



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

EXPTE. 20176/2022

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

ALBAICÍN-SACROMONTE I. MEMORIA

SEPTIEMBRE 2022

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

Imagen de portada: El Albaicín desde la Plaza de los Aljibes de la Alhambra. Fotografía: E.O.R.

AVANCE

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

I. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	3
1.1. INTRODUCCIÓN	3
1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	10
1.3. EXPOSICIÓN DE OBJETIVOS. DIAGNÓSTICO.	10
1.4. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y AMBIENTAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	12
1.4.1. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	13
1.4.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	13
Antecedentes de planeamiento	13
Relación con el planeamiento vigente. Ámbitos de protección.	16
Relación con el PEPRÍ vigente.	18
1.4.3. LEGISLACIÓN AMBIENTAL	41
1.4.4. PATRIMONIO HISTÓRICO	41
1.5. DIAGNÓSTICO. OBJETIVOS.	42
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. PARTICIPACIÓN CIUDADANA	43

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.	49
3.1. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.	49
3.1.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y SISTEMAS GENERALES	49
3.1.2. CATÁLOGO Y AFECCIONES PATRIMONIALES	53
3.1.3. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	53
3.1.4. MOVILIDAD	54
3.1.5. PAISAJE	54
3.1.6. ZONAS DE SUELO URBANO. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. CALIFICACIONES PORMENORIZADAS.	54
3.1.7. ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES Y ALTURAS.	62
3.1.8. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS	63
3.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.	89
3.3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.	91
3.4. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.	93
4. MEMORIA ECONÓMICA. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	94
EQUIPO REDACTOR:	95

*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 Albaicín-Sacromonte (POU-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 de ordenación urbana están sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria (art. 40.2.b) LGICA modificada por la D.F. Quinta de la LISTA).

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 de Ordenación Urbana 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 de Ordenación Urbana 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.

Por la íntima conexión existente entre los sectores Albaicín y Sacromonte, y entre los suelos urbanos y rústicos del ámbito, la información urbanística en la que se fundamenta este Avance de Plan de Ordenación Urbana se ha incluido en el Avance de Plan Especial y Catálogo que se tramita simultáneamente y al que el presente Plan de Ordenación Urbana se remite expresamente, de acuerdo con el apartado g) del art. 66.1 de la LISTA. Esta información se ha estructurado de la forma siguiente:

1. El territorio que constituye el ámbito de actuación.
2. La memoria urbana de la ocupación del territorio.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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-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); y se propondrá la delimitación de

las Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas que resulten necesarias.

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."*

1.3. EXPOSICIÓN DE OBJETIVOS. DIAGNÓSTICO.

Los objetivos del presente Plan de Ordenación Urbana son los propios de este instrumento de planeamiento:

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.
- b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.
- c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.
- d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.
- e) Las directrices para la intervención en la ciudad existente.
- f) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.

El apartado 1.g) del mismo artículo 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”*.

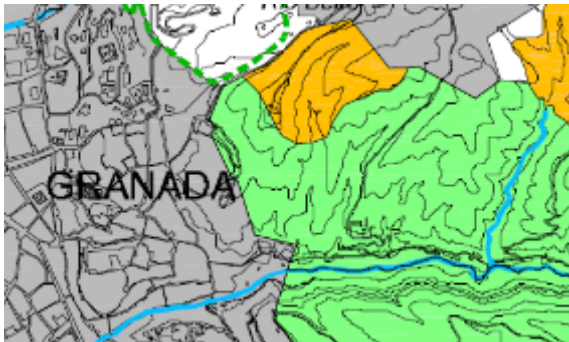
Asimismo, el art. 70.3.a) de la LISTA incluye para los Planes Especiales el objeto de *“establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje, así como para implementar medidas contra el cambio climático en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.”* En consecuencia, el presente Plan de Ordenación Urbana se remite expresamente al Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte que se tramita simultáneamente para la consecución de estos objetivos.

El diagnóstico derivado de la información urbanística del Plan de Ordenación-Plan Especial ha detectado una serie de carencias relacionadas con estas determinaciones, que por la relación existente entre los sectores Albaicín y Sacromonte y entre los suelos urbanos y rústicos del ámbito, se remite al del Plan especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte, 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.

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

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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.”*

Debe ajustarse la clasificación de suelo en ciertos ámbitos (por ejemplo en la banda entre Camino del Sacromonte y el río Darro, para ajustarla a los límites de las parcelas), así como la correspondiente a las Áreas de Intervención. El art. 66.2 LISTA indica para los Planes de Ordenación Urbana que *“al establecer la ordenación urbanística detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación del suelo, siempre que estos no afecten a parcelas completas”*.

Debe definirse la delimitación de las Actuaciones de transformación urbanística, que según lo establecido por los arts. 25.1, 29.4 y 66.1.f) LISTA para el suelo urbano (actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior) corresponde al Plan

de Ordenación Urbana. Asimismo, deben delimitarse por el Plan de Ordenación Urbana las Áreas homogéneas en las que se integren las Actuaciones de mejora urbana (art. 27.3) y las Áreas de reparto en las que se incluyan las actuaciones (art. 26.2 y 3).

En cuanto a 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 PEPR, que normalmente se ajustan a las existentes. El Plan de Ordenación Urbana definirá 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.

Relación con el PEPRI vigente.

- El plano I.12 se refiere de forma exclusiva al Albaicín, único sector del presente Plan con planeamiento de protección aprobado y en el que se delimitaron Áreas de Intervención, de las que gran parte no han tenido desarrollo alguno en este largo periodo de vigencia. Se han distinguido los ámbitos delimitados del resto de la superficie de las parcelas afectadas por aquella delimitación. Se han considerado cuatro grados de desarrollo, desde las Áreas de Intervención desarrolladas completamente hasta las no desarrolladas.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

DENOMINACIÓN PEPRÍ 1990		EJECUCIÓN		PROPUESTA 2022
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
AI-06	S. Luis Alto - Cruz de la Rauda	NO DESARROLLADA		MANTENER
AI-07	Placeta de Rosales	DESARROLLADA PARTE	EN	MANTENER EN PARTE
AI-08	Pza Triunfo- Horno de Merced	DESARROLLADA		MANTENER

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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	SUPRIMIR
AI-12	Portón de Baquetas- Cta Alhacaba	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-13	Ceniceros- Lavadero de Méndez	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-14	Ceniceros- Larga de S. Cristóbal	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-15	Placeta de S. Bartolomé	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO SUPRIMIR (Mantener ord.)
AI-16	Paseo Alto- Muralla Alcazaba	DESARROLLADA EN PARTE	MANTENER EN PARTE
AI-17	Castillo de Granada	NO DESARROLLADA	MANTENER Y SUBDIVIDIR
AI-18	Blanqueo Viejo - S. Luis	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-19	Vereda de Pinchos - Cruz de Rauda	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AI-20	Casa de las Tumbas	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO	MANTENER
AI-21	Serrano	DESARROLLADA EJECUTADA	Y	SUPRIMIR
AI-22	Honda de S. Andrés	DESARROLLADA, EJECUTADA	NO	SUPRIMIR
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 MODIFICAR
AI-28	San Agustín	NO DESARROLLADA		MANTENER
AI-29	Carril de S. Agustín	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR
AI-30	Convento de la Presentación	NO DESARROLLADA		SUPRIMIR

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA 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	MODIFICAR
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

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AI-AN	Acequia Nueva	NO DESARROLLADA	SUPRIMIR
AI-SM	Ladera de San Miguel	NO DESARROLLADA	MANTENER

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

A continuación se analiza el estado de ejecución de cada una de ellas, haciendo al mismo tiempo una propuesta de Actuaciones de Transformación Urbanística o Actuaciones Urbanísticas de las definidas por la LISTA para el nuevo POU Albaicín Sacromonte, planteando la supresión, mantenimiento o ampliación de las del PEPRI de 1990, y la delimitación de otras nuevas, atendiendo a la prioridad de sus objetivos y a la viabilidad física y jurídica de su ejecución.

AI-01 ALTA DE CARTUJA-CARRETERA DE MURCIA

Área de Intervención dividida en dos:

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

SUPRIMIR POR ESTAR DESARROLLADA Y EJECUTADA. ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN AUE 03-02 EN LA PARTE NO EDIFICADA.

AI-02 BARRICHUELO-BUENAVISTA

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

MANTENER COMO ARI-03-03 CON NUEVA ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

AI-03 MURALLA DE SAN ANTONIO

No desarrollada. El ámbito del PEPRI-90 se limitaba a la zona colindante con la muralla. Se podría plantear la ampliación a la totalidad de la parcela del colegio Ave María-San Cristóbal con el objetivo de creación de un parking estratégico incluido como Sistema General por el PGOU.

MANTENER COMO ARI 03-04. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-04 PUERTA FAJALAUZA – NORTE

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

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

MANTENER COMO AMU 04-01, AMU 04-03 Y SL 04-05. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-05 PUERTA FAJALAUZA – SUR

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

MANTENER COMO AMU-04-02. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-06 SAN LUIS ALTO – CRUZ DE LA RAUDA

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

MANTENER COMO ARI 07-01. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN

AI-07 PLACETA DE ROSALES

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

MANTENER LA PARTE NO DESARROLLADA COMO ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN. ORDENACIÓN.

AI-8 PLAZA DEL TRIUNFO-HORNO DE LA MERCED

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

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

El Área de Intervención puede suprimirse por estar desarrollada, pero debería replantearse la ordenación, y obtenerse la parcela.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA AU-SL-02-05 PARA OBTENCIÓN DE PARCELA-ORDENACIÓN

AI-9 PERNALEROS ALTA Y MURALLA DE SAN CRISTÓBAL

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

SUPRIMIR A.I.-ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN

AI-10 CARMEN DE LAS PALMAS

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

SUPRIMIR A.I.-ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN AUR-03-08.

AI-11 PORTON DE BAQUETAS-CARRETERA DE MURCIA

No desarrollada. Es de difícil ejecución física y jurídica. Ordenación en parcelas.

SUPRIMIR A.I. ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN.

AI-12 PORTÓN DE BAQUETAS-CUESTA DE LA ALHACABA

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

SUPRIMIR

AI-13 CENICEROS-LAVADERO DE MÉNDEZ

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

SUPRIMIR

AI-14 CENICEROS-LARGA DE SAN CRISTÓBAL

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

SUPRIMIR

AI-15 PLACETA DE SAN BARTOLOMÉ

Desarrollada (P.E. aprobado 31/07/1998, expte. 3772/96, y Proyecto de Reparcelación aprobado el 24/9/99, expte. 3550/94), por lo que debe suprimirse. Debe completarse la ejecución.

SUPRIMIR. EJECUTAR.

AI-16 PASEO ALTO MURALLA ALCAZABA

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

REDUCIR/MANTENER ACTUACIÓN URBANÍSTICA AU-SL-08-01 Y AU-SL-08-02.

AI-17 CASTILLO DE GRANADA

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

MANTENER/AMPLIAR. ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA OBTENCIÓN DE ESPACIOS LIBRES AU-SL-06-01.

AI-18 BLANQUEO VIEJO-SAN LUIS

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

SUPRIMIR

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

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

SUPRIMIR

AI-20 CASA DE LAS TUMBAS

Titularidad de la Junta de Andalucía, que debe concluir las obras de rehabilitación, previa obtención de la parcela del Centro de Transformación.

NOTA: En la documentación gráfica de la Adaptación Parcial del PGOU aparece situada erróneamente esta área de intervención en la Plaza de los Naranjos, error que ha sido ya corregido.

ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN AUR-02-06.

AI-21 SERRANO

Desarrollada. SUPRIMIR.

AI-22 HONDA DE SAN ANDRÉS

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

NOTA: Se está completando la tramitación del expte. de Gestión para completar la inscripción en el Registro y posterior urbanización y edificación, por lo que se propone mantenerla como actuación de edificación, por estar desarrollada pero no ejecutada.

ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN AUE-02-08.

AI-23 HONDA DE SAN ANDRÉS-SERRANO

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

SUPRIMIR A.I. ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN AUE-02-09.

AI-24 SERRANO-ZENETE

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

SUPRIMIR

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

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

SUPRIMIR

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

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

MANTENER. ORDENACIÓN Y REHABILITACIÓN. AUR-06-02.

AI-27 ZENETE-BETETA

Desarrollada pero ejecutada sólo parcialmente (aparcamiento). Plan especial aprobado el 31-01-2003 y publicado en el BOP de 18-3-2003 (expte. 7065/2001), Proyecto de tasación conjunta aprobado el 28-11-2004. Reducido el ámbito por la parte superior, hay que definir la ordenación de esa parcela excluida y completar la urbanización y edificación. Se propone mantener la actuación, con el objetivo de completar la urbanización y edificación (ARI-02-04); y en la parte superior delimitar Actuación urbanística de edificación para definir la ordenación y completar la urbanización y edificación.

MANTENER. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR Y ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

AI-28 SAN AGUSTÍN

No desarrollada. Reducir ámbito suprimiendo apertura de vial, por dificultad técnica y mantenimiento de alineaciones históricas. Actuación de reforma interior.

MANTENER COMO ARI-04-04. ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

AI-29 CARRIL DE SAN AGUSTÍN

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

SUPRIMIR

AI-30 CONVENTO DE LA PRESENTACIÓN

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

MANTENER COMO AUR-01-06. REHABILITACIÓN.

AI-31 CALLEJÓN DE LA GLORIA

Desarrollada y ejecutada, por lo que debe suprimirse.

SUPRIMIR

AI-32 MURALLA SACROMONTE

No desarrollada, resulta fundamental para dar salida a la Actuación de interés público en suelo rústico AIP-SR-01 (antigua AI-SM-Ladera de San Miguel). Actuación urbanística para obtención de espacio libre.

MANTENER COMO AU-SL-07-03.

AI-33 SAN LUIS

No desarrollada. Debe mantenerse por ser fundamental para el desarrollo de la AIP-SR-01 (Ladera de San Miguel). Debe incluir la rehabilitación y puesta en uso de la Iglesia de San Luis.

MANTENER COMO ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN AUR-07-04.

AI-34 CRUZ DE LA RAUDA-CUEVAS COLORADAS

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

MANTENER COMO ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR AIR-07-02.

AI-35 ZENETE-LAVADERO DE LA MANCHEGA

Desarrollada y ejecutada (reparcelación aprobada el 26-01-1996, expte. 3549/1994; y urbanización recibida el 16-12-1995, expte. 12945/2003). Definir condiciones de edificación.

SUPRIMIR AI. ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN AUE-02-22 Y 02-23.

AI-36 SAN GREGORIO

Desarrollada (Expropiación por avenencia amistosa), pero no ejecutado el equipamiento municipal previsto. Posible cambio de uso a residencial-vivienda protegida.

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU-02-01.

AI-37-HOSPITALICOS

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

SUPRIMIR

AI-38 SAN JUAN DE LOS REYES

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

SUPRIMIR

AI-39 COBERTIZO DE SANTA INÉS

Desarrollada (Proyecto de reparcelación aprobado el 29-3-1996) aunque no ejecutada, resulta de difícil ejecución técnica y jurídica, y no se considera necesaria la apertura propuesta, que además modifica alineaciones históricas y afecta a bienes catalogados, por lo que se propone dejarla sin efecto.

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU-01-01

AI-40 CALLE SANTÍSIMO-HORNO DEL VIDRIO

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

SUPRIMIR

AI-41 CARRERA DEL DARRO

No se considera necesaria la delimitación de una actuación urbanística para la consecución de los objetivos planteados.

SUPRIMIR

AI-42 ELVIRA

No se considera necesaria la delimitación de una actuación urbanística para la consecución de los objetivos planteados.

SUPRIMIR

AI-43 CALLE YANGUAS

No se considera necesaria la delimitación de una actuación urbanística para la consecución de los objetivos planteados.

SUPRIMIR

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

No se considera necesaria la delimitación de una actuación urbanística para la consecución de los objetivos planteados.

SUPRIMIR

AI-IAM ÁREA INSTITUCIONAL ALCAZABA-MERCED

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

Desarrollada. Retomar como actuación de rehabilitación. Mantener uso de equipamiento.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE REHABILITACIÓN AUR-03-07.

AI-IAM-2 Casa de la Lona

Definir ordenación y uso.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN AUE-05-01

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AI-IAM-3 Alcazaba-Merced Zoco

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

SUPRIMIR

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

Desarrollada.

SUPRIMIR

AI-FJA FOMENTO DEL JARDÍN DEL ALBAICÍN

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

Desarrollada. Suelo urbano consolidado.

SUPRIMIR

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

SUPRIMIR

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

Definir ordenación.

MANTENER COMO ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN AUE-08-03 Y AUE-08-04.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AI-FJA- Área de fomento del jardín del Albaicín-Carmen de Torres Molina
Actuación de edificación y recuperación de jardín en carmen catalogado.
ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN/REHABILITACIÓN AUE-04-08.

AI-FJA-5 Área de fomento del jardín del Albaicín-Carmen del Negro
Actuación de edificación para equipamiento cultural en parcela municipal.
ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN AUE-01-04.

AI-SM LADERA DE SAN MIGUEL

Actuación del PGOU en Suelo rústico. Ajustar ámbito y objetivos.
ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO RÚSTICO AIP-SR-01

En esta cuestión, el nuevo Plan de Ordenación Urbana deberá contener la definición de las Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo urbano que se consideren necesarias, en los términos de los arts. 24 a 30 y 61 de la LISTA.

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.

Por la relación existente entre los sectores Albaicín y Sacromonte y entre los suelos urbanos y rústicos del ámbito, se remite el diagnóstico al del Plan especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte.

Los objetivos del presente Plan de Ordenación Urbana son por tanto los propios de este instrumento de planeamiento:

- a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.

- b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.
- c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.
- d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.
- e) Las directrices para la intervención en la ciudad existente.
- f) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.

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

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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.

Por la íntima conexión existente entre los ámbitos Albaicín y Sacromonte, y entre los suelos urbanos y rústicos, así como por proceder ambos del Avance aprobado en 2019, se remite este apartado al correspondiente del Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte.

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

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

	ORDENACIÓN VOLÚMENES	4
	USOS	1
	CATÁLOGO	2
	ACT. TRANS. URBANÍSTICA	1
	OTRAS	2
	GENÉRICAS	0

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:

N.º SUGERENCIAS FASE AVANCE		248
	CLASIFICACIÓN DE SUELO	12
	PARCELARIO	76
	VOLÚMENES EXISTENTES	74
	ORDENACIÓN VOLÚMENES	16
	USOS	32

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

	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...).

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

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

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

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- 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 la Universidad 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,

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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 se propone aplicar en la redacción del POU-PE-C-AS en su ámbito el esquema que se resume en la tabla siguiente, que se ajusta a la normativa vigente en la actualidad (TRLR y LISTA):

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

ADAPTACIÓN PARCIAL PGOU	TRLS (RDL 7/2015)		LISTA		PROPUESTA POU-PE-C-AS
URBANO	URBANIZADO	Art. 21.3	URBANO	Art. 13.1	URBANO
Consolidado-Conjunto histórico.			Solar	Art. 13.3	SU-S
No consolidado-con ordenación			Actuación urbanística (Edificación/Rehabilitación)	Art. 24.2	SU-AER
Actuaciones de dotación			Actuaciones de transformación urbanística-Actuaciones de mejora urbana	Art. 24.1.a), 27 y 28	ATU-AMU
No consolidado-sin ordenación.			Actuaciones de transformación urbanística-Actuaciones de reforma interior	Art. 24.1.a), 29 y 30	ATU-ARI
NO URBANIZABLE			RURAL	Art. 21.2	RÚSTICO
SNU-Protección por legislación sectorial-Parques rurales	Especialmente protegido por legislación sectorial	Art. 14.1.a)			SR-Protección por legislación sectorial-Parques rurales
SNU-Protección por planificación-Protección de cauces y vegas.	Preservado por ordenación territorial o urbanística	Art. 14.1.c)			SR-Protección por planificación-Protección de cauces y vegas.
	Hábitat rural diseminado	Arts. 14.2 y 23			SR-Hábitat rural diseminado
	Actuaciones extraordinarias en suelo rústico	Art. 22			Actuaciones de interés público en SR

Las distintas clases y categorías de suelo propuestas serán por lo tanto las siguientes:

- SUELO URBANO:
 - SUELO URBANO-SOLAR (SU-S): Parcelas que reúnan la condición de solar (art. 21.3 TRLS, 13.1 LISTA). No requieren nueva urbanización. Con ordenación pormenorizada.
 - Parcelas edificadas para las que el POU-PE-C-AS establece la ordenación detallada con carácter vinculante.
 - Parcelas no edificadas o con edificación ruinosas para las que se establece la ordenación detallada con carácter orientativo, que se podrá modificar mediante Estudio de detalle. (Actuaciones urbanísticas de Edificación/Rehabilitación, AUE/R, art. 7.2 TRLS y 24.2 LISTA).
 - SUELO URBANO EN ATU (SU-ATU): Ámbitos o parcelas que requieran incremento de dotaciones y/o la reforma o renovación de la urbanización. Incluidas en Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU, art. 7.1 TRLS, 24.1.a) LISTA). Requieren definir la ordenación detallada.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- Actuaciones de mejora urbana, AMU, arts. 27 y 28 LISTA, a desarrollar mediante Estudio de ordenación, art. 69. Precisan incremento de dotaciones pero no la renovación de la urbanización.
- Actuaciones de reforma interior, ARI, arts. 29 y 30 LISTA, a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior, art. 68. Precisan reforma o renovación de la urbanización.
- SUELO RÚSTICO (art. 21.2 TRLS):
 - SR-Protección por legislación sectorial-Parques rurales (art. 14.1.a) LISTA).
 - SR-Protección por planificación-Protección de cauces y vegas (art. 14.1.c LISTA).
 - SR-Hábitat rural diseminado (art. 14.2 y 23 y 70.3.i) LISTA).
 - Actuaciones de interés público en SR (art. 22 LISTA).

Se mantiene la clasificación establecida por el PGOM vigente (Disposiciones transitorias primera y segunda de la LISTA), sin perjuicio de los meros ajustes que no afecten a parcelas completas que permite realizar por el Plan de Ordenación Urbana el art. 66.2 LISTA, que se reflejan en el plano O-01.

En cuanto a Sistemas Generales, de conformidad con lo establecido por el art. 66.1.b) LISTA, el Plan de Ordenación Urbana distingue dentro de cada zona los terrenos que deben destinarse a Sistemas Generales, que también se reflejan en el plano O-01.

Dentro de éstos se incluyen los delimitados por el vigente PGOU, en suelo urbano y en suelo rústico. Por otra parte, los Planes de reforma interior y los Estudios de ordenación establecerán en el ámbito de las correspondientes Actuaciones de reforma interior o de mejora urbana los Sistemas Generales resultantes de los incrementos de población previstas en las mismas.

3.1.2 CATÁLOGO Y AFECCIONES PATRIMONIALES

Se remite este epígrafe al correlativo del Plan Especial y Catálogo.

3.1.3. ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

Se remite este epígrafe al correspondiente del Plan Especial y Catálogo.

3.1.4. MOVILIDAD

Se remite este epígrafe al correspondiente del Plan Especial y Catálogo.

3.1.5. PAISAJE

Se remite este epígrafe al correspondiente del Plan Especial y Catálogo.

3.1.6. ZONAS DE SUELO URBANO. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. 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.

Se han considerado, en el ámbito del POU, y en coherencia con lo dispuesto por el vigente PGOM, los siguientes usos globales y pormenorizados:

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

USO GLOBAL:	RESIDENCIAL.
Usos pormenorizados:	Unifamiliar. (RUF) Plurifamiliar. (RPF) Residencia comunitaria. (RCO) Alojamiento hotelero. (RAH)
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL.
Uso pormenorizado:	Pequeña y mediana industria. (IPM) Taller. (IT) Almacén. (IA)
USO GLOBAL:	TERCIARIO.
Uso pormenorizado:	Comercial. (TCO) Oficinas. (TOF) Ocio, hostelería y recreo. (TOH) Garajes. (TG) Institucional privado. (IP)
USO GLOBAL:	ESPACIOS LIBRES
Uso pormenorizado:	Plazas, jardines y zonas verdes. (ZV)

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

Parques urbanos. (PU)

USO GLOBAL:

DOTACIONAL.

Uso pormenorizado:

Equipamiento universitario. (DUN)

Equipamiento docente. (DDO)

Equipamiento deportivo cubierto. (DDC)

Equipamiento deportivo descubierto.(DDD)

Equipamiento SIPS Cultural. (DCU)

Equipamiento SIPS Asistencial. (DAS)

Equipamiento SIPS Administrativo. (DAD)

Equipamiento SIPS Sanitario. (DSA)

Equipamiento SIPS Religioso. (DR)

Equipamiento SIPS Defensa e Interior. (DDI)

USO GLOBAL:

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

Uso pormenorizado:

Red viaria. (TIV)

Infraestructuras urbanas. (TIU)

Para todo el suelo urbano incluido en el ámbito del POU Albaicín-Sacromonte se ha establecido el uso global urbanístico característico RESIDENCIAL. No obstante, se distinguen los usos globales característicos RESIDENCIAL-COMPATIBLE y

RESIDENCIAL-EXCLUSIVO, según las zonas identificadas en la documentación gráfica (plano O-02.1), en función de la intensidad de usos distintos al residencial detectada en la información del PEC-AS para cada una de las zonas.

A estos efectos, el conjunto del área del POU-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).

Estos ámbitos, que 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.
- Los monumentos (murallas)
- La forma de ocupación (parcelario, tipologías)

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

Y por otra, a factores de variabilidad:

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

Las zonas propuestas, a las que se les ha asignado un uso global, (Residencial, con dos niveles de uso, exclusivo o compatible) son las siguientes:

SECTOR ALBAICÍN:

ZSU-01- San Juan de los Reyes-Darro.	RESIDENCIAL-EXCLUSIVO
ZSU-02- Elvira-Zenete.	RESIDENCIAL-COMPATIBLE
ZSU-03- Barrichuelo Alhacaba.	RESIDENCIAL-COMPATIBLE
ZSU-04- Cármenes del Albaicín.	RESIDENCIAL-COMPATIBLE
ZSU-05- Alcazaba.	RESIDENCIAL-COMPATIBLE
ZSU-06- Plaza Larga-El Salvador.	RESIDENCIAL-COMPATIBLE

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

ZSU-07- Cerro de San Miguel-San Luis (incluye una parte de suelo rústico).

RESIDENCIAL-COMPATIBLE

ZSU-08- Murallas.

RESIDENCIAL-COMPATIBLE

SECTOR SACROMONTE:

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

RESIDENCIAL-EXCLUSIVO

ZSU-10- Sacromonte-Cármenes.

RESIDENCIAL-COMPATIBLE

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

RESIDENCIAL-EXCLUSIVO

Por otra parte, a cada parcela se le ha asignado una calificación, obtenida a partir del estudio tipológico; y cada calificación tiene un uso característico y unos usos

compatibles y complementarios, de entre los pormenorizados definidos anteriormente. que se establecen en la Normativa del PEC-AS en función del nivel de uso global.

Las calificaciones pormenorizadas propuestas en el presente Plan de Ordenación Urbana Albaicín-Sacromonte, y reflejadas en el plano O-02.2, son las siguientes:

CALIFICACIONES 2022

RESIDENCIALES

CASA-PATIO	CP
CASA-PATIO COLECTIVA	CP_CO
RESIDENCIAL COLECTIVA	RC
CARMEN GRANDE	C1
CARMEN MEDIANO	C2
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MANZANA	VUM
VIVIENDA UNIFAMILIAR CON JARDÍN	VUJ
RESIDENCIA COMUNITARIA	RCO
CONJUNTOS RESIDENCIALES	CRE

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

NO RESIDENCIALES

NO RESIDENCIAL EN MANZANA	NR_M
NO RESIDENCIAL AISLADA	NR_A
NO RESIDENCIAL-TEMPLO	NR_T
INDUSTRIAL EN MANZANA	IND_M
TERCIARIO	NR_TE
NO RESIDENCIAL-INFRAESTRUCTURAS URBANAS	NR_IU
NO RESIDENCIAL-CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	NR_CT

CUEVAS

CUEVA EN PLACETA	Cu/P
CUEVA SOBRE CALLE	Cu/Ca
CUEVA CON CORRAL O PATIO	Cu/Co
CASA-CUEVA	Ca/Cu
CUEVA ESPECTÁCULO	Cu/E

ESPACIOS LIBRES

ESPACIOS LIBRES

EL

En la Normativa del Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte (PE-C-AS), al que se remite el presente POU, se definen las distintas calificaciones, y se establece la compatibilidad entre éstas y los distintos usos pormenorizados.

3.1.7. ORDENACIÓN DETALLADA. ALINEACIONES Y ALTURAS.

La ordenación detallada, definida mediante las alineaciones interiores y exteriores y las alturas de la edificación en cada parcela, no se incluye en este Plan de Ordenación Urbana, y se remite expresamente al Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte, de conformidad con lo establecido por los arts. 31.2 LPHA y 66.1.g) LISTA.

3.1.8. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, en suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior (art. 24.1 LISTA).

Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no contempladas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI (nueva edificación y rehabilitación) (art. 24.2 y 133 LISTA).

La delimitación de las actuaciones de transformación urbanística -actuaciones de mejora urbana y de reforma interior- corresponde al Plan de Ordenación Urbana (art. 25.1 LISTA). Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación detallada (art. 25.2 y 3).

Las actuaciones de transformación urbanística, cuando esté prevista la ejecución sistemática (actuaciones de reforma interior, art. 88.2.a) LISTA), se incluirán en áreas de reparto en las que se determinará el aprovechamiento medio (art. 26.2 y 3).

Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización (art. 27.1 LISTA).

Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. En los términos previstos en el artículo 24, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión (art. 29.1 y 2 LISTA).

La ejecución de las actuaciones de mejora urbana será asistemática (art. 88.2.b). Estas actuaciones se incluirán en áreas homogéneas, delimitadas por el Plan de Ordenación Urbana, o posteriormente por estudio de Ordenación (art. 27.3 y 4 LISTA).

Las actuaciones de Edificación/Rehabilitación se desarrollarán mediante ejecución asistemática cuando se requiera una actividad de gestión, o directamente sin necesidad de instrumento de gestión cuando se limiten a la realización material de las obras (art. 88.3 y 134.1 LISTA).

En cumplimiento de estas determinaciones, en el Plan de Ordenación Urbana se han delimitado las distintas actuaciones de acuerdo con los criterios siguientes:

- En primer lugar, se han agrupado espacialmente en las distintas zonas de suelo urbano.
- Se han considerado Actuaciones de mejora urbana (AMU) las que suponen un incremento de aprovechamiento respecto del preexistente (el otorgado por el PGOU-2000, de conformidad con su D.T. Primera), que precisen de nuevas dotaciones generales o locales.
- Se consideran Actuaciones de reforma interior (ARI) las que requieren nueva ordenación y nueva urbanización.
- Son Actuaciones urbanísticas de edificación (AUE) las que se plantean sobre solares vacantes; y Actuaciones urbanísticas de rehabilitación (AUR) las necesarias sobre edificaciones existentes.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- Las Actuaciones urbanísticas para la obtención de Sistemas Generales (AU-SG) o Locales (AU-SL) son las necesarias para la obtención de dotaciones.
- Por último, las Actuaciones urbanísticas de urbanización (AU-U) son las que tienen por único objeto completar o mejorar la urbanización de un ámbito mediante obras ordinarias.
- Cada Actuación se denomina con la combinación del tipo de actuación+zona de suelo urbano+número de actuación. De esta forma, si una actuación pasa por cualquier circunstancia a otro tipo, mantiene la secuencia de números zona+número que la localiza espacialmente.

Se proponen las siguientes, ordenadas en primer lugar por tipo de actuación, y después por zona de suelo urbano:

ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU):

ALBAICÍN:

ZSU-01- SAN JUAN DE LOS REYES-DARRO.

- **AMU-01-01 Cobertizo de Santa Inés.** Actuación de cambio de uso sin incremento de aprovechamiento para recuperar las alineaciones históricas transformadas por la AI-39 del PEPRI`90.
- **AMU-01-02 Ave María Casa Madre.** Actuación por incremento de aprovechamiento para aparcamiento para residentes y asimilados bajo la rasante de las pistas deportivas del equipamiento docente privado.
- **AMU-01-03 Placeta de Santa Inés Alta.** Actuación de mejora urbana por cambio de uso e incremento de aprovechamiento. Rehabilitación y ampliación de edificación catalogada. Recuperación de alineaciones históricas. Puesta en valor de hallazgo arqueológico de muralla. Parcela 7451012. Innovación en trámite (expte. 13912/2014).

ZSU-02- ELVIRA-ZENETE.

- **AMU-02-01 San Gregorio.** Actuación de mejora urbana por cambio de uso e incremento de aprovechamiento para implantación de viviendas de PP y locales comerciales en parcelas de propiedad municipal. Definición de condiciones de ordenación. Procede de la AI-36 del PEPRI90. Posible vinculación con la AU-SL-02-05 Plaza del Triunfo-Horno de la Merced para ubicar las reservas correspondientes a SL de espacios libres.

- **AMU 02-02 Telefónica.** Actuación de mejora urbana por cambio de uso por cese del uso de infraestructura.
- **AMU 02-03 Plaza de los Naranjos.** Actuación de mejora urbana por incremento de aprovechamiento en varias parcelas (privadas y públicas) para implantar usos residenciales, aparcamiento bajo rasante para residentes y obtener espacio público. Posibilidad de instalación del CT de la Casa de las Tumbas de c/ Elvira (AUR-02-04).

ZSU-03- BARRICHUELO ALHACABA.

- **AMU 03-01 San Cristóbal.** Actuación de mejora urbana por cambio de uso en parcela de equipamiento religioso privado para el que se propone uso terciario o residencial singular-alojamiento hotelero. Obtención de espacio público para ensanchamiento de acera y permeabilización de cerramientos.
- **AMU 03-02 Mirador de San Cristóbal.** Actuación de mejora urbana por cambio de uso a terciario.

ZSU-04- CÁRMENES DEL ALBAICÍN.

- **AMU-04-01 Fajalauza.** Actuación de mejora urbana para obtención de SG de espacios libres en la cara Norte de la muralla mediante cambio de uso e incremento de aprovechamiento. Uso de equipamiento cultural/institucional privado en la antigua

fábrica catalogada; y residencial singular en nueva edificación. Posibilidad de aparcamiento bajo rasante.

- **AMU-04-02 Puerta Fajalauza-Sur.** Actuación de mejora urbana para obtención de SG de espacios libres en la cara Sur de la muralla mediante incremento de aprovechamiento en la zona oeste. Procede de la AI-5 del PEPRI90.
- **AMU 04-03 Fajalauza-Norte-1.** Actuación de mejora urbana para obtención de SG de espacios libres junto a la Puerta de Fajalauza mediante la adquisición de las edificaciones adosadas. Incremento de aprovechamiento en las parcelas colindantes. Procede de la AI- 4 del PEPRI90.

SACROMONTE:

Suelo urbano del Sacromonte:

ZSU-09- SACROMONTE-CUEVAS.

- **AMU 09-01 Ave María-Sacromonte.** Actuación de mejora urbana para usos residenciales, de aparcamiento bajo rasante para residentes y de rotación, y obtención de espacios libres.

ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR (ARI):

ALBAICÍN:

ZSU-02- ELVIRA-ZENETE.

- **ARI-02-04 Zenete-Beteta.** Actuación de reforma interior sobre parcelas procedentes de la AI-27 del PEPRI90, con ordenación aprobada pero pendientes de gestión y ejecución. Definición de condiciones de uso y edificación. Debe estudiarse la posibilidad de definir complejo inmobiliario entre el dominio público en superficie (espacios libres) y el subsuelo privado (aparcamientos).

ZSU-03- BARRICHUELO ALHACABA.

- **ARI 03-03 Barrichuelo-Buenavista.** Procede de la AI-2 del PEPRI90, desarrollada pero no ejecutada. Debe completarse la gestión, y reestudiarse la ordenación. Obtención de espacios libres, puesta en valor de la muralla y apertura de acceso hasta la Carretera de Murcia. Posible vinculación con actuación urbanística AU-SL-03-06 para obtención de parcela para ampliar el espacio público en Cuesta de Caracas para instalación de medios mecánicos.

- **ARI 03-04 Muralla de San Antonio (Ave María San Cristóbal).** Procede la AI-3 del PEPRI90. Actuación por incremento de aprovechamiento (aparcamiento estratégico de rotación bajo rasante de las pistas deportivas en parcela de equipamiento docente privado). Obtención de Sistemas generales junto a la muralla. Posibilidad de plantear en fases (sobre rasante y bajo rasante) previa firma de un Convenio para formalizar las cesiones. Relacionada con la AU-03-08 (Carretera de Murcia).

ZSU-04- CÁRMENES DEL ALBAICÍN.

- **ARI 04-04 Placeta del Abad.** Modificación de la antigua AI-28 para supresión de apertura de calle que modifica alineaciones históricas. Obtención de espacio libre junto al torreón de la muralla. Definición de condiciones de ordenación y uso residencial.

ZSU-07- CERRO DE SAN MIGUEL-SAN LUIS (incluye una parte de suelo rústico).

- **ARI 07-01 San Luis Alto-Cruz de la Rauda.** Actuación de reforma interior para rehabilitación Callejón de la Isla, 16, propuesta residencial y obtención de espacios libres y viario. Procede de la AI-06 del PEPRI90.

- **ARI 07-02 Cruz de la Rauda-Cuevas Coloradas.** Actuación de reforma interior para obtención de suelo residencial, viario y espacios libres. Procede de la AI-34 del PEPRI90, de la que se excluyen las parcelas consolidadas por edificación.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU):

PARA OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES (SG) O LOCALES (SL):

- **AU-SL-02-05 Plaza del Triunfo-Horno de la Merced.** Obtención de espacio público (SL) junto a la Puerta de Elvira en parcela edificable según el desarrollo de la AI-8 del PEPRI90 de la que procede. Posible vinculación con la AMU-02-01 San Gregorio para ubicar las reservas correspondientes a SL de espacios libres.
- **AU-SL 03-05 Veredillas de San Cristóbal.** Actuación urbanística para obtención de parcela sin edificar para espacio libre.
- **AU-SL 03-06 Cuesta de Caracas.** Actuación urbanística para obtención de espacio libre, por recuperación de dominio público y adquisición de parcela privada, para ensanchamiento de vía pública que permita la instalación de medios mecánicos. Vinculada con la ARI-03-03 Barrichuelo-Buenavista.

- **AU-SL 06-01 San Cecilio.** Actuación urbanística para obtención de espacios libres tras la Puerta de Hisn Roman o Ermita de San Cecilio. Procede la AI-17 del PEPRI90.
- **AU-SL 07-03 Muralla Sacromonte.** Actuación urbanística para obtención de espacio libre, fundamental para dar salida a la AIP-SR 01 (Ladera de San Miguel). Actuación por expropiación.
- **AU-SL 08-01 Muralla Alcazaba-1.** Actuación urbanística para obtención de espacio libre en la parte baja de la Muralla. Definir expropiación según sugerencia presentada. Procede de la AI-16 del PEPRI90.
- **AU-SL 08-02 Muralla Alcazaba-2.** Actuación urbanística para obtención de espacio libre en parcela de propiedad pública (Estado). Posibilidad de aparcamiento público bajo rasante. Procede de la AI-16 del PEPRI90.
- **AU-SG 04-05 Fajalauza-Norte-2.** Actuación urbanística para obtención de SG de espacios libres en la cara Norte de la muralla por adquisición a la Residencia.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN (AUE) Y REHABILITACIÓN (AUR):

Se relacionan a continuación las que afectan a parcelas de propiedad pública.:

- **AUE-01-04 Carmen del Negro.** Actuación de edificación en parcela municipal para equipamiento cultural. Procede de la AI-FJA del PEPRI90.
- **AUR-01-05 Maristán.** Actuación de edificación-reconstrucción del antiguo Maristán en parcela de titularidad pública (Junta de Andalucía) para equipamiento cultural. Terminada la 1ª fase, pendiente la 2ª.
- **AUR-01-07 Casa Ágreda.** Actuación de rehabilitación en parcela municipal para equipamiento cultural. Parcelas 7450801 y 7450804. Las condiciones de ordenación podrán modificarse a resultas del concurso de ideas.
- **AUR-02-06 Casa de las Tumbas.** Actuación de rehabilitación de los baños de Don Hernando de Zafra, de titularidad pública (Junta de Andalucía) para equipamiento cultural, procedentes de la AI-20 del PEPRI90. Conclusión de las expropiaciones necesarias. Posible traslado del CT a la AMU-02-03 Plaza de los Naranjos.
- **AUR-03-07 Convento de la Merced.** Definición de condiciones estéticas y de intervención en la parcela del antiguo Convento de la Merced, actual sede del MADOC, para equipamiento. Procede de la AI-IAM del PEPRI90.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- **AUR-03-08 Carmen de las Palmas.** Rehabilitación y ampliación del Carmen de Las Palmas, de propiedad municipal, para equipamiento. Posible concesión administrativa. Procede de la AI-9 del PEPRI90.
- **AUR-06-02 Baños de la calle Agua-Callejón de la Almona.** Actuación urbanística para obtención de las parcelas, rehabilitación y puesta en valor de los baños para equipamiento. Definir expropiaciones ajustadas a la delimitación del BIC. Procede de la AI-26 del PEPRI90.
- **AUR-07-04 Iglesia de San Luis.** Actuación urbanística de rehabilitación de la Iglesia de San Luis y edificaciones colindantes, de propiedad municipal, para equipamiento. Procede del desarrollo de la AI-33 del PEPRI90.

En la documentación gráfica (Plano O-03-Actuaciones de Transformación urbanística y Actuaciones urbanísticas) se delimitan además todas las actuaciones en parcelas de propiedad privada, que también se recogen en la tabla siguiente:

AUE	Z01	8	7551203	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z01	9	7651015	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z01	10	7752421	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z01	11	7752419	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z01	12	7752416	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z01	13	7752410	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z01	14	7752411	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	7	6955003	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	8	6954399	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	9	6954307	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	10	7054055	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z02	11	6953104	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	12	7053311	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	13	7151702	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	14	7151703	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	15	7151704	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	16	7151709	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	17	7151710	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	18	7051011	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	19	7051026	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z02	20	7051014	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	21	7051021	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	22	7150808	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	23	7151612	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	24	7151611	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	25	7150205	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	26	7249824	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	9	LARGA SAN CRISTÓBAL-CENICEROS	Obtención de aparcamiento para residentes. Ver propuesta 2012.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z03	10	7356607	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	11	7356606	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	12	7356019	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	13	7356020	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	14	7156814	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	15	7056303	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	16	7056606	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	17	7057601	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	18	7057708	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z03	19	7057707	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	20	6957404	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	21	6957105	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	22	6957106	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	23	6957104	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	24	6957107	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	25	6957103	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	26	6957102	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	27	6957101	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z03	28	6957003	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	29	6959014	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	30	6959011	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	31	6959028	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	32	6959067	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	33	6959025	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	34	6959050	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	35	6960108	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	36	6960601	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z03	37	6960602	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	38	6960622	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	39	6960620	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	40	6961502	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	6	CRISTO REY	Aparcamiento bajo rasante, mantenimiento de la edificación residencial, recuperación de edificación catalogada, terciario comercial y obtención de espacio libre y equipamiento.
AUE	Z04	7	SOTO DE ROJAS	Innovación en tramitación. Edificación residencial. Obtención de espacio público. Parcela 7557604 y colindantes.
AUE	Z04	8	CARMEN TORRES MOLINA	Definir condiciones de edificación. Parcela 7552205.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z04	9	7657411	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	10	7657410	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	11	7656409	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	12	7755307	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	13	7855501	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	14	7855002	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	15	7954832	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	16	7954842	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	17	7954823	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z04	18	7954824	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	19	7653026	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	20	7653018	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z05	1	CASA DE LA LONA	Definir condiciones de ordenación. Uso equipamiento. si se cambia a uso lucrativo, pasaría a AMU.
AUE	Z05	2	7152801	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z05	3	7152102	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z05	4	7352114	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z05	5	7352114	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z06	3	SAN CECILIO-VIVIENDAS	Recuperación de trama residencial. Definir condiciones de edificación y espacio libre privado.
AUE	Z06	4	7556717	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z06	5	7656501	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z07	5	25018	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z07	6	7855232	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z08	3	CARMEN CARRIL DE LAS MARAVILLAS	Definir condiciones de edificación. Uso residencial.
AUE	Z08	4	CARMEN CARRIL DE LA LONA	Definir condiciones de edificación. Uso residencial.
AUE	Z09	2	8054102	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

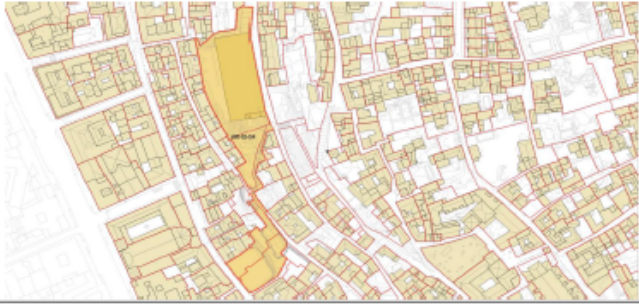
AUE	Z09	3	8054101	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	4	8054401	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	5	8054402	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	6	8054403	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	7	8154509	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	8	8254110	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	9	8254139	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	10	8354121	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	11	8354119	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z09	12	8354130	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	13	8354133	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	14	8354102	Definir condiciones de ordenación.

El Plan de Ordenación Urbana incluirá para cada Actuación de Transformación Urbanística una ficha en la que se recojan los datos identificativos de cada una de ellas, la propuesta de delimitación, las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación y una estimación de los costes de urbanización y de los plazos de ejecución, de acuerdo con lo indicado por el art. 25.1 y 2 de la LISTA. Se adjunta modelo de ficha. En función del estudio pormenorizado de cada una de ellas, podrá modificarse el tipo de actuación.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA-PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATALOGO ALBAICIN-SACROMONTE															
ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA															
IDENTIFICACIÓN	Distrito	ALBAICIN	Zona de suelo urbano	ZSU-02	1990	AI-27	Denominación	ZENETE-BETETA	04						
									ARI						
ÁMBITO		APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE					CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS								
Parcela	Calificación	Sup. afectada	Edificabilidad	C. uso	Ap. Uas.	Sup. Const.	Calificación pormenorizada	m2 suelo	Edif.	m2 edif.	C. uso	Ap. Uas.	Nº vivs.		
-	-	-	-	-	-	-	Aparcamiento	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	Residencial	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Total superficie privada		-	-	-	-	-	Total lucrativo	-	-	-	-	-	-		
Superficies públicas m2		-	-	-	-	-	S.G. Espacios libres	-	-	-	S.G. Dotaciones	-	-		
Suelo sin aprov.		-	-	-	-	-	S.L. Espacios libres	-	-	-	S.L. Dotaciones	-	-		
Total superficie bruta		-	-	-	-	-	Vialto nueva creación	-	-	-	-	-	-		
		-	-	-	-	-	E.L. y vialto de cesión	-	-	-	Equipamiento de cesión	-	-		
		-	-	-	-	-	Vialto existente	-	-	-	Total cesión	-	-		
		-	-	-	-	-									
Clase suelo	URBANO	Tipo	Actuación Reforma Interior	Uso global	Residencial		Edificabilidad residencial	-	Número de viviendas	0					
RESERVAS MÍNIMAS (art. 61 LISTA y 78 BORRADOR REGLAMENTO)															
Reserva VPP	m2 SG	EL	Vivs. Ha	m2/hab SL	APARCAMENTOS										
10% ED.RES.	10,47 m2/hab	10% ÁMBITO	100	15	1/100 m2 NR	0,5/hab	TOTAL	Edif. global	-	Nº hab.	-	Densidad vivs/Ha	-		
								Área de reparto	-	Aprovechamiento medio			-		
								APROVECHAMIENTOS		Aprov.	ASA	AYTO			
										Uas	90 %	10 %			
								Aprovechamiento objetivo		-	-	-	U.A.		
								Aprovechamiento subjetivo		-	-	-	U.A.		
								Exceso/defecto Aprovechamiento materializable		-	-	-	U.A.		
SITUACIÓN		CONDICIONES DESARROLLO				PROGRAMACIÓN				ESTUDIO ECONÓMICO					
		Cuatrienio de programación		Costos urbanización											
		Instrumento de planeamiento		Plan Reforma Interior		Vialto a reurbanizar:		-	0	Vialto nuevo:		-	0		
		Gestión		Privada		Espacios libres:		-	0						
Ejecución:		Sistemática		TOTAL		- e									
Sistema de actuación:		Compensación		Repercusión s/ parcela neta /m2:		-									
				Repercusión media área /m2:		-									
				Modulo		- e									
Objetivos:		Observaciones:													
Dar condiciones de ordenación de las parcelas no incluidas en el PE primitivo y a las consideradas en el Estudio de Detalle aprobado, manteniendo las edificaciones existentes en las parcelas edificadas.		Creación de nuevas viviendas manteniendo en lo posible los contenidos de valor de la edificación existente según la ordenación del Estudio de Detalle.													
		Creación de Espacio Público para mirador y conexión mediante ascensor desde Zenete.													
		Nivel de Intervención arqueológica:													
		Ninguno													

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 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.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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.

Isabel Olmedo López-Frías, estudiante de Arquitectura.

Pedro González Alcaína, estudiante de Historia.

María Soraya Hernández Mohd, estudiante de Ciencias Ambientales.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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.

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.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

Amina Thar

Rafael Moreno Guerrero

Ángel Sánchez-Camacho Buitr

José Antonio Trujillo

Maricruz Bolívar

Nicole Moreno Galvis

Carmen Márquez Ortega

Ana Simons Sánchez

Sandra Rubio

Yolimar Perdomo Márquez

Maite Ponce

Rocío Naventa Mauricio

Antonio Zufr

