	7656711	ESTIMADA	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/14/2019	3874	2019	7255008	DESESTIMADA	
08/14/2019	3875	2019	7456506	ESTIMADA	
08/14/2019	3876	2019	7656303	ESTIMADA	
08/14/2019	3877	2019	7657415	ESTIMADA	
08/14/2019	3880	2019	7455039	DESESTIMADA	
08/14/2019	3883	2019	7954405	ESTIMADA	
08/14/2019	3884	2019	7954801	ESTIMADA	
08/14/2019	3888	2019	7456205	ESTIMADA	
			7456204		
			7456206		
08/14/2019	3889	2019	7456414	ESTIMADA	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/14/2019	3890	2019	7555803	ESTIMADA	
			7555804		
			7555829		
			7555801		
08/14/2019	3893	2019	7954401	DESESTIMADA	
			7954402	CRITERIO COMPUTO ALTURAS	
01/28/2020	3894	2019	7955728	ESTIMADA	
08/14/2019	3899	2019	7555807	ESTIMADA	
10/16/2019	4891	2019	7252501	ESTIMADA	
			7252502		
01/22/2020	1164	2020	7456404	ESTIMADA	
			7556424		
11/15/2019	5618	2019	7954816	PENDIENTE VALORAR	
07/22/2019	3428	2019	4515D56	PENDIENTE VALORAR	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/31/2020	12385	2020			
10/19/2021	SIM EXP 5675/16		7148108	PENDIENTE VALORAR	

USOS					
FECHA-RG TRO	Num Rgtro SIM	Año rgstro	PARCELA	ESTADO	OBSERVACIONES
05/14/2019	2267	2019	7455066	ESTIMADA	
05/17/2019	2394	2019	7854405	PENDIENTE VALORAR	
07/24/2019	3459	2019	7656601	PENDIENTE VALORAR	
08/02/2019	3597	2019	7552207	ESTIMADA	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/09/2019	3729	2019	7556703	PENDIENTE VALORAR	
08/09/2019	3742	2019	7556706	PENDIENTE VALORAR	
			7556704	PENDIENTE VALORAR	
			7556705	PENDIENTE VALORAR	
			7556707	PENDIENTE VALORAR	
			7556710	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3769	2019	7658210	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3776	2019	7756215	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3788	2019	7255016	DESESTIMADA POR FALTA INF	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3790	2019	7355001	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3791	2019	7355017	ESTIMADA	
08/13/2019	3807	2019	GENERICA	PENDIENTE VALORAR	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/13/2019	3819	2019	8254103	DESESTIMADA	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3828	2019	7559802	ESTIMADA PARCIALMENTE	FALTA INFORMACIÓN
			7559803		
			7559801		
08/13/2019	3829	2019	8054701	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3830	2019	7356603	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3831	2019	7356603	PENDIENTE VALORAR	FALTA INFORMACIÓN
08/13/2019	3839	2019	7656701	DESESTIMADA POR FALTA INF	FALTA INFORMACIÓN
08/14/2019	3866	2019	7758106	PENDIENTE VALORAR	
08/14/2019	3870	2019	7656711	ESTIMADA	
08/14/2019	3885	2019	7655604	ESTIMADA	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/14/2019	3886	2019	7755701	ESTIMADA PARCIALMENTE	
08/14/2019	3891	2019	7456001	DESESTIMADA POR FALTA INF	FALTA INFORMACIÓN
08/14/2019	3897	2019	7456412	DESESTIMADA POR FALTA INF	FALTA INFORMACIÓN
08/14/2019	3898	2019	7555828	DESESTIMADA POR FALTA INF	FALTA INFORMACIÓN
			7555805		
08/14/2019	3899	2019	7555808	ESTIMADA	
09/24/2019	4376	2019	7556703	PENDIENTE VALORAR	REPETIDA 3729/2019
09/30/2019	4507	2019	7055613	DESESTIMADA	
08/31/2020	12384	2020	2000087	PENDIENTE VALORAR	
07/22/2019	3428	2019	4515D56	PENDIENTE VALORAR	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/31/2020	12385	2020			
03/07/2022	DE OFICIO		7151217	PENDIENTE VALORAR	

CATÁLOGO					
FECHA-RGTRO	Núm Rgтро SIM	Año registro	PARCELA	ESTADO	OBSERVACIONES
04/01/2019	DE OFICIO	NO TIENE	7049401	PENDIENTE VALORAR	
09/30/2019	DE OFICIO	NO TIENE	7452801	PENDIENTE VALORAR	
08/12/2019	3758	2019	7754016	PENDIENTE VALORAR	
			7754017	PENDIENTE VALORAR	
			7754018	PENDIENTE VALORAR	
08/14/2019	3850	2019	7452806	PENDIENTE VALORAR	
08/14/2019	3888	2019	7456205	PENDIENTE VALORAR	
			7456204		

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

			7456206		
--	--	--	---------	--	--

ACTUACIONES TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA					
FECHA-RG TRO	Núm Rgtro SIM	Año registro	PARCELA	ESTADO	OBSERVACIONES
06/11/20 19	2828	2019	7453338	PENDIENTE VALORAR	
05/14/20 19	2267	2019	7455066	PENDIENTE VALORAR	
08/06/20 19	3670	2019	7453332	PENDIENTE VALORAR	
08/08/20 19	3692	2019	7053308	PENDIENTE VALORAR	
			7053309	PENDIENTE VALORAR	
			7053310	PENDIENTE VALORAR	
			7053311	PENDIENTE VALORAR	
			7053326	PENDIENTE VALORAR	
08/09/20 19	3726	2019	7453333	PENDIENTE VALORAR	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/13/2019	3767	2019	7756208	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3768	2019	GENÉRICA	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3771	2019	7756208	PENDIENTE VALORAR	
10/03/2019	4595	2019	7053308	PENDIENTE VALORAR	
			7053309	PENDIENTE VALORAR	
			7053326	PENDIENTE VALORAR	
09/18/2019	4323	2019	7450205	PENDIENTE VALORAR	
08/14/2019	3896	2019	7456405	PENDIENTE VALORAR	
			7456406		
			7456408		
			7456409		
			7456410		
			7456411		
			7456412		
			7456413		
7456414					

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

			7456419		
			7456420		
			7456421		
			7456422		
08/13/2019	3780	2019	GENÉRICA	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3776	2019	7756215	PENDIENTE VALORAR	
07/15/2021	DE OFICIO	2020	74550A2	PENDIENTE VALORAR	POR INFORME DE CULTURA SOBRE LICENCIA
			74550A3		
			74550A4		
			74550A5		
11/12/2019	DE OFICIO		85531	PENDIENTE VALORAR	CONEXIÓN CON CAMINO AVELLANO-ALHAMBRA
08/14/2019	3878	2019	7955707	PENDIENTE VALORAR	ATU 32-VISTO M.PAZ
01/28/2020	DE OFICIO	NO TIENE	NO TIENE	PENDIENTE VALORAR	CJON BOLI ¿OBTENCIÓN

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

					ESPACIO PÚBLICO?
12/02/2020	NO TIENE	2020	7559011	PENDIENTE VALORAR	AI-4

GENERICAS						
FECHA-REGISTRO	Núm Rgto SIM	Año registro	PARCELA	TIPO SUGERENCIA	ESTADO	ASOCIACION
08/09/2019	3721	2019	GENERICA	VARIOS	PENDIENTE VALORAR	SOS ALHAMBRA
08/09/2019	3732	2019	GENERICA	VARIOS	PENDIENTE VALORAR	Asociación Ciudadanos por Granada
08/09/2019	3863	2019	GENERICA	VARIOS	PENDIENTE VALORAR	Centro Artístico, Literario y Científico de Granada

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/19/2019	3916	2019	GENERICA	VARIOS	PENDIENTE VALORAR	Ecologistas en Acción
						Greenpeace España
						Ateneo de Granada
						Opidum Ileberis
						Salvemos la Vega
						Vega Educa
						Cdad. Prop. Cármenes Muralla
08/02/2019	3641	2019	7356621	MOVILIDAD	PENDIENTE VALORAR	GRUPO VECINOS
			7256601			
			7256603			
			7255002			
			7255003			
			7256607			
			7355004			
			7356620			

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

10/25/2021	SIM EXP 5675 /16		GENERICA	VARIOS	PENDIENTE VALORAR	Asociación Granada Futuro
01/03/2022	?		GENERICA	MOVILIDAD	PENDIENTE VALORAR	ASOC. VECINOS ATRAVES DE IDEAL-PEDIR A MOVILIDAD
02/22/2022	?	2022	GENERICA	PLACAS SOLARES-FOM ENTO USO RESIDENCIAL	PENDIENTE VALORAR	Fed. Prov. De empreas de hostelería y turismo- C/Abu Said nº 9 Bajo 18006 Gr
08/09/2019	3722	2019	GENERICA	VARIOS	PENDIENTE VALORAR	PARTICULAR
08/09/2019	3720	2019	GENERICA	VARIOS	PENDIENTE VALORAR	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/12/2019	3752	2019	GENERICA	VARIOS-COND ESTETICAS	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3765	2019	GENERICA	NORMATIVA-VI V INTERIORES	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3770	2019				
08/13/2019	3766	2019	GENERICA	VARIOS-FALTA N ESTUDIOS PREVIOS	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3773	2019	GENERICA	NORMATIVA CUEVAS	PENDIENTE VALORAR	
08/10/2019	3912	2019	GENERICA	VARIOS	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3781	2019	GENERICA	NORMATIVA CUEVAS	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3782	2019	GENERICA	NORMATIVA CUEVAS	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3834	2019	GENERICA	DIFICULTAD LECTURA PLANO	PENDIENTE VALORAR	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/14/2019	3874	2019	GENERICA	CRITERIOS CÓMPUTO ALTURA CLAROS	ESTIMADA-PT E REDACCIÓN	
01/28/2020	3894	2019	GENERICA	NORMATIVA VIV INTERIORES	PENDIENTE VALORAR	
08/22/2019	3975	2019	GENERICA	VARIOS	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3793	2019	GENERICA	NORMATIVA CARPINTERIAS	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3795	2019	GENERICA	NORMATIVA-AU TORIZACIONES REJERÍAS	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3799	2019	GENERICA	NORMATIVA OCUPACION	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3800	2019	GENERICA	NORMATIVA ALTURAS	ESTIMADA-PE NDIENTE REDACCION	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/13/2019	3801	2019	GENERICA	AMBITOS ALBAICIN-SACROMONTE	DESESTIMADA, SECTORES DEL CJTO HCO. SUELO URBANO EN PGOU	
08/13/2019	3803	2019	GENERICA	ENTORNOS BIC DELIMITADOS, NO AUTOMATICOS	DESESTIMADA-CULTURA	
08/13/2019	3804	2019	GENERICA	PLANOS-GRANDES, TRAMAS HOMOGÉNEAS	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3805	2019	GENERICA	MEJORAR PARCELARIO-BASE CATASTRAL ERRONEA-NORMATIVA CORRECCION	PENDIENTE VALORAR	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

08/13/2019	3806	2019	GENERICA	NORMATIVA HUECOS	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3807	2019	GENERICA	VFT-ESTUDIAR MAS EXHAUSTIVAM ENTE	DESESTIMAD A-SE HA ENTENDIDO MAL LA DOC GRAFICA	
08/13/2019	3808	2019	GENERICA	GRAFISMO Y NORMATIVA ESPACIO PUBLICO	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3809	2019	GENERICA	CONFUSION DOC GRAFICA ACABADOS CUBIERTA	PENDIENTE VALORAR	
08/13/2019	3811	2019	GENERICA	ERRORES ALIENACIONES -ALEROS	ESTIMADA EN LO POSIBLE	
08/13/2019	3812	2019	GENERICA	NORMATIVA EFICIENCIA	PENDIENTE VALORAR	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

				ENERGETICA Y ENERGIAS RENOVABLES		
08/13/20 19	3813	2019	GENERICA	FALTAN ALJIBES: INCLUIR EN TODOS LOS PLANOS	PENDIENTE VALORAR	
08/13/20 19	3814	2019	GENERICA	NORMATIVA ENGALABERNO S	PENDIENTE VALORAR	
08/13/20 19	3815	2019	GENERICA	AMBITO	DESESTIMAD A-CJTO HCO	
08/13/20 19	3816	2019	GENERICA	PLANOS-SOLAP ES-DIFICULTAD CONSULTA	PENDIENTE VALORAR	
08/13/20 19	3817	2019	GENERICA	DOCUM DISTINTOS PARA ALB Y SACROM	DESESTIMAD A. SE DARÁ TRATAMIENTO	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

					DIFERENCIAD O	
08/13/20 19	3833	2019	GENERICA	ARQUEOLOGIA	PENDIENTE VALORAR	
08/13/20 19	3836	2019	GENERICA	NORMATIVA PERGOLAS	PENDIENTE VALORAR	
08/14/20 19	3874	2019	GENERICA	NORMATIVA COMPUTO ALTURAS	ESTIMADA-PE NDIENTE REDACCION	
08/14/20 19	3893	2019	GENERICA	NORMATIVA ALTURAS	ESTIMADA-PE NDIENTE REDACCION	
01/28/20 20	3894	2019	GENERICA	NORMATIVA VIVIENDAS CON ACCESO POR OTRAS PARCELAS	PENDIENTE VALORAR	
08/22/20 19	3975	2019	GENERICA	VARIOS	PENDIENTE VALORAR	

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

OTRAS					
FECHA-REGISTRO	Número Rgtr o SIM	Año registro	PARCELA	ESTADO	OBSERVACIONES
05/09/2019	2225	2019	6952102	ESTIMADA	
07/31/2019	3560	2019	7356631	PENDIENTE VALORAR	NORMATIVA
08/09/2019	3730	2019	8956602	PENDIENTE VALORAR	ACCESO SACROMONTE
08/09/2019	3713	2019	7552701	PENDIENTE VALORAR	JARDÍN-ACABADO SUPERFICIES
08/13/2019	3786	2019	7356626	PENDIENTE VALORAR	ENGALABERNO
08/13/2019	3828	2019	7559802	PENDIENTE VALORAR	ÁMBITO POU-PE-C
08/13/2019	3794	2019	0024016	PENDIENTE VALORAR	NORMATIVA CUEVAS

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.

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.

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.

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

La clasificación de suelo forma parte del modelo general de ordenación del municipio, que es objeto del Plan General de Ordenación Municipal, según lo dispuesto por el art. 63.1.a) de la LISTA, por lo que no forma parte de las determinaciones propias de este instrumento de ordenación.

3.1.2 CATÁLOGO Y AFECCIONES PATRIMONIALES

En el plano 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

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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:



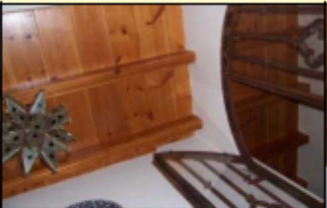

PROPUESTA PAS				
NIVEL	PROTECCIÓN	GRADO	OBRAS PERMITIDAS	TIPOS DE OBRAS
1	TOTAL	1	2 INTERVENCIÓN SOBRE BIC (P.D.)	1 CONSERVACIÓN
			3 RESTAURACIÓN	2 INTERVENCIÓN SOBRE BIC (P.D.)
2	INTEGRAL	1	3 RESTAURACIÓN	3 RESTAURACIÓN
			3 RESTAURACIÓN	4 REHABILITACIÓN
		2	4 REHABILITACIÓN	5 REESTRUCTURACIÓN
			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	AMBIENTAL	1	4 REHABILITACIÓN	
			5 REESTRUCTURACIÓN	
		2	4 REHABILITACIÓN	
			5 REESTRUCTURACIÓN	
TODOS LOS NIVELES Y GRADOS			6 AMPLIACIÓN	
			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	TIPO DE VIA Camino	DIRECCIÓN De La Lona	Nº 33	DENOMINACIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN
					4.1
DESCRIPCIÓN	DETALLADA	PLANO DE EMPLAZAMIENTO			VALORES SINGULARES
	<p>Ubicado 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.</p>				JARDÍN No ETNOLÓGICO.Ajibe No ETNOLÓGICO. Molino No ETNOLÓGICO. Otros No INDUSTRIAL No CATALOGO GENERAL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ CATEGORÍA NO OPHIA_Publicación NO CATALOGADO 1990 Si TIPO FUNCIONAL Viv. Unitamiliar 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
DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA	Fachada	Volumetría	Cubierta	Vista de fachada	
					
BIBLIOGRAFÍA	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO				
JUNIO-2022					

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 TIPO DE VIA Camino DIRECCIÓN De La Lona N° 33 DENOMINACIÓN		NIVEL DE PROTECCIÓN 4.1
DESCRIPCIÓN	FACHADA 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 troleza gris.	ELEMENTOS DE INTERÉS FACHADA ALTURA Si ZÓCALO Si COLOR Si CERRAJERÍA Si CARPINTERÍA Si PORTADA No TORREÓN No GALERÍA No MIRADOR No FR. COMERCIAL No
	PLANO DE ORDENACIÓN	
	CUBIERTA Cubierta inclinada a varias aguas de teja árabe. Alero de madera con canes. Hacía la calle lateral presenta cubierta plana con temaza.	
	INTERIOR En planta baja se conservan los techos antiguos de madera. En las paredes aparecen muestras vitales 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 mamparón 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 CORRECTORA	INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS
	Ha sido rehabilitada. Requiere mantenimiento. Reparación de acabados con eliminación de cableados y greffil. Apertura de espacio público en traseño para acceso a la casa de la Lona, según plano de ordenación. Cables e instalaciones mal integrados. Deterioro de acabados y pintadas. Vuelo con periferia reforzada impropia.	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
  		CONSERVACIÓN Si INTERVENCIÓN DIC No RESTAURACIÓN No REHABILITACIÓN Si INFRAESTRUCTURACIÓN Si AMPLIACIÓN No
JUNIO-2022	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA. DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO	

3.1.3. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

En el plano O-02 ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA se delimitan las distintas zonas de protección arqueológica, con indicación de sus niveles de protección, que se definen en la Normativa.

3.1.4. MOVILIDAD

En el plano O-04 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.

3.1.5. PAISAJE

El diagnóstico y las determinaciones en materia de paisaje se desarrollarán en el documento de Plan Especial.

3.1.6. USOS Y CALIFICACIONES PORMENORIZADAS.

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.

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), que se remite expresamente a este Plan Especial, 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.

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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

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

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

VIV. UNIFAMILIAR CON JARDÍN	VUJ
RESIDENCIAL COMUNITARIO	RCM
CONJUNTO RESIDENCIAL	CR
EDIF. NO RESIDENCIAL	NR
EN MANZANA	NR-M
AISLADA	NR-A
TEMPLO	NR-T
INDUSTRIAL EN MANZANA	IND-M
TERCIARIO	NR-TE
INFRAESTRUCTURA URBANA	NR-IU
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	NR-CT
CUEVA SOBRE PLACETA	Cu/P

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

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 el POU-AS, a partir de los obtenidos en el estudio tipológico. También se recoge en Normativa la compatibilidad de usos, que 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.

3.1.7. 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.

3.1.8. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO

Las actuaciones extraordinarias de interés público en suelo rústico requerirán autorización previa a la licencia municipal según el procedimiento indicado por los apartados 3, 4 y 5 del art. 22 LISTA.

Se proponen las siguientes, delimitadas en el plano O.06:

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

AIP	SR	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).
AIP	SR	2	APARCAMIENTO LADERA DE SAN MIGUEL	Obtención de aparcamiento y servicios de apoyo a la AIP-SR-01.
AIP	SR	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 .
AIP	SR	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)

3.1.10. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL HÁBITAT DE CUEVAS

El apartado a) del art. 70.3.h) de la LISTA incluye entre los objetos de los Planes Especiales “delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de casa-cueva cuando requieran ordenación urbanística”.

3.1.11. DELIMITACIÓN DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Sobre los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado por el Plan especial podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen (art. 23.1 LISTA).

Se podrá emplear la modalidad de ejecución asistemática sobre el hábitat rural diseminado cuando sea necesaria para alcanzar los objetivos de protección, conservación y mejora establecidos en el Plan Especial (art. 88.4).

3.2. 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 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.

3.3. 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.

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.

3.4. 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.

4. MEMORIA ECONÓMICA. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

De acuerdo con lo establecido por el art. 62.1 de la LISTA, el presente POU incluirá dentro de la Memoria una Memoria económica, que contendrá un estudio económico-financiero, y conforme a lo establecido por la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Granada, septiembre de 2022.

LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES,

EQUIPO REDACTOR

Este documento de Avance del Plan de Ordenación Urbana de los Sectores Albaicín-Sacromonte ha sido redactado por:

Enrique Olmedo Rojas. Arquitecto municipal. Subdirector de Planeamiento.

María Ángeles de Pinedo Extremera. Arquitecto técnico municipal. Jefe de Servicio de Planeamiento protegido.

Francisco Manuel Castro Cámara. Delineante municipal.

Encarnación Sánchez García. Arquitecto municipal.

María Isabel Rodríguez Hervías. Asesora jurídica. Directora de Urbanismo.

Juan Fernando Granados Rodríguez. Técnico de Administración general. Subdirección de Planeamiento.

José Labella Rodríguez. Asesor jurídico. Subdirección de Planeamiento.

Ascensión Polo Conejero. Administrativa. Subdirección de Planeamiento.

Estefanía Alarcón Alarcón. Administrativa. Subdirección de Planeamiento.

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

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

Francisco Javier Jiménez Fernández. Técnico de Administración general. Jefe de Servicio de Zona centro y casco histórico. Dirección de Licencias.

Javier Gómez Jiménez. Técnico en Patrimonio. Dirección de Licencias.

Fermín Morillo Pantoja. Responsable de desarrollo. Dirección técnica de Innovación y Agenda digital.

En la fase de Avance de Plan de Ordenación Urbana y Plan Especial y Catálogo han colaborado los becarios Ícaro y alumnos en prácticas que se indican a continuación:

Francisco Bayona Carrasco, estudiante de Arquitectura.

Alejandro Borja Martínez Sierra, estudiante de Arquitectura.

Iván Martínez Vizcaíno, estudiante de Ingeniería Civil.

Rocío Martínez González, estudiante de Arquitectura.

Rosa López González, estudiante de Ingeniería Civil.

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

Isabel Olmedo López-Frías, estudiante de Arquitectura.

Pedro González Alcaína, estudiante de Historia.

María Soraya Hernández Mohd, estudiante de Ciencias Ambientales.

Lidia Fernández Martín, estudiante de Arquitectura.

Saara Khalfane, estudiante de Edificación.

En la actualización de la Información urbanística del Avance del Plan Especial de Protección y Catálogo (abril de 2019) participaron:

Joshua Spalding Frelon, estudiante de Edificación en prácticas.

Nerea Branco Marco, auxiliar técnica de obra.

Carmen Alguacil Ruiz, administrativa.

Cristina Belén García Colorado. Arquitecto técnico.

Elena Fernández Jiménez, Arquitecto.

Raquel Manzano Sánchez, delineante.

Francisco Fernández León, administrativo.

AVANCE-PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO ALBAICÍN-SACROMONTE

En la fase de Avance del Plan Especial de Protección y Catálogo (abril de 2019), cuya información urbanística ha servido de base para la redacción del presente documento, colaboraron:

Jesús Comino Lorenzo, Arquitecto municipal.

Sebastián José Delgado Delgado. Estudiante de Edificación en prácticas.

Robin Lopez Gutierrez. Estudiante de Ingeniería en prácticas.

Gerardo Escudero Jódar. Estudiante de Geografía en prácticas.

Farah Ben Tahar. Estudiante de Edificación en prácticas.

En la fase de Información, intervinieron además de los anteriores:

Gabriel Fernández Adarve. Arquitecto. Coordinador.

María Paz Spínola Merino, Arquitecto municipal.

Ignacio Rodríguez Arenas. Arquitecto técnico municipal.

Inmaculada Roldán. Delineante municipal.

María Dolores Fernández Moreno, Arquitecto técnico.

Elda Martín Martín, Delineante.

Ana Martínez Almendros, Arquitecto técnico.

Pablo Sánchez Conde, Auxiliar técnico de obra.

Cristina Espejo Lapido, Historiadora del Arte.

Francisco Javier Salas Martínez, Arquitecto técnico.

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

Oscar Riera Garrido

Maricruz Bolívar

Rafael Moreno Guerrero

Carmen Márquez Ortega

José Antonio Trujillo

Sandra Rubio

Nicole Moreno Galvis

Maite Ponce

Ana Simons Sánchez

Antonio Zufre

Yolimar Perdomo Márquez

Rocío Naventa Mauricio

Amina Thar

Ángel Sánchez-Camacho Buitr

