



SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

EXPEDIENTE 18.391/2022 Doc. 1-7 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 24 de NOVIEMBRE de 2023.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General

Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

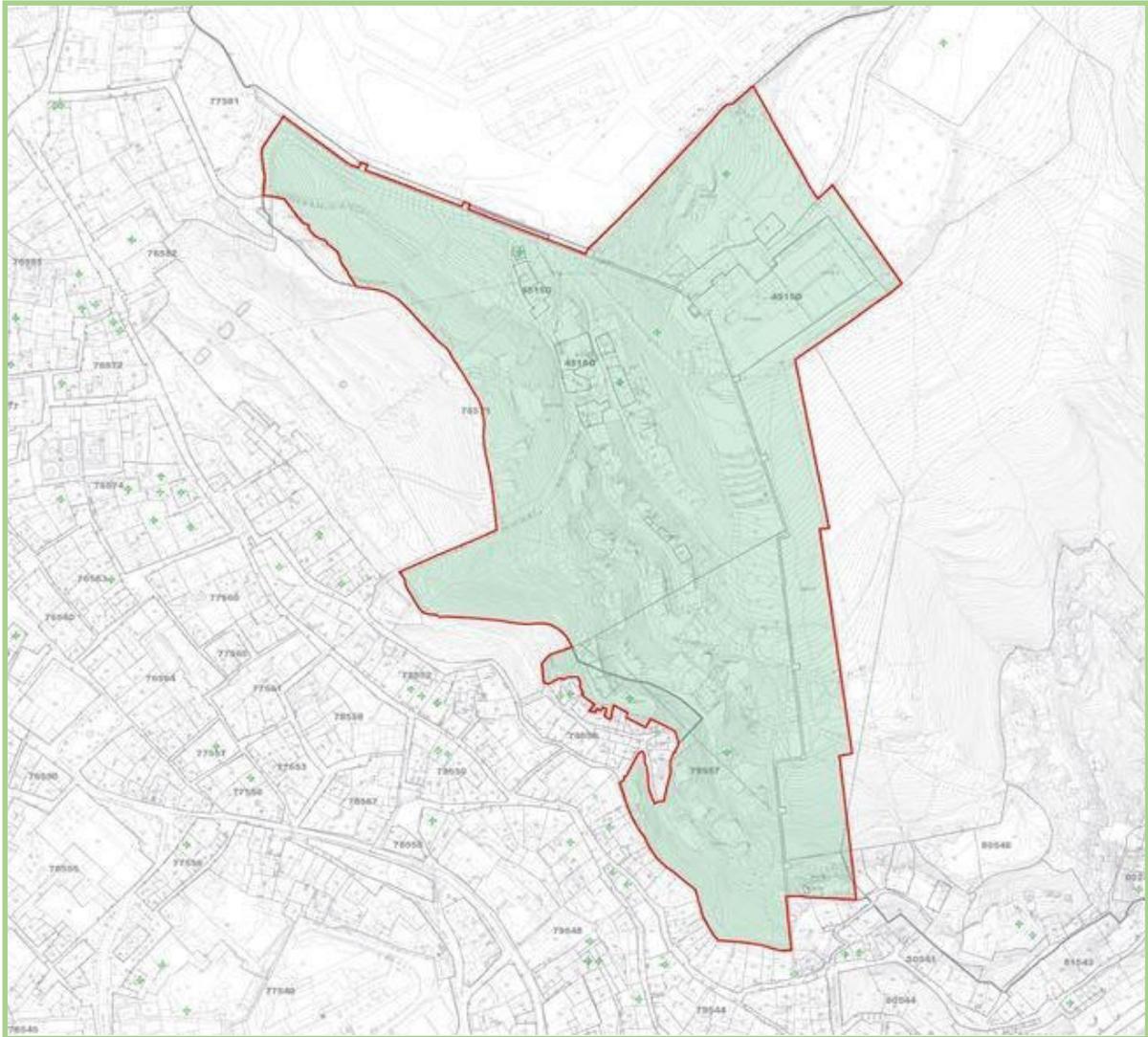
01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 100





PLAN ESPECIAL “CERRO DE SAN MIGUEL”

**FASE 2: AVANCE DEL PLAN
NOVIEMBRE 2023**

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma
digital



PRESENTACION

DOCUMENTO I MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DIAGNÓSTICO.
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN
4. EVALUACIÓN AMBIENTAL
5. MEMORIA ECONÓMICA
6. VALORACION PAISAJISTICA

DOCUMENTO II NORMATIVA URBANÍSTICA. ARTÍCULOS

DOCUMENTO III CARTOGRAFÍA

DOCUMENTO IV- RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXO 1 CATALOGACION PEPRI

ANEXO 2 HISTORICO E INVESTIGACION

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

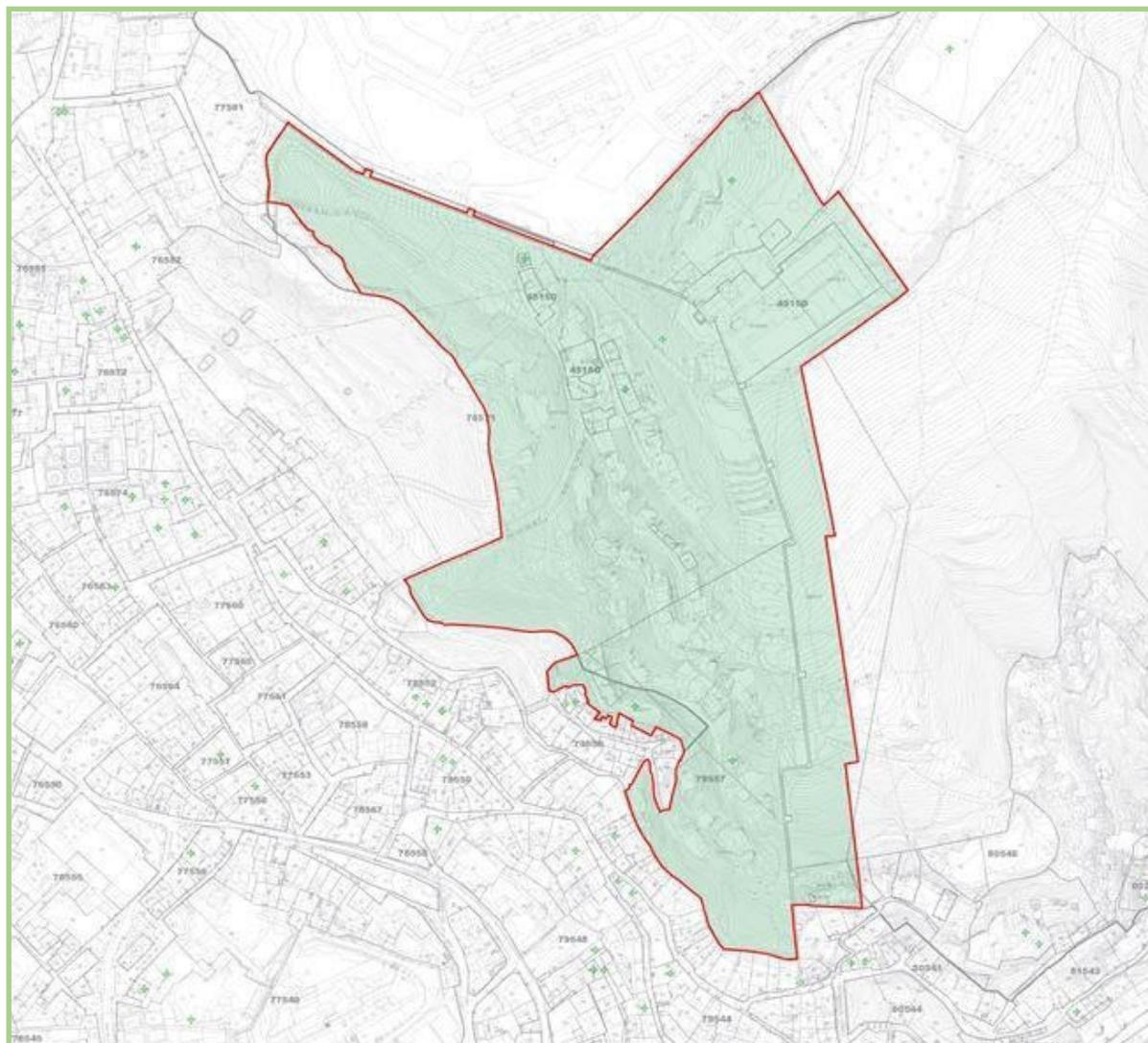
01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma
digital



Pag. 3 de 100





PLAN ESPECIAL “CERRO DE SAN MIGUEL”
DOCUMENTO I: MEMORIA

FASE 2: AVANCE DEL PLAN
NOVIEMBRE 2023

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma
digital



FASE 2: AVANCE DEL PE CSM - BORRADOR DEL PLAN

El presente documento se corresponde con la segunda fase, BORRADOR, según contrato, de los trabajos de redacción del Plan Especial "Cerro de San Miguel". Se redacta con el título AVANCE, para adaptarse a las determinaciones de la LISTA

Este encargo fue asignado por el Ayuntamiento de Granada según contrato de servicios, adjudicado mediante licitación pública al equipo LOPERENA & PORTILLO ARQUITECTOS, con fecha de 21 de junio de 2022.

OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la redacción del Avance del Plan Especial del Cerro de San Miguel, en Granada capital, centrado en la ejecución de un sistema de espacio libre – Parque Urbano.

El presente informe incorpora parcialmente la documentación FASE 1: INFORMACION Y DIAGNOSTICO, ya presentada.

REDACCION

Se redacta por encargo del Ayuntamiento de Granada al equipo técnico de la sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL. Los responsables de los trabajos son:

Aspectos técnicos – urbanísticos:

Luis Turiel, arquitecto director del área de urbanismo LParq

Martin Ramírez, arquitecto, director-coordinador en Granada LParq

Aspectos jurídicos

Jesusa Vega, abogada

Aspectos medioambientales

Jörg Fischer, Doctor geógrafo e hidrólogo

Belén Parera, licenciada en ciencias medioambientales

Aspectos patrimoniales

Miguel Sorroche Cuerva, Doctor en Historia

José Manuel López Osorio, Doctor arquitecto.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@lparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 5 de 100



PRESENTACION**DOCUMENTO I MEMORIA**

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DIAGNÓSTICO.
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN
4. EVALUACIÓN AMBIENTAL
5. MEMORIA ECONÓMICA
6. VALORACION PAISAJISTICA

DOCUMENTO II NORMATIVA URBANÍSTICA. ARTÍCULOS**DOCUMENTO III CARTOGRAFÍA****DOCUMENTO IV- RESUMEN EJECUTIVO.****DOCUMENTO V- EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA****ANEXO 1 CATALOGACION PEPRI****ANEXO 2 HISTORICO E INVESTIGACION**

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Telf 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma
digital

Pag. 6 de 100



INDICE MEMORIA.

El documento, se estructura en los siguientes apartados:

DOCUMENTO I: MEMORIA	NOVIEMBRE 2023	1
1 MEMORIA INFORMATIVA Y DIAGNÓSTICO.		8
1.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS		8
1.2 INFORMACION ANALIZADA		8
1.2.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL		8
1.2.2 CONSIDERACIONES URBANISTICAS.....		9
1.2.3 NUEVA LEGISLACION SOSTENIBLE: LA LISTA		9
1.2.4 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN PARA LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PE.....		11
1.2.5 TITULO IX DE LA LISTA: EL HABITAT TROGLODITICO		11
1.2.6 TRAMITACIÓN AMBIENTAL DEL PE		12
1.2.7 DOCUMENTOS DEL PE -Art. 62 LISTA		12
1.2.8 EL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL.....		12
1.2.9 PLANEAMIENTO EXISTENTE.....		13
1.2.10 DELIMITACIÓN Y LIMITACIONES DEL POTAUIG SOBRE EL ÁMBITO.....		14
1.2.11 PGOU GRANADA 2002.....		15
1.2.12 PEPRI ALBAICIN 1990: AI.SM "LADERA DE SAN MIGUEL.....		19
1.2.13 AVANCE NUEVO PEPRI ALBAICIN 2022		20
1.2.14 ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		23
1.2.15 IDENTIFICACION DE EDIFICACIONES CATALOGADAS.....		27
1.2.16 IDENTIFICACIÓN DE LAS CUEVAS.....		28
1.3 ESTUDIO DE LOS VALORES HISTORICOS Y PATRIMONIALES		29
1.3.1 PROBLEMÁTICA Y DIAGNOSTICOS		29
1.4 VALOR PAISAJISTICO: MIRAR Y SER MIRADO		34
1.4.1 Paisaje UNESCO		35
1.5 GEOTECNIA: RELLENOS Y CUEVAS		36
1.6 ARQUEOLOGIA		36
1.7 LA POBLACION: RESIDENTES Y USUARIOS		36
1.8 ACCESOS: ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD		37
1.9 USOS		37
1.10 PROGRAMA		38
1.10.1 INFRAESTRUCTURAS		38
1.10.2 SOSTENIBILIDAD		39
1.10.3 LA SEGURIDAD		40
1.10.4 FINANCIACION EUROPEA PARA EL PE CERRO DE SAN MIGUEL		41

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 7 de 100



1.11 -ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL..... 42

2 MEMORÍA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. 43

2.1 MEDIDAS Y ACTUACIONES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y RESULTADO DE ESTAS..... 43

3 MEMORIA DE ORDENACIÓN 44

3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DEL PLAN ESPECIAL 44

3.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO 45

3.3 PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES. . 46

3.3.1 DELIMITACIÓN Y LIMITACIONES DEL POTAUIG SOBRE EL ÁMBITO..... 46

3.3.2 PROTECCIÓN Y DESTINOS POR EL POTAUIG 48

3.3.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL 48

3.3.4 IDENTIFICACION DE EDIFICACIONES CATALOGADAS..... 49

3.3.5 VALORES HISTORICOS Y PATRIMONIALES..... 50

3.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIO Y PROPUESTA GENERALES PARA LA ORDENACIÓN..... 52

3.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS TÉCNICA, AMBIENTAL Y ECONÓMICAMENTE VIABLES PLANTEADAS..... 52

3.5.1 Alternativa 0: No intervención 52

3.5.2 Alternativa 1: Innovación del ámbito..... 52

3.5.3 Alternativa 2: Autogestión de la zona 53

3.5.4 Alternativa 3: Iniciativa municipal de regeneración de un espacio público para la conservación de los valores patrimoniales y paisajísticos del ámbito, dentro del marco de la lista y su reglamento..... 53

3.5.5 Alternativa 4: Gestión como activación - equipamiento..... 53

3.6 PARÁMETROS DE PARTIDA CONTENIDOS EN EL PGOU 54

3.7 CALIFICACIÓN EN PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL LOUA..... 55

3.8 PARAMETROS URBANÍSTICOS DERIVADOS DE LA LISTA. DETERMINACIONES A INCLUIR EN LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO..... 56

3.9 CARÁCTER DEL SUELO-EDIFICACIONES-CUEVAS 56

3.10 ORDENANZAS SOBRE LA MURALLA 57

3.11 ORDENANZAS SOBRE USOS CONFORME A LA LISTA 57

3.12 ORDENANZAS SOBRE CUEVAS..... 58

3.13 RÉGIMEN DE CONCESIÓN..... 58

3.14 CUMPLIMIENTO LPHE y LPHA..... 58

3.15 LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO Y ECONOMÍA CIRCULAR EN ANDALUCÍA..... 60

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL** 01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



3.16	OTRAS AFECCIONES SECTORIALES	61
3.16.1	SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES AUTONÓMICOS ANDALUCÍA	61
3.16.2	SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES ESTATALES	61
3.17	DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN E INTERVENCIÓN	61
3.17.1	A- EL PAISAJE EN EL ENTORNO	61
3.17.2	B - LA CUMBRE DEL CERRO	62
3.17.3	C- EL PERIMETRO Y LOS ACCESOS	64
3.17.4	D - ÁMBITO HISTÓRICO DE CUEVAS	67
3.18	LISTADO DE LAS PROPUESTAS. ACTUACIONES E INTERVENCIÓNES A REALIZAR EN LOGRO DE LOS OBJETIVOS	67
3.19	ALTERNATIVA ADOPTADA	69
3.20	ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN	69
3.21	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	69
3.22	PROGRAMACIÓN: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	70
4	EVALUACIÓN AMBIENTAL	71
4.1	Conclusiones de la Evaluación Ambiental	71
4.2	La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético y economía circular en Andalucía.	72
4.3	Integración de la circularidad en los instrumentos de planificación.	73
5	MEMORIA ECONÓMICA	74
5.1	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	74
5.2	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. INCIDENCIA SOBRE LA ECONOMÍA LOCAL	74
5.3	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	74
6	VALORACIÓN PAISAJÍSTICA	77
6.1	ESTUDIO DEL PE CSM EN EL PAISAJE	77
6.2	CONCEPTOS PARA LA REVEGETACIÓN DEL PE CSM	77
6.2.1	INFOGRAFÍAS 3D	79

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Telf 948 67 15 44

lturriel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma
digital

Pag. 9 de 100



LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiei@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 10 de 100



1 MEMORIA INFORMATIVA Y DIAGNÓSTICO.

1.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS

Se incluye a continuación los apartados 4 y 5 de la FASE 1 INFORMACION Y DIAGNOSTICO

1.2 INFORMACION ANALIZADA

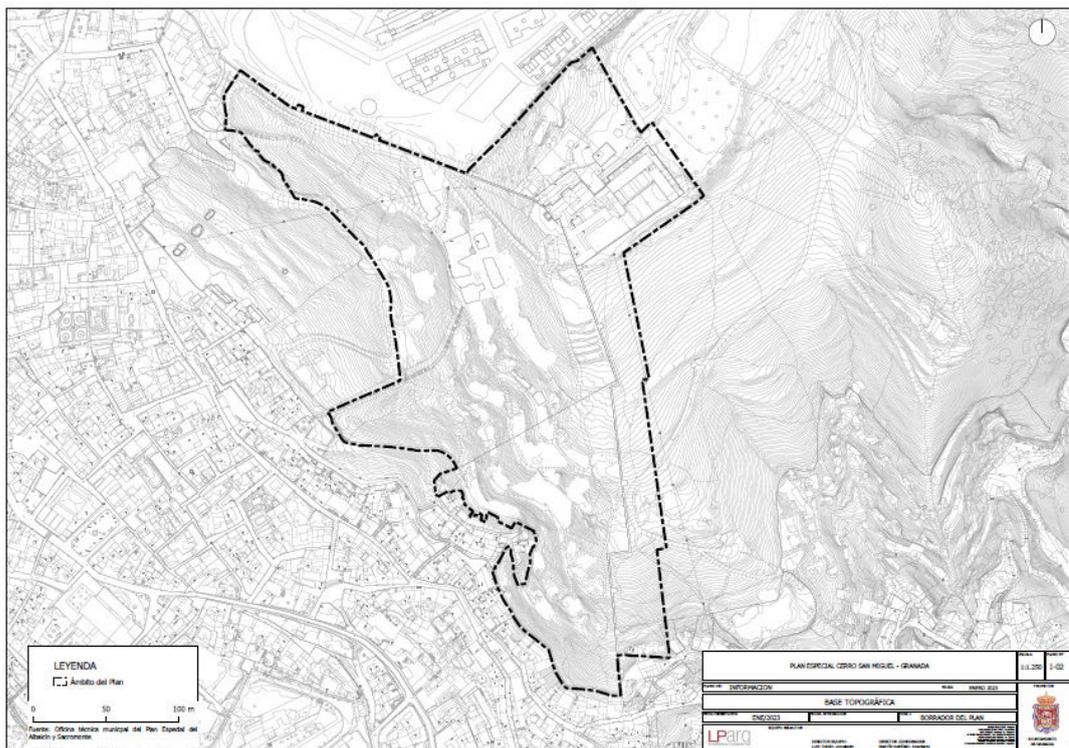
1.2.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La delimitación y superficie del ámbito del Plan Especial del Cerro de San Miguel que se usa en el presente documento, ha sido facilitado por el área de urbanismo – planeamiento del Ayuntamiento de Granada.

Tiene una superficie de 65.986 m², lo que con referencia a la delimitación del ARR-01 del PGOU 2000, apenas tiene una variación por ajuste de escala de solo el 3.5 %

La planimetría facilitada por el Ayuntamiento ha sido realizada en los últimos años, para la redacción del Plan Albaicín.

1.2.1.1 *Ámbito*



LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 048 67 15 44

lturiel@lparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 11 de 100



1.2.2 CONSIDERACIONES URBANISTICAS

La ladera del Cerro de San Miguel, es un espacio vacío histórico de la ciudad, formalizado con la construcción de la muralla, hace más de 500 años.

Abordarla desde la perspectiva del urbanismo actual, ahonda en la complejidad del urbanismo heredado, donde para la ejecución de este parque hay que ver determinaciones en el POTAU, el PGOU 2001 vigente, su adaptación a la LOUA, y el PEPRI Albaicín, de 1989. A lo anterior hay que añadir recientemente la LISTA 2021, y su REGLAMENTO de 2022, así como el Avance del NPG Nuevo Plan General 2022, y el Avance de POU y Plan Especial del Albaicín-Sacromonte 2022.

La vigente ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía de 2021 -LISTA-, define el Plan Especial como un Instrumento de ordenación urbanística detallada, y avanza un índice genérico.

Abordar la intervención en este espacio histórico y urbano, pero clasificado como no urbanizable, y con la actual denominación suelo rustico, debe conllevar una profunda reflexión, sobre el modelo de parque a realizar, por su singularidad en la ciudad, en el territorio y en el paisaje, a lo largo de la historia. También una reflexión sobre el planeamiento, su gestión y su ejecución, entendiendo que la sociedad ha cambiado considerablemente respecto a cuando se hizo el PEPRI Albaicín 1989 y el PGOU 2000 Granada, y también el marco normativo, tanto andaluz como europeo.

Conceptos como sostenibilidad, paisaje, agenda urbana, participación ciudadana, no existían cuando se redactaron, y ahora han de incorporarse, debiendo entenderse no como nuevas limitaciones, sino como un nuevo enfoque y adaptación en la evolución de la sociedad en que vivimos.

Los cambios sociales en las dos últimas décadas, han comportado nuevos hábitos y usos, de especial relevancia, cabría destacar: la sociedad digital interconectada, la globalización y el turismo de masas. Estamos en una sociedad fluida, con una nueva forma de gestionar los tiempos y la información, con distintos flujos de usuarios.

Debemos atender, no solo a la letra y la formalidad de unas legislaciones obsoletas, sino también al espíritu del nuevo marco legislativo actual, aun a costa de modificar/ajustar los anteriores.

1.2.3 NUEVA LEGISLACION SOSTENIBLE: LA LISTA

La nueva legislación andaluza, denominada LISTA (Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía) actualiza e introduce nuevas perspectivas en el planeamiento: la sostenibilidad (social, económica y ambiental) Se adjunta algunos párrafos extraídos de la EXPOSICION DE MOTIVOS, a modo de referencia de la filosofía de la ley vigente, traemos algunos de sus párrafos y textos:

1.2.3.1 FLEXIBILIDAD Y SOSTENIBILIDAD

*"... la necesidad de adoptar fórmulas de planificación y gestión de nuestras ciudades, capaces de **adaptarse con flexibilidad a los cambios** y a las nuevas necesidades sociales y de desarrollo económico. Todo ello basado en la calidad de vida de los ciudadanos y en el **paradigma de la***

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 12 de 100



sostenibilidad, desde una perspectiva social, ambiental y económica, ..."

1.2.3.2 PAISAJE

"... la ley debe fundamentarse en el concepto de sostenibilidad, como modelo territorial y urbanístico e incorporar en su regulación las orientaciones del **Convenio Europeo del Paisaje**, que fueron asumidas por la Comunidad Autónoma en la **Estrategia de Paisaje de Andalucía** ... "

1.2.3.3 DESARROLLO SOSTENIBLE

"El desarrollo sostenible es **el concepto nuclear del derecho ambiental** de nuestro tiempo y los objetivos de desarrollo sostenible, recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, ... , se incorporan a la ley. "

1.2.3.4 RIGIDEZ NORMATIVA

"El modelo urbanístico vigente en la actualidad, mantiene en lo esencial el sistema tradicional de planeamiento y gestión, ... Se caracteriza por una rígida estructura jerárquica de planes y de instrumentos que no responden a los cambios sociales y económicos con la misma velocidad que estos se producen en las ciudades del siglo XXI. ... El concepto de Plan General como norma rígida que determina todo el planeamiento de desarrollo, es la causa última de ese problema. "

1.2.3.5 LEGALIDAD

"Hay que superar el viejo paradigma de que, en el ámbito territorial y urbanístico, la seguridad jurídica es equivalente a un procedimiento administrativo complejo, en el que se suceden múltiples controles. En este momento, el nuevo texto normativo busca una simplificación en la elaboración y tramitación de los instrumentos de ordenación, reforzando a su vez la participación, la transparencia y el acceso a la información."

1.2.3.6 GOBERNANZA

"No obstante, el principio de desarrollo sostenible exige incorporar la gobernanza en las decisiones pública, es decir, la colaboración y la coordinación de todas las Administraciones Públicas y la participación de todos los sectores económicos, profesionales y sociales en el proceso de toma de decisiones y en su ejecución,".

1.2.3.7 ESPACIOS VERDES

"Dentro del espacio público urbano, la configuración de los espacios verdes desempeña un papel primordial en la consecución de pueblos y ciudades habitables. Por una parte, por su capacidad de regulación climática, de sumidero de carbono y de fijación de partículas contaminantes. Por otra, por su contribución a la biodiversidad de las áreas urbanas. Y de una manera indiscutible, por su función social como espacios de calidad para el esparcimiento, las relaciones humanas y la práctica deportiva al aire libre, favoreciendo la mejora de la salud."

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 13 de 100



1.2.3.8 COLABORACIÓN PÚBLICO PRIVADA

"En cuanto a la gestión urbanística, en el marco de la seguridad jurídica buscada, la ley defiende con firmeza la dimensión social del urbanismo, pero apuesta decididamente por la colaboración público-privada, superando el papel concedido a la iniciativa privada en nuestro modelo tradicional."

1.2.4 LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN PARA LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PE

- *Reconoce el presente PE la vigencia y ejecutividad, hasta su cumplimiento, de las previsiones del PGOU de Granada y del PEPRÍ ALBAYCÍN sobre el ámbito, conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA.*
- *Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la LISTA es de aplicación íntegra a la presente actuación y tramitación de documentos, así como a su Reglamento*

1.2.5 TÍTULO IX DE LA LISTA: EL HABITAT TROGLODÍTICO

- *Los objetivos del PE comprenden los contenidos en las letras a), e), y especialmente h) del artículo 70 de la LISTA.*
- *Con el recién aprobado Reglamento General de la LISTA, de su TÍTULO IX El hábitat troglodítico, se abre un nuevo enfoque patrimonialista que valora las cuevas como una singularidad tipológica a conservar.*
- *Nos encontramos en suelo rustico, donde el hábitat troglodítico tiene un componente histórico y patrimonial singular, y que a la vez está inmerso en otros múltiples valores patrimoniales, materiales e inmateriales, paisajísticos y culturales.*

El Título IX del reglamento de la LISTA en desarrollo de lo establecido en los artículos 70.3 h) y 173.5 de la LISTA confirma al PLAN ESPECIAL como instrumento especialmente adecuado para, junto al resto de objetivos y fines que persigue, establezca las medidas y protección de las cuevas que se encuentran en el ámbito.

En el ámbito de la ARR-01, encontramos al menos 3 de las definiciones contenidas en el artículo 420 del Reglamento, en concreto: hábitat troglodítico, cerro y cueva, cuya definición y protecciones han de tenerse en cuenta.

No se considera como "hábitat troglodítico" ya que el uso residencial no es posible en el ámbito (determinaciones del POTAUG) y su fin es claramente de interés general y carácter demanial, con calificación de espacio y parque público.

No obstante, la ARR-01 cuenta con un conjunto histórico de cuevas evidente con valores antropológicos, patrimoniales y de relevancia turística, impone al PE la introducción de ordenanza y normativa de protección y preservación, (Art. 421.c Reglamento) así como la incorporación de la normativa de aplicación directa contenida en el artículo 422 de la citada norma. Entre ella:

- Regulará el PE, las condiciones para autorizarse la excavación de nuevas cuevas.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 14 de 100



- Regulará el PE los cambios de usos y las obras de ampliación.

Regulará sobre las cuevas existentes la realización de obras de rehabilitación y conservación con el objeto del mejorar sus condiciones de seguridad y salubridad y las necesarias para mejorar el medio natural en que estén construidas, que respetará en todo caso lo establecido en el artículo 407 del Reglamento. El PE identificará al ARR-01, conforme a lo dispuesto en el artículo 426 del Reglamento, estable las determinaciones necesarias para proteger y conservar los elementos de caracterizan el ámbito, preservar las características geológicas la geomorfología, el relieve, red de caminos y veredas, poniendo en valor el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico del ámbito.

Incluirá el PE normativa precisa para el cumplimiento del deber de conservar las cuevas conforme a lo dispuesto en el artículo 429 del Reglamento de la LISTA, imponiendo al PE en su normativa el mantenimiento de los canales de evacuación de aguas pluviales.

1.2.6 TRAMITACIÓN AMBIENTAL DEL PE

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.4 de la GICA en la nueva redacción dada por la LISTA y por el RGLISTA, el PE, precisa de la tramitación de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1.2.7 DOCUMENTOS DEL PE -Art. 62 LISTA

- Reconoce el presente PE la vigencia y ejecutividad, hasta su cumplimiento, de las previsiones del PGOU de Granada y del PEPRI ALBAICIN sobre el ámbito, conforme dispone y declara la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA.
- Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la LISTA es de aplicación íntegra a la presente actuación y tramitación de documentos, así como el Reglamento junto al LRLSRU y demás normativa sectorial de aplicación.
- Los objetivos del PE comprenden los contenidos en las letras a), e), y especialmente h) del artículo 70 de la LISTA, al establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradiciones de casas-cueva que requieren ordenación urbanística. del Reglamento.

1.2.8 EL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL.

De acuerdo con las cláusulas de la licitación y contrato, este documento ha de denominarse Borrador, sin embargo, la con la regulación contenida en art. 77 de la LISTA y 101 del RGLISTA, es preceptiva la elaboración de AVANCE, que a los efectos de procedimiento ambiental tendrá consideración de borrador.

El Avance, tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación.

- *De acuerdo con lo dispuesto en los art. 77 de la LISTA y art. 98 del Reglamento, el Ayuntamiento aprobará el documento de Avance del PE en el que justifica el objeto, ámbito de actuación,*

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 15 de 100



principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

– *Contendrá la siguiente documentación:*

- a) *Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación que se propone por el PE y las etapas de su desarrollo.*
- b) *Planos de información urbanística, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales, usos del suelo, infraestructuras, servicios y edificación existente.*
- c) *Plano de avance de las alternativas de ordenación, a escala adecuada.*

1.2.9 PLANEAMIENTO EXISTENTE

Se adjunta planimetría de los distintos planeamientos, donde se comprueba que existen variaciones entre ellos. Un análisis de la realidad, también conlleva ciertas sugerencias en dicho perímetro, para permeabilizarlo, integrarlo, completarlo funcionalmente y conectarlo a su entorno.

El ámbito CERRO DE SAN MIGUEL, aunque es un referente histórico-cultural de Granada, sin embargo, la degradación ambiental, paisajística, social en que se encuentra ha motivado las previsiones urbanísticas tanto en el PGOU -ARR-01 "CERRO DE SAN MIGUEL", como en el PEPRI ALBAICÍN -AI.SM "LADERA DE SAN MIGUEL"-.

De entre ambos planeamientos es prevalente la ordenación y previsiones que tiene el PGOU para la ARR-01 sobre las del PEPRI.

Transcurridos más de 22 años desde la aprobación del PGOU sin el acometimiento de la actuación urbanística alguna, el abandono del territorio ha llevado a la máxima degradación de sus valores y a una difícil situación en torno al uso de las cuevas existentes, (ocupación ilegal de muchas de ellas, inhabilitabilidad, insalubridad...) cuya regularización es urgente.

- *La actuación urbanística va cargada de fines ambientales, paisajísticos, culturales y sociales, por lo que su ejecución llevará a la regeneración integral de ámbito y que conllevará: las demoliciones necesarias por aseguramiento del terreno, mantenimiento de las cuevas seguras, asignación de usos, regularización de titularidad, obtención del ámbito del Plan Especial, y equipamientos previstos en el PGOU y PEPRI, ordenación del ámbito y previsión de obras de conservación, atención específica a la Muralla como elemento histórico/arquitectónico a recuperar, además, como la actuación lleva implícita la declaración de utilidad pública e interés social,*

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 16 de 100



se incluirán las previsión de tramitación de expedientes expropiatorios precisos para su ejecución.

1.2.10 DELIMITACIÓN Y LIMITACIONES DEL POT AUG SOBRE EL ÁMBITO.

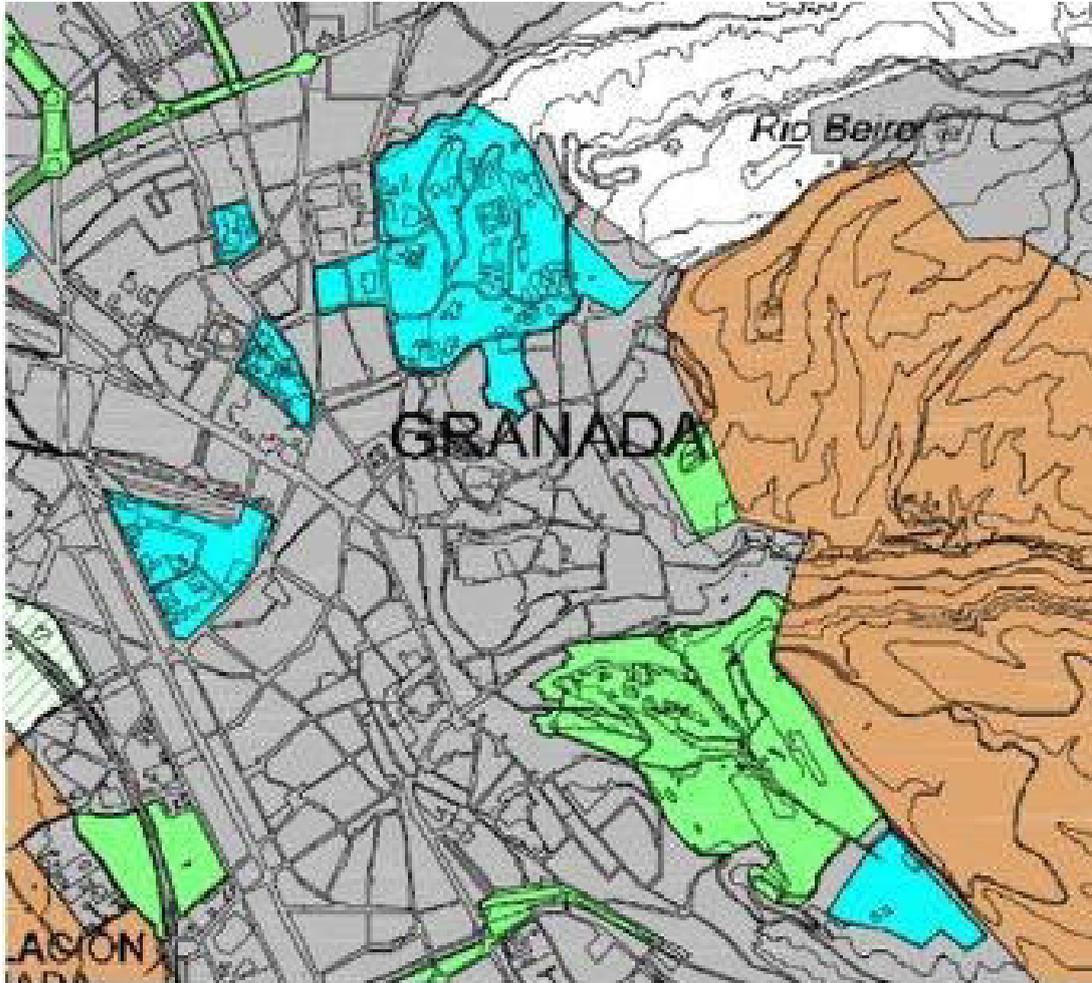


Ilustración 1 PLANO ORD – 4 Zonas sometidas a vinculación de usos

En el plano del POT AUG, el área del Cerro de San Miguel aparece grafiada en verde, para vincularla al uso de espacios libres, conectada con el parque periurbano que se sitúa junto a él. La geometría hay que considerarla orientativa, debido a la escala en que se realizó dicha planimetría.

El POT AUG incluye la parcela y 7955749VG41175D0001YO (de color verde) dentro de las Zonas de Mantenimiento de Espacio Libre Públicos.

Establece el artículo 4.8 que el PGOU, sus revisiones y modificaciones han de

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 57 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 17 de 100



mantener sobre el ámbito esta calificación, debiendo en todo caso salvaguardar el carácter público y esencialmente no construido.

Y, el artículo 4.9, al igual que el anterior, dispone que los suelos incluidos por este Plan en las zonas de mantenimiento de dotaciones de interés supramunicipal conservarán dicha calificación en el planeamiento urbanístico general, así como en sus revisiones y modificaciones.

Además, dispone que la regulación particular de estas zonas será la que en cada caso determine el Planeamiento Urbanístico General que le afecte, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- A. En todo caso se cumplirán las determinaciones para el sistema de dotaciones de la aglomeración urbana en el Capítulo Quinto del Título Segundo de la presente Normativa.
- B. El planeamiento urbanístico general podrá determinar pormenorizadamente el uso dotacional o por el contrario globalizarlo permitiendo la localización indistinta de varios de ellos, si bien, en ningún caso podrá autorizar como compatibles los usos residenciales, productivos o terciarios.

1.2.11 PGOU GRANADA 2002



Ilustración 2 Extracto del Plano de Ordenación del PGOU de Granada

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 18 de 100





Ilustración 3 PASEO DE MURALLA ARI 07 SAN LUIS

1.2.11.1 ÁMBITO ARR-01 "CERRO DE SAN MIGUEL" DEL PGOU 2000 GR

El presente Plan Especial debe cumplir los objetivos previstos en el PGOU de Granada, para el desarrollo de la acción de regeneración y restauración sobre el ámbito delimitado ARR-01 "CERRO DE SAN MIGUEL"

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 19 de 100



ARR-01	Zona: Cerro de San Miguel	Hoja nº: 2	Superficie: 6,28	Has
---------------	---------------------------	------------	------------------	-----

Escala 1:15000

Objetivos: Recuperación del paisaje para la ciudad y sus habitantes. Mejorar las condiciones naturales, uso, disfrute y fomento de los valores históricos-artísticos de esta zona.	Observaciones: Se extiende a la izquierda de la Muralla de Don Gonzalo, por encima del Sacromonte y frente a la colina de la Alhambra y Generalife. Paisaje ambientalmente muy degradado debido al abandono que ha sufrido durante años y a su fragilidad ecológica.
Desarrollo: Unidad de Actuación	Programación: Primer Cuatrienio

De acuerdo con las previsiones contenidas en la Ficha ARR-01 del PGOU de Granada, cuenta con una superficie de 6,25 ha. clasificada como suelo no urbanizable, y se extiende a la izquierda de la Muralla de Don Gonzalo, por encima del Sacromonte y frente a la colina de la Alhambra y Generalife.

Reconoce la Ficha que el paisaje está muy degradada debido al abandono que ha sufrido durante años y a su fragilidad ecológica, siendo la degradación paisajística, ambiental, de salubridad, accesibilidad y de las construcciones cuevas es en la actualidad es extrema, señalando entre los objetivos a cubrir:

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturriel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 20 de 100



La recuperación del paisaje para la ciudad y sus habitantes, y mejorar las condiciones naturales, uso, disfrute y fomento de los valores históricos artísticos de esta zona.

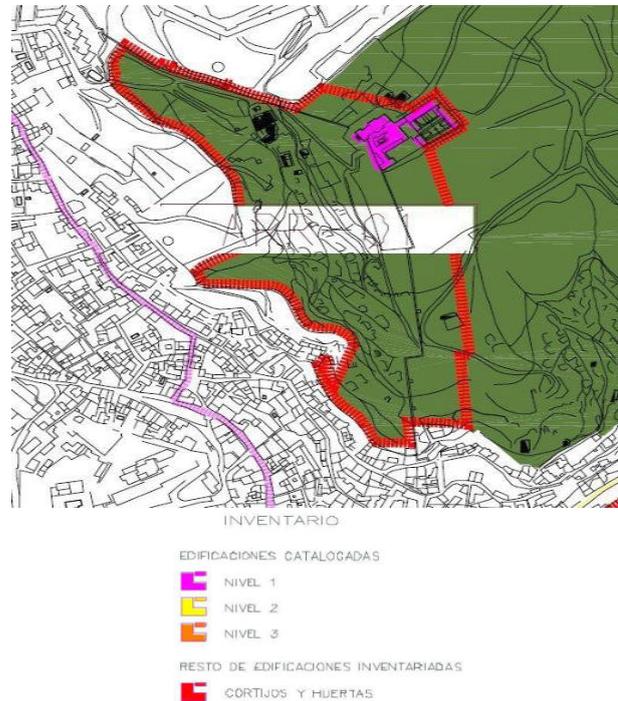
El PGOU en su art. 3.1.1, describe el Suelo no urbanizable en regeneración:

"está constituido por aquellas áreas en que el plan prevé acciones de eliminación de usos prohibidos o de regeneración ambiental y paisajística. Tales acciones se desarrollarán mediante la redacción de Planes especiales de Protección y Mejora del Medio Rural y/o la delimitación de las correspondientes Acciones de Restauración y Regeneración".

Sobre su desarrollo, el art 3.5.1 establece que son actuaciones encaminadas a la restauración y puesta en valor de espacios que han perdido sus valores por abandono y que su recuperación puede suponer la consecución de espacios singulares que permitan el contacto directo con el medio físico y/o agrario y que para cuyo desarrollo llevan implícita la forma de gestión, compensación y posterior regeneración.

La previsión de su desarrollo mediante la forma de gestión compensación, puede generar dudas y creer que se trata de ejecución de unidades de ejecución de suelos urbanos y urbanizables, sin embargo, tratándose de suelo no urbanizable, se refiere a la realización de las compensaciones-indemnizatorias necesarias y resultado de la gestión mediante las expropiaciones.

Según la denominación de la LISTA, es suelo rustico protegido.



LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 21 de 100



Las únicas construcciones que aparecen como catalogadas en el ámbito del PE, son las que se erigen en la cota más alta del Cerro. Por un lado, la Ermita de San Miguel, con su carácter de edificio histórico con calificación como equipamiento social; por extensión de esta, a su lado las construcciones de las casas parroquiales (antiguo Hogar de los Hermanos Obreros de María), y a su espalda, los inmuebles del antiguo reformatorio. La muralla, aunque no está indicada en detalle, es Bien de Interés Cultural, y está protegida íntegramente, así como su entorno. Para todas, el nivel de catalogación es N2.1

El PE propone incluir la propuesta de asignarles otro nivel de protección más adecuado a alguno de estos bienes. Se hace a modo de recomendación, entendiendo que las Catalogaciones deben resolverse en el nivel urbanístico de planeamiento en que se crearon.

La casa parroquial, es susceptible de reforma y mejoras, incluidos ajustes estructurales, ya que se trata de un conjunto edificado en diversas fases, sin una unidad conceptual.

Además, invaden la Muralla, BIC declarado, por lo que deberán resolver dichas alteraciones (en concreto, eliminar el cuerpo sobre la muralla)

El antiguo Reformatorio, que se trata de una edificación sin especial valor, realizada en el último tercio del siglo pasado. Su nivel de protección debe ser básicamente volumétrico, permitiendo su adaptación a nuevos usos.

1.2.12 PEPRI ALBAICIN 1990: AI.SM "LADERA DE SAN MIGUEL

Aún con carácter puramente informativo, del "PEPRI ALBAYCÍN 1990" son de interés y consideración sus previsiones: clasifica el **suelo No urbanizable**, delimita 25.020 m², sobre los que prevé una reserva de 13.300 m² para espacio libre de dominio y uso públicos.

Esta información, se recoge a nivel documental, ya que se considera que son las determinaciones del PGOU 2000 ARR-01 las que definen las determinaciones, la normativa y el perímetro del PE.

Del texto de la ficha del PEPRI 1990, se detallaban las siguientes determinaciones:

La actuación, identificada como de utilidad pública e interés social, relaciona los siguientes objetivos cuyo desarrollo ha de cumplir el presente PE:

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

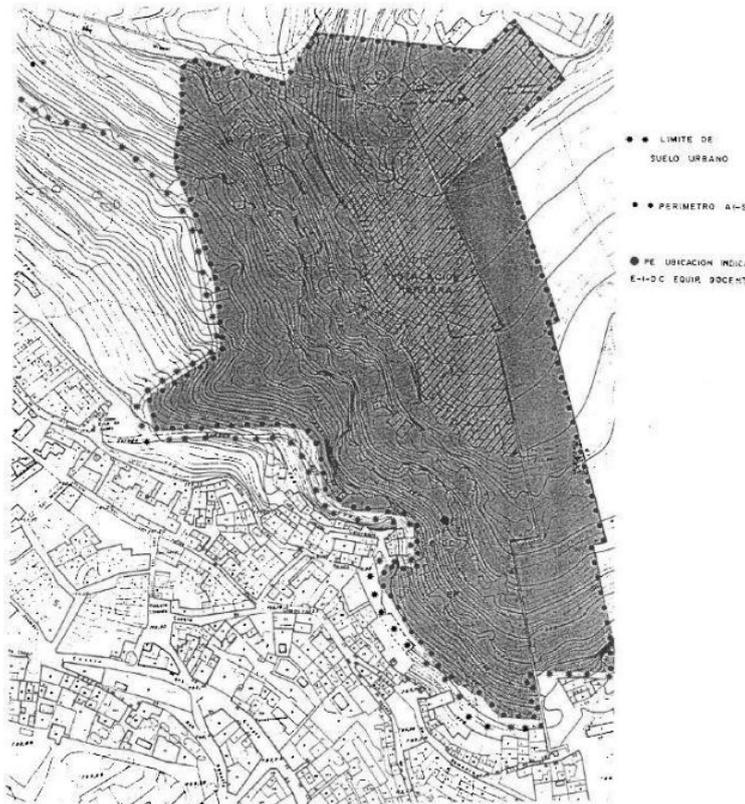
Contiene 1 firma digital



Pag. 22 de 100



- Acondicionamiento de miradores.
- Establecimiento de hostelería, por rehabilitación de cuevas y potencial utilización de casa de formación S.M. Reservando 10.500m² para el uso Residencial singular Hotelero
- Centro universitario de estudios del paisaje, reservando para el uso docente 1.200 m²



- Restitución de plantación de ladera (chumberas, tipas, olivos...).

Los aprovechamientos se determinarán en función de la asignación de usos y ordenación del presente PE, debiendo quedar la instalación hostelera integrada en la Red Nacional de Servicio de Hostelería.

En cualquier caso, frente a estas previsiones prevalecen las del PGOU en cuyo desarrollo se redacta el presente PE.

1.2.13 AVANCE NUEVO PEPRI ALBAICIN 2022

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 048 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

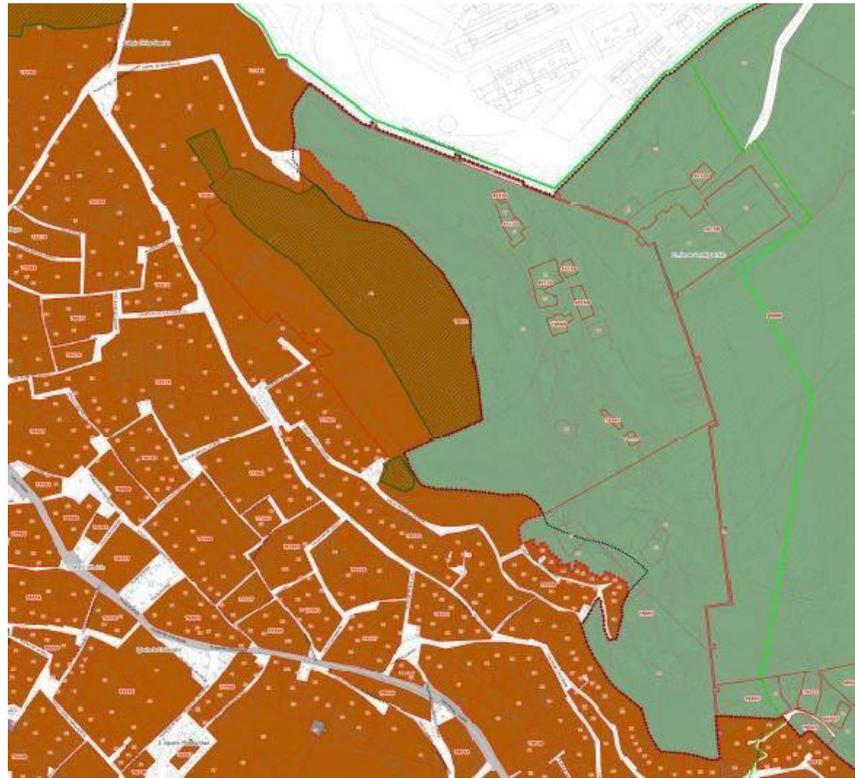
01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 23 de 100





RUSTICO. PROTEGIDO PARQUE RURAL

ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO SUELO RUSTICO



S. Rústico Actuación de Interés Público

En el recientemente expuesto, Avance del Plan de Ordenación Urbana del Albaicín – Sacromonte, se define el ámbito del Plan Especial "Cerro de San Miguel" como **suelo rústico protegido**. Y se detalla su carácter de "parque", en continuidad con el parque urbano planificado también extramuros y previsiones sobre el ámbito por el PGOU.

Actualmente se encuentra en tramitación el Plan de Ordenación Urbana Albaicín-Sacromonte (POU-AS), que ordena solo el suelo urbano, y recoge las Actuaciones de transformación urbanística (ATU`s) y actuaciones reforma interior (ARI`s).

Además, está en tramitación simultáneamente al POU, el Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte (PEC-AS) que incluye, entre las Actuaciones de Interés Público en suelo rústico la AIP-SR-01.

Esta delimitación es importante, pues sus previsiones y determinaciones han de ser tenidas en cuenta y respetadas en el PE CSM que redactamos, evitando contradicciones y buscando, precisamente, su coherencia y coordinación, que

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Telf 048 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGE1**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 24 de 100

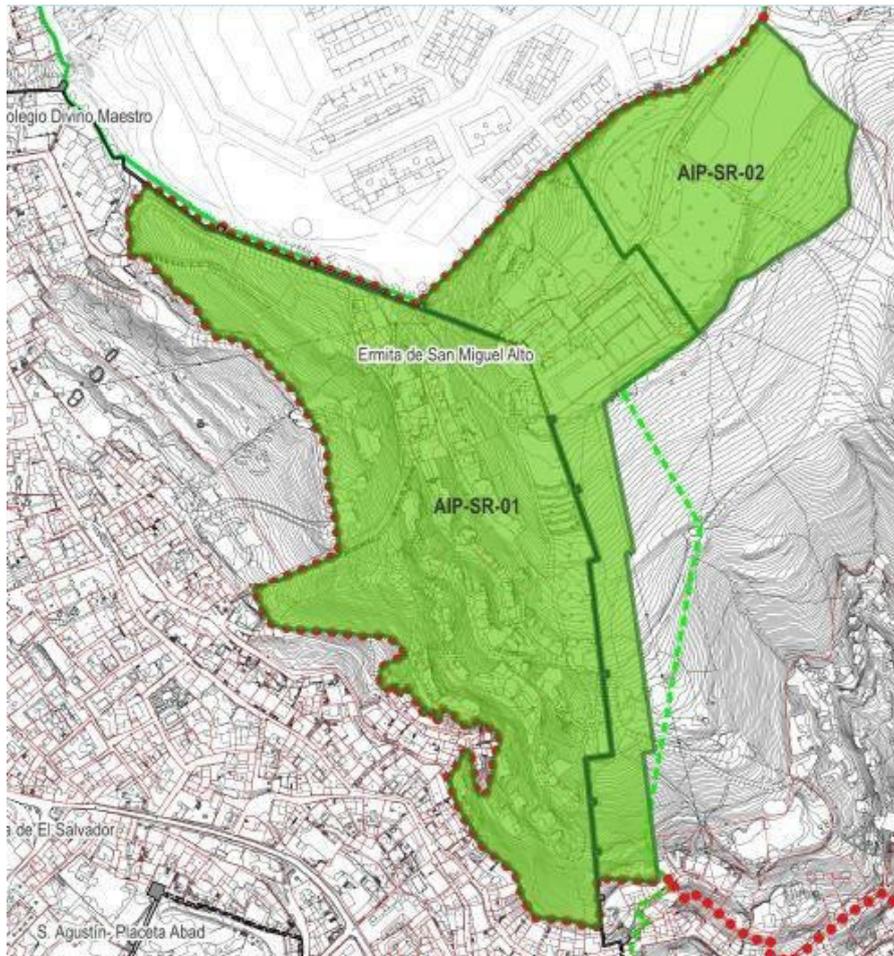


permita en el futuro un funcionamiento óptimo del ámbito.

El área del Plan Especial Cerro de San Miguel, anteriormente denominada ARR-01 por el PGOU2000, en este documento se denomina AIP - SR - 01 Actuaciones de interés público en suelo rustico.

ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO SUELO RUSTICO

 S. Rústico Actuación de Interés Público



ACTUACIÓN	UBICACIÓN	Plan Especial 1990
AIP-SR-01	Ladera de San Miguel	ARR-01
AIP-SR-02	Aparcamiento Ladera de San Miguel	

Es importante reseñar, la previsión del Avance, contemplando no solo el parque como equipamiento, sino también el área de aparcamiento adjunto, como parte complementaria importante para la gestión de la movilidad de este equipamiento – espacio público. El uso del parque se contempla a escala local y a escala ciudad

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

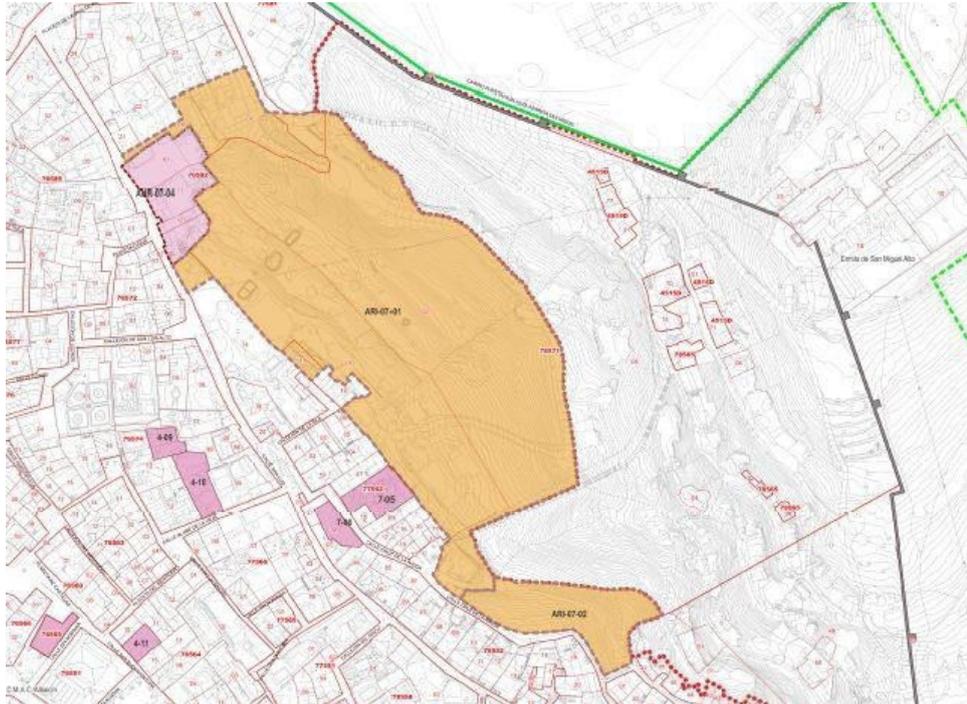
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital





UNIDADES DE TRANSFORMACION URBANISTICA CONTIGUAS AL PE

ARI - 07- 01 AREA DE REFORMA INTERIOR SAN LUIS ALTO – CRUZ DE LA RAUDA

OBTENCION DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Esta zona verde está en continuidad con el PE CSM, y paisajísticamente y funcionalmente deberán ser una única área de espacio público, libre y verde.

ARI - 07- 02 AREA DE REFORMA INTERIOR

CRUZ DE LA RAUDA – CUEVAS COLORADAS

Esta zona permite conformar el límite inferior del PE

1.2.14 ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La obtención de los suelos del Parque CSM será a cargo del Ayuntamiento, mediante el sistema de expropiación.

La identificación de la titularidades y conocimiento de la situación (registral, catastral, regularización, cargas, embargos, propiedades litigiosas...) es determinante para la agilidad en la ejecución del ámbito. De ello depende en gran parte el éxito de la actuación.

No es ajeno el PE a la situación sobre algunas propiedades ocupadas

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 26 de 100



ilegalmente, así como, de construcciones y "cuevas" ilegales de reciente ocupación/intervención sobre las que el PE señalará las actuaciones procedentes y necesarias para que no interfieran en el logro de los objetivos de PE.

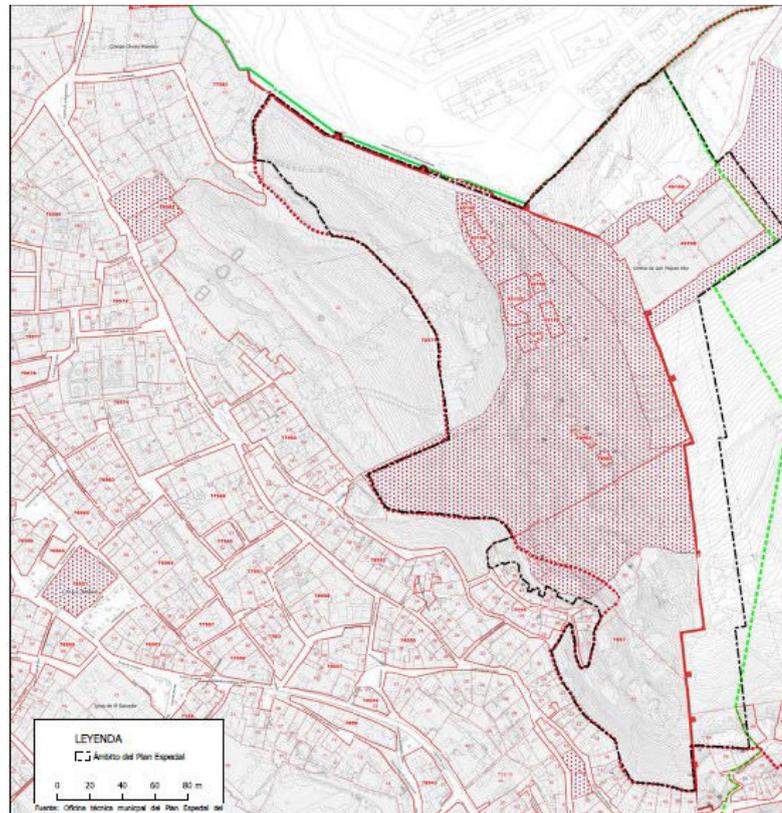
El cuadro adjunto se recoge y refleja las resoluciones derivadas del Expte. de investigación 1873/2011. Una de las dificultades a las que se enfrenta la actuación para poder ejecutarse es la compleja estructura de propiedad.

El Ayuntamiento de Granada tramitó dicho expediente para la concreción de bienes, titularidades, superficies, situaciones.

Se ha detectado algún posible solapamiento y superposición de fincas mal grafiadas en catastro, RC 7955749VG4175D0001YO propiedad del Ayuntamiento sobre la RC 7955702VG4175F0001DR, de otro propietario, de "cuevas coloras".

Se está tramitando la regularización catastral procedente.

El siguiente plano muestra la ubicación de la finca municipal dentro del ámbito. Deja ver también el solapamiento sobre la finca catastral situada al este, y cuya regularización está ya en tramitación



El siguiente plano muestra la grafía actual en catastro

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

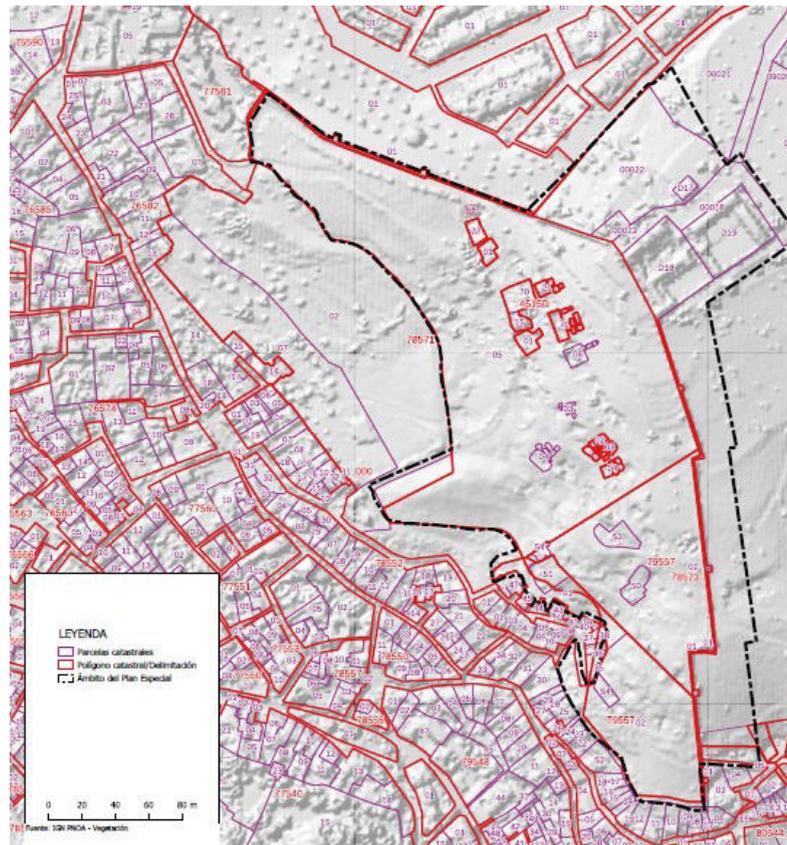
01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 27 de 100





En relación a las propiedades municipales, merece destacar:

Finca registral 21.546 y finca registral 15.705 65.978 del RP N° 1 de Granada. adquirida, esta última, en virtud de los convenios suscritos con el arzobispado de Granada y que corresponde principalmente con el camino en la parte norte, junto a la ermita.

Finca Registral 21.546

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 048 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 28 de 100



DATOS REGISTRALES DE LA FINCA MUNICIPAL:

Descripción: "URBANA sita en este término, Parroquia del Salvador, en el Cerro de San Miguel, Pago de Aynadamar o Montes Claros, Paraje Cruz del Conjuero o de la Rauda, con una superficie de **veinticinco mil doscientos dieciocho metros cuadrados**. LINDA: Norte, la Vereda de la Cruz de la Rauda; Sur, la Vereda de la Fuentecilla y propiedades de Miguel López Gómez; Este, el camino a la Ermita de San Miguel, el reformatorio del mismo nombre y la muralla árabe; Oeste, dichas veredas de la Fuentecilla y de la Cruz de la Rauda al Cerro".

Datos registrales: Finca registral **21.546**, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de esta ciudad, libro 1053, folio 78, inscripción 4ª.

Consta a la Asesoría Jurídica Certificación registral actualizada de la finca registral 21.546.

DATOS CATASTRALES:

Referencia catastral 7857105VG4175F0001AR

Superficie gráfica: **31.993 m²**

Fecha de modificación de la titularidad en Catastro: 23/12/2011

Finca Registral 65.598

GRANADA nº 1	b).- Un pedazo de tierra en término de esta Capital, en el sitio llamado Torre del Aceituno y Cerro de San Miguel el Alto, Parroquia de Nuestro Salvador, con una cabida de una hectárea, noventa y ocho áreas y sesenta y tres centiáreas .- Linda: NORTE, Camino de servicio para la Ermita de San Miguel y conjunto de edificaciones en resto de la finca matriz,- de la que se segrega este pedazo de tierra, Radio Nacional de España, Manuela Orellana y señores González Sola; ESTE, Campo de Deportes "La Peña" y Caja - General de Ahorros de Granada; OESTE, el Cortijo de Cantillos y monte bajo; y SUR, con la Muralla de defensa de Granada y el Carmen de la Fuente.-----
Tomo 1802	
Libro 1137	
Folio 172	
Fines 65998	
Inscrip. 1ª	
19863 m ²	

Actualmente esta propiedad municipal se corresponde con la parcela catastral 18900A020000180000TM, que cuenta con una superficie de suelo de 1.515 m² y la siguiente base gráfica:

La suma registral de ambas arroja la superficie de: 45.081 m²

También incluirá el PE la regulación del contenido urbanístico del suelo, relacionando con los deberes que la propiedad conlleva de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 424 del Reglamento. Entre ellos:

- *Conservar y mantener el suelo donde está excavada la cueva, la zona de cobertura y, en su caso, masa vegetal y demás valores que concurran.*

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakán 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital

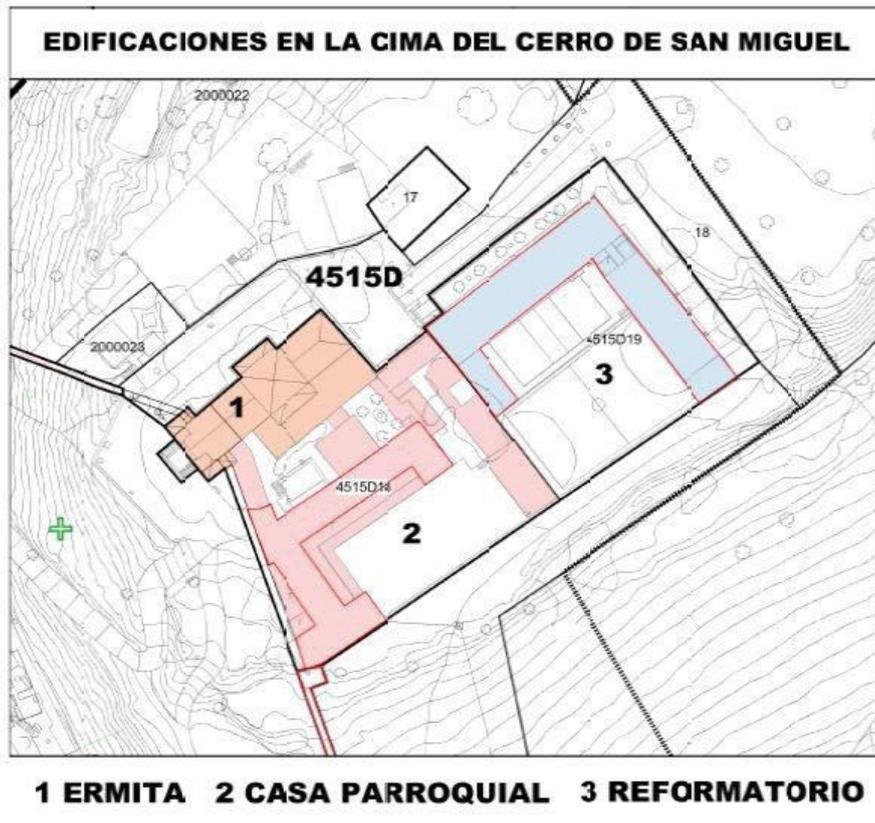


Pag. 29 de 100



- Conservar las condiciones geológicas y geomorfología de los terrenos ocupados por las cuevas, no alterando la topografía ni valores naturales y paisajísticos del hábitat troglodítico.
- Destinar las cuevas y terrenos al uso previsto por el PE, PGOU y POTAU

1.2.15 IDENTIFICACION DE EDIFICACIONES CATALOGADAS



El PGOU cataloga las tres edificaciones singulares que se encuentran en la cima del Cerro de San Miguel

1. Ermita de San Miguel, incluyendo camarín y escaleras.

Templo actual construido en el siglo XVIII, sobre restos de otra anterior, y de la antigua Torre del Aceituno.

Obras de conservación / restauración. Propiedad del Arzobispado

2. Casa parroquial, antiguo Hogar de los Obreros de María.

Construcción de la segunda mitad del siglo XX Obras de reforma / conservación / estructural Propiedad del Arzobispado

3. Antiguo Reformatorio

Construcción de la segunda mitad del siglo XX Obras de reforma /

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 30 de 100



conservación / estructural Propiedad de la Junta de Andalucía

1.2.16 IDENTIFICACIÓN DE LAS CUEVAS

Se adjunta plano de propiedades, diferenciando por un lado las municipales, y por otro las que tras el procedimiento de investigación tramitado por el Ayuntamiento corresponde a otros propietarios, así como las ocupaciones ilegales sobre las que el Ayuntamiento habrá de realizar las actuaciones administrativas y judiciales para su recuperación que correspondan.



Se adjuntan en el Anexo 1 y 2, documentación facilitada por el doctor en historia Miguel Ángel Sorroche Cuervas y el doctor arquitecto José Manel López Osorio, ambos profesores de universidad y expertos en patrimonio. Se aporta una memoria como texto de investigación histórica, así como una serie relevante de documentación histórica, gráfica y de planimetrías, datadas y comentadas.

Asimismo, se adjunta el plano de cuevas existentes en la propiedad municipal elaborado por el ayuntamiento en sus tareas de investigación, que se completará con las existentes también en otras fincas.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 31 de 100





1.3 ESTUDIO DE LOS VALORES HISTÓRICOS Y PATRIMONIALES

Se adjuntan en el Anexo 1 y 2, documentación facilitada por el doctor en historia Miguel Ángel Sorroche Cuervas y el doctor arquitecto José Manel López Osorio, ambos profesores de universidad y expertos en patrimonio. Se aporta una memoria como texto de investigación histórica, así como una serie relevante de documentación histórica, gráfica y de planimetrías, datadas y comentadas.

1.3.1 PROBLEMÁTICA Y DIAGNOSTICOS

1.3.1.1 PERIMETRO Y SUPERFICIE

El perímetro del área, aparece grafiado con distintas trazas, según los distintos planeamientos. La delimitación y superficie del ámbito ARR 01 del PGOU es -62.500 m²- y PEPRI 1990 Albaicín-es 25.000 m², con considerable diferencia. No obstante. Recordemos la preeminencia sobre el ámbito de los parámetros y determinaciones del PGOU sobre el PEPRI ALBAICÍN.

El perímetro del Plan Especial, ha sido facilitado por los servicios técnicos municipales en noviembre 2022, con ajustes de escala y alguna ligera diferencia del trazado; la superficie apenas a variado, con solo un incremento de un 3.5 % respecto a lo reseñado en la ficha ARR-01

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

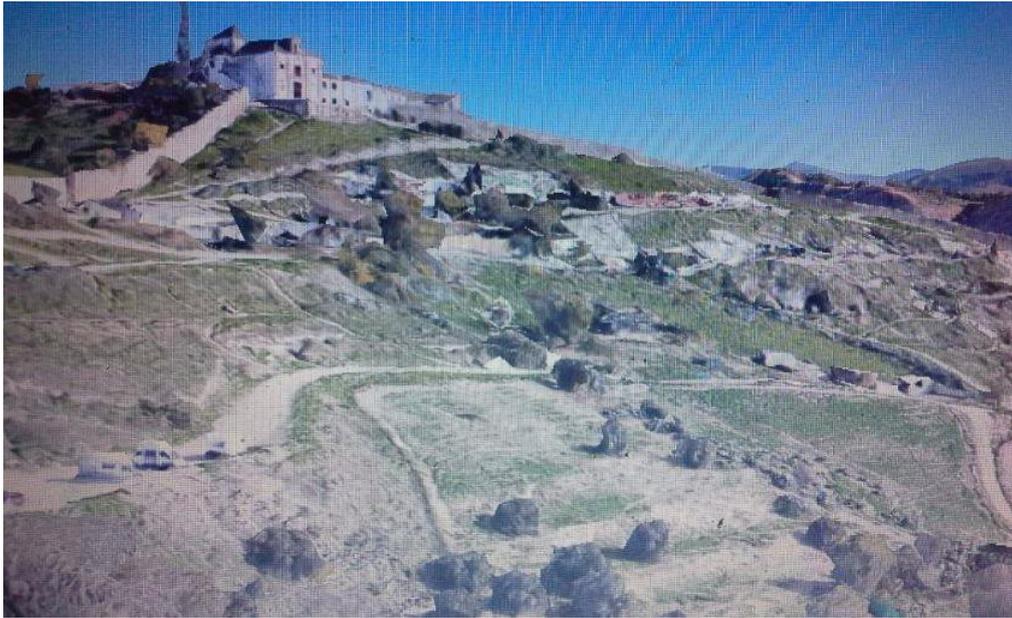
01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 32 de 100





1.3.1.2 LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO

Se ha hecho un estudio documental, de los elementos patrimoniales, a través de textos, imágenes y planos históricos, de gran profundidad. Su conclusión se recoge en los ANEXOS. Esta investigación, nos permite tres conclusiones:

Una, que este paisaje ha sido variable a lo largo del tiempo, así como sus usos. Según se localizaban las brechas y portillos de la muralla, cambiaban los caminos y senderos. La muralla es un bien de alto valor paisajístico, que debe conservarse y protegerse en su integridad material. Los cultivos, chumberas, olivos y almendros, también marcaron su imagen.

Dos, la conexión de la ladera del cerro con el Albaicín y con el Sacromonte está muy clara en las planimetrías históricas, donde se aprecian los caminos flanqueados de cuevas en hilera, que se extendían hasta el Sacromonte, al otro lado de la muralla, dando continuidad al trasiego de lo urbano a lo rural. Debería valorarse y plantearse la recuperación de la conexión del portillo cegado en 2005, junto al quiebro existente en la traza de la muralla

Y tres, en la actualidad, hay distintos tramos de muralla, con graves desperfectos, que amenazan su estabilidad. Se debe instar a la

Administración propietaria (Ministerio) a su restauración, a redactar el prometido Plan de las Murallas de Granada, y a realizar las oportunas obras de emergencia.

1.3.1.3 LA FUENTE DEL ACEITUNO

Es el elemento más antiguo que aparece referenciado en textos históricos, y que dio luego nombre a la Torre superior de la muralla. Su actual configuración, está muy transformada, quedando solo un pilar de piedra de Sierra Elvira labrada, y un letrero de fajalauza.

Hace no muchos años, la instalación del pilar, adosado a la trasera del

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 33 de 100



camarín de la Ermita, le está dando humedades a la base del edificio.

El camino de acceso desde atrás, aparcamiento-olivar, se ha configurado como si de una calle se tratara, flanqueada por el conjunto de la Ermita a un lado, y por unas tapias y construcciones al otro. El lado del Reformatorio, dispuso una potente valla en su frente; enfrente surgieron unas medianeras cerradas, eliminando el valor de mirador hacia la vega del lugar.

Así pues, este enclave necesita una reactivación, a nivel de equipamiento que le de uso a estas estructuras edilicias; una reconfiguración, que le devuelva su carácter de mirador; y una resemantización, dándole a la fuente el sentido originario que tuvo.

1.3.1.4 LA MURALLA NAZARI

La muralla, tradicionalmente denominada, Cerca de Don Gonzalo, es la infraestructura que definió este enclave, enmarcándolo en el paisaje. Acogidas a la denominación genérica de BIC, tiene una extensión cercana a los 400 metros lineales. Tiene zonas con considerable deterioro; ha sufrido múltiples derrumbes parciales, que mayoritariamente han sido reconstruido a lo largo de los siglos.

El último caso, fue en 2005, en el lienzo oeste de la muralla, realizado por el arquitecto Antonio Jiménez Torrecillas, como una obra reversible y respetuosa con lo existente. Tuvo reconocimiento nacional.

1.3.1.5 LA ERMITA DE SAN MIGUEL

La Ermita de San Miguel, está construida sobre otra anterior, en el siglo XVIII.

Esa a su vez estaba erigida sobre la Torre del Aceituno, habiendo existido en el sitio, un morabito, y una ermita visigoda. La actual Ermita se conserva en uso, realizándose todos los años la tradicional romería de San Miguel, el 27 de septiembre. Aparte de esta actividad, la ermita apenas tiene culto unos días al año.

El complejo edilicio en lo alto del Cerro, lo componen junto a la Ermita de San Miguel, el antiguo Hogar de los Obreros de María y el Reformatorio. Ambas construcciones están en desuso, o en mínima actividad. El antiguo Hogar, apenas queda como almacén de materiales y taller ocasional. El Reformatorio, desde el invierno pasado ha dejado de funcionar, ya que fue trasladado a otras instalaciones.

Activar estas edificaciones, situadas en este punto estratégico, puede ser de máximo interés para la potenciación, conservación y uso del parque. Su enclave, con una localización singular, tiene conexión tanto al parque, "Cerro de San Miguel", como al parque periurbano en la montaña trasera, así como a la zona alta del Sacromonte. El aparcamiento trasero junto a ellas, le confiere un potencial de movilidad, para su uso conjunto.

la zona alta del Sacromonte. El aparcamiento trasero junto a ellas, le confiere un potencial de movilidad, para su uso conjunto.

1.3.1.6 LA RAUDA: CEMENTERIO MUSULMAN Y CRUZ

La Rauda, nombre del cementerio musulmán que se emplazó en esta ladera,

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 34 de 100



y que da nombre al acceso inferior del PP CSM, tendrá que ser valorada por la Consejería de Cultura, para definir detalladamente su protección. En distintas intervenciones, se han encontrado restos de enterramientos, tanto de origen musulmán, como tardo-romano / visigodo. En la actualidad está declarada zona de servidumbre arqueológica ZSA.

Su relación de proximidad con la Iglesia de San Luis, así como con la mezquita que la precedió, dan pie a unas lecturas históricas, que merecen ser explicados a la ciudadanía, a través del propio espacio.

La Cruz de la Rauda, uno de los pocos ejemplos que van quedando del Vía Crucis urbano, y que viene a complejizar la lectura del paisaje histórico sobre el que nos asentamos.

1.3.1.7 PATRIMONIO TROGLODITICO

A la luz de la entrada en vigor del Reglamento General de la LISTA, ya no caben dudas del valor patrimonial de esta tipología constructiva. En el ámbito del PE CSM existen cuevas con distinta antigüedad; las más antiguas documentadas fotográficamente, serían de la década de 1870.

Con posterioridad hubo un boom tras la guerra civil, de ocupación del cerro con hábitat troglodítico, identificándose 1950-60 la época en que tuvo mayor ocupación. Después del desplazamiento de la población a barriadas de nueva construcción, se realizó la demolición de casi todas las construcciones, pudiéndose comprobar en las fotos aéreas la naturalización de la ladera en los años 1970-1980. En torno al cambio de siglo, se ha vuelto a incrementar la población de las cuevas, con un fenómeno de ocupación sin títulos, o con títulos de poca fiabilidad. Y con una cierta conflictividad social, que actualmente parece estar minimizada.

La superficie de la ladera ha sido muy alterada por la intervención del hombre, en los últimos siglos. Después de la explotación agrícola, como plantación intensiva de chumberas, no solo la excavación de cuevas y senderos han alterado el perfil de la ladera; los escombros de las demoliciones, tanto en el ámbito de las cuevas, como en la zona cercana del Albaicín, han tenido un efecto muy degradante, tanto topográficamente, como edafológicamente, y también respecto a la estabilidad de la ladera. Debería hacerse una campaña detallada, de control de la estabilidad de las cuevas, analizándolas una a una.

Las placetas, son el espacio complementario a la cueva, al exterior. Estos espacios, originariamente, no estaban compartimentados ni privatizados, siendo un espacio colectivo, de tránsito, y cuando hacía falta, productivo. La alteración de las placetas, los vallados, estructuras, anexos, toldos, mobiliario degradado, son el principal impacto paisajístico, tanto a nivel cercano como a nivel de paisaje lejano.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturriel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 35 de 100





La estructura urbana del hábitat de cuevas, en hilera, se organiza con ciertas claves. La principal, el estrato para los techos de las cuevas, conglomerado Alhambra compacto. La segunda, la elección de líneas de poca pendiente, a media ladera, con una separación vertical entre ellas en torno a diez-doce metros. Una tercera, los senderos, que llevan de un punto a otro de este ámbito, estructurándolo, y que se entrecruzan para los distintos recorridos. La única urbanización era la tierra apisonada de los senderos, por el paso de hombres y animales.

Añadir, que la tipología de construcción excavada, de cuevas, no implica que sean viviendas. No hay que confundir cueva, con casa-cueva ni con vivienda-cueva, ya que hay matices y diferencias entre ellas, no siendo sinónimos tipológicos.

Hay numerosos casos de otros usos en cuevas: de tiendas, bares y zambras, que plantean otras posibilidades de uso. Históricamente, también eran usos vinculados a la actividad agrícola: establos, gallineros, lugar de acopio, cuarto de aperos.

La cueva es una construcción totalmente excavada, que aprovecha las características del terreno, como estructura, cubrición impermeable y asilamiento, Permiten desde su simplicidad, un cierto confort para su habitabilidad.

La casa-cueva, añade a la parte de cueva excavada, una construcción convencional, dando lugar a múltiples variantes. La placeta se transforma en patio, aunque a veces queda tapada por la edificación, y la cueva queda como almacén. La edificación suelo albergar las zonas de instalaciones (cocina, baños).

La vivienda-cueva ha variado a lo largo del tiempo, a la par del progreso social. Inicialmente las viviendas- cuevas históricas, sin instalaciones, y basada en recursos naturales: de cocina y calefacción con las chimeneas, ventilando por la chimenea, sin compartimentar con puertas, luces de velas, .En la actualidad, deben cumplir una serie de requisitos y normativas,

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

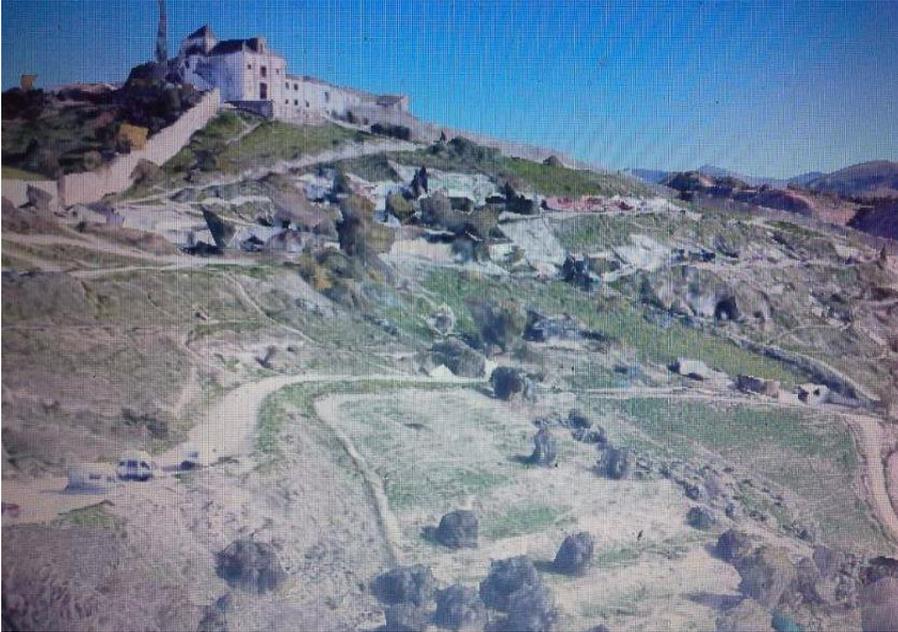
Contiene 1 firma digital



Pag. 36 de 100



para que puedan ser consideradas viviendas. Realmente, la única variación por consideración de la tipología, es que los dormitorios puedan no tener iluminación natural, aunque si cumplir con la ventilación.



En el ámbito del PE CSM, hay mayoritariamente cuevas y casas-cuevas, apareciendo mínimamente edificios exentos. Buena parte de las viviendas-cueva deben considerarse infraviviendas, por no cumplir con los requisitos legales mínimos para una vivienda: suministro eléctrico, suministro de agua y conexión a saneamiento. Las infraestructuras reglamentarias inexistentes en cierta parte, puede que existan de manera informal.

1.4 VALOR PAISAJISTICO: MIRAR Y SER MIRADO



LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 57 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 37 de 100



1.4.1 Paisaje UNESCO

El valor paisajístico del Cerro de San Miguel, se puede ver en el recorrido de las representaciones de Granada a lo largo de la historia. Se recogen en el Anexo

1. En 1994 fue declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, junto con el Albaicín y el Sacromonte, como paisaje cultural de la Alhambra. Dicha declaración insta a la conservación y mantenimiento de este entorno.

La imagen del Cerro desde la Alhambra, desde el patio de los Aljibes, parece la más icónica, para reflexionar sobre el paisaje de la ladera. Bajo la ladera de San Miguel, se encuentra el caserío de San Luis y de la Verea de En medio. Este paisaje albaiciner, mezcla las construcciones con las masas verdes, jardines privados, jalonados con numerosos cipreses. Detrás de la muralla, aparece un bosque de pinos, fruto de la repoblación del siglo pasado, que ya está integrado en nuestra estampa.

Desde CSM se ve toda la ciudad y su entorno. El encuadre territorial es completo, con vistas a la Sierra Nevada y a la Vega, La visión cercana abarca las colinas de la Sabika y del Albaicín, con el Generalife, la Alhambra, la Alcazaba, las murallas del Albaicín, y de la ciudad baja, Catedral e iglesias, Hospital Real ...

Y por ello, el CSM está en el paisaje de todos esos mismos sitios, y con ellos habrá de dialogar. De especial importancia es el estar en el entorno visual de la Alhambra, ya que le transfiere, por extensión ser un sitio UNESCO, de máxima importancia. En el desarrollo de los trabajos de redacción del PE, se profundizará en este aspecto, de gran importancia por la topografía y el enclave, como sitio singular.

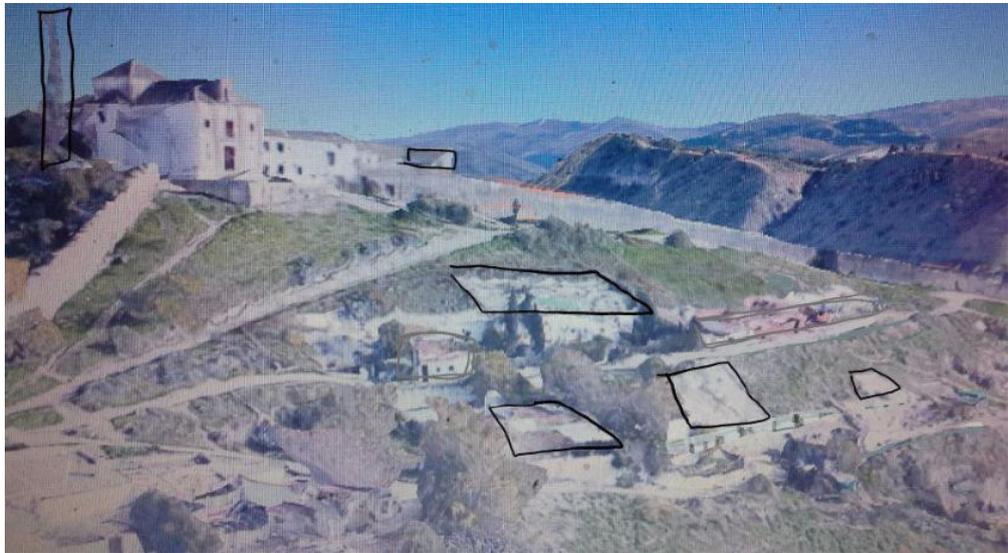


Ilustración 4. IMPACTO VISUAL EN LA LADERA

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 38 de 100



1.5 GEOTECNIA: RELLENOS Y CUEVAS

Los terrenos del cerro, están compuestos principalmente por roca sedimentaria denominada "conglomerado Alhambra", al igual que muchas partes de las colinas de la ciudad. Es un material sedimentario cementado por carbonatos, en que se reconocen las distintas granulometrías que lo integran, desde bolos a arenas, que por lo general suelen ser de buena resistencia. La solidez de este tipo de terreno, ha permitido la cimentación de construcciones y a la excavación de cuevas, desde hace siglos.

La ladera presenta múltiples acopios de material de derribo y cascajo, procedente de distintos orígenes y momentos históricos. Se localizan principalmente entre las cuevas de la zona sur, y junto a la escalera central, donde configuran una pequeña loma. Al pie de la muralla también existen diversos acopios y desniveles anómalos.

Lo anterior, unido a que hay documentación que refiere a la existencia de más cuevas, que las actualmente visibles, induce a pensar en que existen diversas cuevas cegadas, sin localizar.

No se ha tenido constancia en la información municipal aportada, de documentación solvente sobre las características geotécnicas de los terrenos y las cuevas. **Debería realizarse un estudio geotécnico de toda la extensión del área.**

1.6 ARQUEOLOGIA

Son numerosos los restos arqueológicos encontrados en esta ladera, que dejan constancia de su pasado de cementerio, musulmán y anterior a este.

Pero de especial relevancia en la lectura histórica, es el muro de la quibla de la mezquita bajo la iglesia de San Luis, que aunque no está en nuestro ámbito, si debería conectarse, y dar una lectura patrimonial e histórica conjunta.

Según el Avance del PE-C Albaicín-Sacromonte, toda la zona está afectada como ZSA zona de servidumbre arqueológica, en toda su extensión. Las murallas, como arqueología sobre la cota cero, los niveles que la definen a cada lado y las edificaciones anexas serán de interés para exponer en el propio parque, explicativo como un parque con contenidos arqueológicos.

1.7 LA POBLACION: RESIDENTES Y USUARIOS

A mitad del siglo pasado, esta zona del Cerro de San Miguel, alcanzo la máxima ocupación, hasta que se produjeron las inundaciones y el desalojo, hacia 1960. Había unas 120 cuevas.

Luego siguió el abandono, aterrándose muchas cuevas. Tomando este punto de partida, quedaron pocos habitantes. Ya en el siglo XXI se ha producido un nuevo auge en la ocupación. Hay en torno a unas 80 cuevas en uso.

La población residente en este ámbito, no la hemos podido tener documentadamente, pero el análisis de la población del Avance del POU Albaicín-Sacromonte indica que está estabilizada en los últimos años. Hay varios grupos definidos:

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 39 de 100



- Habitantes históricos de San Miguel, con más de treinta años.
- Ocupantes de larga duración (10 - 15 años)
- Ocupantes de corta duración (temporadas / 3 años)
- Comunidad de senegaleses (población flotante)

1.8 ACCESOS: ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

La accesibilidad amplia, debe estar en la estrategia de diseño, para realizar vías horizontales, siguiendo en parte los senderos existentes, que permitirá hacer una buena parte del parque accesible, bien con pendientes suaves, a nivel, a media ladera, bien con rampas, en la medida que lo permita la topografía.

La mejora de conectividad del parque con su entorno, hará que funcionen nuevos flujos y circulaciones, facilitando más proximidad a la ciudadanía. Está prevista una actuación municipal, para la conexión en la parte sur del parque, con la Vereda de Enmedio.

La apertura del portillo existente junto al quiebro de la muralla, sería recuperar una conexión histórica, que recuperaría y mejoraría la conexión con el Sacromonte. En la otra punta, el conectar la Iglesia de San Luis, con el parque, favorecería la sinergia para el funcionamiento de los dos equipamientos, mejorando lo previsto, para el barrio, y para los visitantes.

1.9 USOS

El uso principal que se prevé en el ámbito del PE CSM es el de espacio público verde, como espacio libre y verde de la ciudad, con las peculiaridades que le confiere su ubicación y configuración. Los valores patrimoniales y paisajísticos, se deberán preservar, pero también hará falta una gran dosis de revegetación, para convertir la ladera en un espacio amable al usuario. Dada la extensión del área y su topografía, la inclusión de otros usos merece una reflexión profunda.

El uso del edificio del reformatorio, ermita y edificación adyacente, debe plantearse como una incógnita a resolver, de gran importancia, pues este conjunto edificado puede ser un buen atractor de usuarios, y dinamizador de flujos.

Las construcciones hipogeas son una gran singularidad de este entorno, estando fehacientemente datadas hace más de un siglo. Despojándolas del uso residencial, que está prohibido en el ámbito, siguen siendo espacios útiles, de interés para diversos usos. El cultural, podría ser una opción.

El propio uso de parque, a escala ciudad, debería contar con un aparcamiento, que resuelva el desplazamiento en vehículo privados. En la actualidad existe uno, de manera informal, y se ha incorporado en el Avance del POU Albaicín-Sacromonte. Será importante para el parque CSM, para poder definir sus características y su forma de control.

El parque CSM, que viene a paliar un déficit de espacios verdes públicos del Albaicín, también deberá integrar los usos de equipamiento local de proximidad, al menos, en cuanto a juego de niños y uso de mayores.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturriel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 40 de 100



Hay algunos usos puntuales, como son la Romería de San Miguel, con su procesión y la carrera urbana "Las dos Colinas", que deberán contemplarse en el diseño.

1.10 PROGRAMA

El programa de Parque, no ha sido facilitado por el Ayuntamiento, proponiéndose aquí actividades y usos específicas a integrar en el:

- Aseos
- Miradores y paseos-miradores
- Paseos y senderos accesibles (adaptados a la topografía) Arbolado y pérgolas
- Bebederos de agua Zona de juegos de niños Zona de picnic
- Usos deportivos (circuitos de gimnasia geriátrica/ de andar/ espacio para deportes no reglados)
- Equipamiento sin especificar.
- Kioskos
- Zona para perros
- Placetas y emparrados
- Huertos urbanos Vivero.
- Zona de almacenaje de agua (aljibes)
- Zona de reciclaje (residuos / compostaje)
- Zona de protección e iluminación de la Muralla Zonas de apoyo al mantenimiento

El uso de equipamiento puede albergar todos los usos de equipamiento, desde un uso administrativo a un centro de investigación de la universidad...

1.10.1 INFRAESTRUCTURAS

En general, la zona tiene pocas infraestructuras, con conexiones desde los perímetros, bien zona de la Rauda, bien desde la ermita. A este respecto, la zona de cuevas, se puede considerar en dos: por un lado, las dos calles a media ladera, en la parte alta, más consolidada, que disponen de viales hormigonados y arquetas, y por otra, la zona inferior de la ladera, que desciende en paralelo a la muralla sur, donde no se identifican las infraestructuras.

1.10.1.1 ELECTRICIDAD

Se identifica una red aérea que da servicio a las zonas altas de cuevas. Esta infraestructura aparece como bastante obsoleta, con impacto paisajístico y debe ser sustituida. En las cuevas junto a la muralla sur, no se identifican las acometidas; existen algunas con placas solares, de gran impacto paisajístico.

1.10.1.2 AGUA

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 41 de 100



No se han facilitado datos de las conexiones de la compañía suministradora de agua EMASAGRA. Las cuevas altas parece que disponen de red y arquetas. En general, las conexiones de las cuevas junto a la muralla sur, no se identifican, ni en contadores ni en arquetas.

1.10.1.3 SANEAMIENTO

No se han facilitado datos de las conexiones de la compañía de saneamiento EMASAGRA. Las cuevas de las calles altas parece que disponen de red y arquetas. En general, las conexiones de las cuevas junto a la muralla sur, no se identifican, pudiendo existir vertidos irregulares al subsuelo.

1.10.1.4 TELECOMUNICACIONES

Las antenas de RNE existentes junto a la ermita de San Miguel, presentan un estado obsoleto, no solo en la torre principal, sino en todo el entorno que la rodea. Este punto degradado, debe ser eliminado, por su cercanía a la Muralla BIC, bienes con valor patrimonial y su impacto negativo en el paisaje. En cualquier caso, la adecuación del entorno de la torre, como fachada a un espacio urbano de valor paisajístico es inexcusable.

La entidad gestora de la antena ha de ser informada del planeamiento en marcha para el acuerdo de solución sobre su traslado o eliminación, así como la financiación de lo proceda.

La información catastral no incluye a RNE como titular de suelo, por tanto, puede tratarse únicamente de la ocupación del suelo por la antena.

Entre las tareas de obras ha de incluirse la de desmontaje de dicha antena, así como, informar a la entidad titular de dichas antenas, incluyéndolos entre la relación de interesados a los que ha de notificarse las fases de aprobación del PE CSM durante la tramitación.

1.10.2 SOSTENIBILIDAD

La sostenibilidad, como eje vertebrador que marca la LISTA, se desarrolla en tres ejes: social, ambiental y económica. En esa línea y centrada en lo ambiental, por la sensibilidad obligada hacia el cambio climático y la resiliencia, se hacen a continuación diversas consideraciones.

1.10.2.1 AGUA

La idea de parque deberá ser consciente de las coordenadas actuales, de escasez hídrica, y se diseñará, atendiendo a dos ejes: bajar la demanda hídrica e incrementar la eficiencia en su uso y distribución. El primero se centra en el uso mayoritario de especies vegetales del entorno mediterráneo y de bajo consumo de agua, y el otro, el diseño de estrategias, redes e infraestructuras que permitan el uso eficiente del agua.

Se estudiará la posibilidad de uso del agua sobrante de la fuente del Aceituno para riego, así como de reconducción y aprovechamiento de las escorrentías de las aguas pluviales.

1.10.2.2 TIERRA

La superficie del CSM, que en otro tiempo fueran soporte para el cultivo

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 42 de 100



agrícola, presenta un estado lamentable. La antropización del último siglo, con múltiples demoliciones y acopios de escombros ha llevado a un suelo muy pobre, forestal y agrícolamente hablando. Regenerarlo será necesario para que sea útil como parque, bien con aportes de tierras orgánicas o con técnicas de compostaje

Habrà que valorar, la estabilidad, limpieza y acopio de los escombros existentes por toda el àrea. También los movimientos de tierra de las labores de arqueología, en particular las de las que estàn en la zona junto a la muralla.

1.10.2.3 ENERGIA

El consumo de energìa elèctrica del parque, mayormente centrada en su iluminaci3n, deberìa intentar resolverse de forma aut3noma, con energìa solar, bien con soluciones de mìnimo impacto en superficies horizontales, bien emplazàndola en la zona trasera del aparcamiento superior.

1.10.2.4 AIRE

El parque como lugar de encuentro y esparcimiento, debe ser saludable. El uso de cierta masa vegetal, de distintos portes, permitiràn el sombreado de la ladera. La masa vegetal minorara el CO2 del aire, mejoràndolo en el horario de visitas diurnas, principalmente.

1.10.2.5 TURISMO

El turismo de masas es una industria econ3mica de servicios, que utiliza las instalaciones convencionales de las ciudades, como experiencia de venta, proporcionando unos ingresos, a determinados sectores. El uso racional, es compatible con la convivencia ciudadana normal. Hay que pensar en accesos, horarios e itinerarios para canalizar flujos.

La ermita de San Miguel con un aparcamiento de apoyo, puede ser un nuevo referente de entrada a la ciudad hist3rica, ya que sus vistas son de un nivel espectacular, comparable al Belvedere de Florencia. Permiten ver la Alhambra, el Generalife, la Sierra Nevada de fondo, el Albaicìn y las murallas de la Alcazaba Cadima, la ciudad baja, y la Vega. Pero esa opci3n, deberìa ser compatible y estar insertada en una estrategia a nivel ciudad.

1.10.3 LA SEGURIDAD

En el mantenimiento del parque, es importante un cierto control frente a actitudes incívicas. Y en particular al fenómeno del "botell3n".

Tradicionalmente, los parques tenían guardas y personal de mantenimiento. Hoy en día existen distintas opciones a las presenciales: videovigilancia, en accesos y puntos importantes, barreras automàticas y de control, cancelas con cierre automàtico, drones, ...

Cabe plantearse tambièn, que tipo de parque se quiere, uno abierto, o con posibilidad de cierre nocturno, o cuando haya problemas. Esta decisi3n, puede ser parcial, parte que se cierra, parte que queda abierta a los ciudadanos.

Hay que dejar un vial de seguridad, con acceso de vehìculos, para bomberos,

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

C3digo seguro de verificaci3n: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la direcci3n
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene l firma digital



Pag. 43 de 100



ambulancias o emergencias.

1.10.4 FINANCIACION EUROPEA PARA EL PE CERRO DE SAN MIGUEL

Existen líneas de financiación de la Unión Europea, para proyectos innovadores, centrados en temas sociales, patrimoniales, sostenibles y resilientes. La financiación puede llegar al 80 %, con un límite de cinco millones de euros. Esta podría ser una buena línea para dar viabilidad a la ejecución del Parque de San Miguel.

Cabrían plantearse dos proyectos para solicitar subvenciones: Uno de regeneración del espacio parque intramuros, reordenando los caminos y senderos y centrado en la mejora del sustrato de la tierra y su revegetación, como espacio resiliente y sumidero de CO2.

Y otro, la reutilización de las construcciones existentes, tanto de los edificios de equipamiento situados en la cumbre del cerro, como de las construcciones excavadas en la ladera. Serían más de 2000 m2 útiles, a los que dar uso social, cultural, de ocio,



LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 44 de 100



1.11-ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

La Legislación sectorial para este PE CSM la podemos considerar agrupada en cuatro frentes:

- La urbanística
- La troglodítica
- La patrimonial
- La medioambiental

Aunque se hace referencia en la Memoria de Ordenación, la normativa urbanística es bastante extensa, coincidiendo en la actualidad con una época de revisión de los distintos textos. La LISTA y su reglamento General, el POTAug, el PGOU-GR 2000 y su adaptación a la LOUA, el PEPRI ALBAICIN 1990, La revisión del NUEVO PGOU GR 2022 y los Planes de Ordenación Urbana y Plan Especial del Albaicin+Sacromonte, componen un amplio cuerpo de normativa urbanística, que se ha analizado para la redacción del presente PE CSM.

La regulación las cuevas en el CAPITULO IX del recién aprobado Reglamento General de la LISTA, tiene gran incidencia en nuestro ámbito, ya que existen unas 80 cuevas abiertas y en uso.

El carácter patrimonial de este entorno, lo podemos sintetizar en tres frentes, donde hace incidencia la legislación:

La legislación de Patrimonio Histórico Español y la de Patrimonio Histórico Andaluz, que afectan a construcciones y a la arqueología las edificaciones y construcciones, resaltando los más de trescientos metros de muralla BIC,

La arqueología, que afecta a prácticamente todo el ámbito, ya que fue un cementerio islámico, y con anterioridad uno tardo-romano.

La legislación en materia de Paisajismo, desde la Carta Europea, a la Andaluza.

Por último, la legislación medioambiental, que no solo hace análisis de posibles impactos y mejoras, sino también de valorización del enclave natural.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 45 de 100



2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

2.1 MEDIDAS Y ACTUACIONES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y RESULTADO DE ESTAS.

Hasta el momento no se han realizado actuaciones de fomento y participación, aunque se ha recabado opinión de la ciudadanía en las diversas presentaciones que el Ayuntamiento ha realizado del POU +PE ALBAICÍN y SACROMONTE y del NUEVO PGOU GR 2022. Encontrándose el ARR-01 dentro del ámbito de los citados planes, las opiniones, manifestaciones y solicitudes vertidas en el periodo de información pública de estos sobre este ámbito serán consideradas, y sin perjuicio de otras actuaciones que se propongan en el momento precedente.

En seguimiento de la LISTA Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y por no ser preceptivo en esta fase, el Ayuntamiento no contempla acciones de Participación ciudadana específicas para este Plan Especial.

De acuerdo con lo establecido en el art. 77 de la LISTA y artículos 100 y 101 del RGLISTA, el PE CSM:

- No es preceptiva la consulta previa-
- Si es necesaria la tramitación de Evaluación Ambiental.

Por ello, es preceptiva la elaboración de AVANCE, que a efectos de tramitación ambiental tendrá la consideración de borrador.

- El Avance tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, sin que sea necesaria su publicación en el portal web del Ayuntamiento, al no haber precisado consulta previa.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakán 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 46 de 100



3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

La ordenación del ámbito cumple las siguientes premisas:

3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

Justifica la redacción del presente PE el logro sobre el ámbito de los fines previstos por planeamiento de Ordenación Territorial -POTAUG-, como el Planeamiento urbanístico general -PGOU de Granada- así como el PEPRI Albacín

Además, los cambios sociales en las dos últimas décadas, han comportado nuevos hábitos y usos, de especial relevancia, cabría destacar: la sociedad digital interconectada, la globalización y el turismo de masas. Estamos en una sociedad fluida, con una nueva forma de gestionar los tiempos y la información, con distintos flujos de usuarios.

Junto a ello, la urgencia en la atención a deberes ambientales, paisajísticos y de protección derivados de su ubicación, patrimonio y circunstancias actuales de deterioro y coherencia con el artículo 93 de la LISTA, se asumen los siguientes Los objetivos:

El objeto del Plan Especial del Cerro de San Miguel, en ejecución del PGOU de Granada, es la obtención y ejecución de un sistema de espacio libre – Parque Urbano.

- Se busca, un desarrollo urbanístico del área de manera formal y legal, concretando sus determinaciones para que finalmente se trate de un espacio libre al público, útil y accesible para la ciudadanía. Ello conlleva unificar y sintetizar las distintas legislaciones de aplicación a este ámbito. (Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento General, Plan de Ordenación del Territorio de Aglomeración Urbana de Granada, adaptación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbana, ARR-01 y el Plan Especial Albaicín).
- Junto a ello, proteger el valor paisajístico, arqueológico, patrimonial, histórico y troglodita de dicho ámbito y vincularlo a la protección y difusión cultural para el conocimiento y disfrute de la sociedad.
- Obtener por interés público la propiedad de todas las parcelas, exceptuando las de la Muralla (Bien de Interés Cultural), la Ermita de San Miguel, el Hogar de los obreros de María y el antiguo reformatorio. Además, se contempla la definición de un área de tanteo y retracto de todo el ámbito que permita el control y la adquisición de las propiedades, para la realización de un parque público de suelo.
- Recualificar este espacio como espacio resiliente y amable para la ciudadanía, lugar de encuentro, ocio, salud y disfrute, defendiéndolo dentro del marco de la sostenibilidad social, económica y ambiental.
- Establecer, desarrollar, definir y, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 47 de 100



su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

- Definir y, en su caso, ejecutar actuaciones territoriales y urbanísticas cuya finalidad sea procurar la accesibilidad universal a conjuntos históricos, así como a otras áreas urbanas o rurales de difícil acceso por sus características naturales o las de su malla urbana, al objeto de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes o mejorar su acceso para facilitar su uso público por su interés histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, ambiental o paisajístico.
- Delimitar áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto conforme a lo establecido en el artículo 132 de la Ley. de todo el ámbito que permita el control y la adquisición de las propiedades, para la realización de un parque público de suelo.
- Delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de cuevas cuando requieran ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el Título IX.
- Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial
- La ARR-01 cuenta con un conjunto histórico de cuevas evidente con valores antropológicos, patrimoniales y de relevancia turística, impone al PE la introducción de ordenanza y normativa de protección y preservación, (Art. 421.c Reglamento) así como la incorporación de la normativa de aplicación directa contenida en el artículo 422 de la citada norma. Entre ella:
 - Regulará el PE, las condiciones para autorizarse la excavación de nuevas cuevas.
 - Regulará el PE los cambios de usos y las obras de ampliación.
 - Regulación sobre las cuevas existentes la realización de obras de rehabilitación y conservación con el objeto del mejorar sus condiciones de seguridad y salubridad y las necesarias para mejorar el medio natural en que estén construidas, que respetará en todo caso lo establecido en el artículo 407 del Reglamento. El PE identificará al ARR-01, conforme a lo dispuesto en el artículo 426 del Reglamento, estable las determinaciones necesarias para proteger y conservar los elementos de caracterizan el ámbito, preservar las características geológicas la geomorfología, el relieve, red de caminos y veredas, poniendo en valor el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico del ámbito

3.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

De acuerdo con las previsiones contenidas en la Ficha ARR-01 del PGOU de Granada, cuenta con una superficie de 6,25 ha. clasificada como suelo no urbanizable, y se extiende a la izquierda de la Muralla de Don Gonzalo, por encima del Sacromonte y frente a la colina de la Alhambra y Generalife.

La superficie finalmente incluida y afectada al ámbito es de 65.986 m², lo que con referencia a la delimitación del ARR-01 del PGOU 2000, apenas tiene una variación por ajuste de escala de solo el 3.5 %.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakán 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@lparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 48 de 100



Respetar así la superficie originariamente clasificada como suelo no urbanizable si bien ajustada a delimitaciones de fincas, topografía y edificaciones incluidas.

El mantenimiento de la delimitación originaria, como se explica más adelante, se justifica, no solo por la idoneidad del ámbito tal cual se encuentra delimitado por la muralla, ermita, y suelo urbano, sino a la par, por evitar cambios de clasificación que pueden imposibilitar la ejecución o al menos dificultar el desarrollo, sorteando la tramitación de una innovación de planeamiento general que es en el momento actual -con la redacción del POI Albaycín y revisión PGOU- de difícil justificación y sin que aportara ventaja alguna a los objetivos del ámbito.

Lo importante es abordar la intervención en este espacio histórico y "lindando al urbano", pero clasificado como no urbanizable, y con la actual denominación suelo rustico, con una profunda reflexión, sobre el modelo de parque a realizar, por su singularidad en la ciudad, en el territorio y en el paisaje, a lo largo de la historia. También una reflexión sobre el planeamiento, su gestión y su ejecución, entendiendo que la sociedad ha cambiado considerablemente respecto a cuando se hizo el PEPERI Albaicín 1989 y el PGOU 2000 Granada, y también el marco normativo, tanto andaluz como europeo.

3.3 PRINCIPALES AFECIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

3.3.1 DELIMITACIÓN Y LIMITACIONES DEL POTAUG SOBRE EL ÁMBITO.

En el plano del POTAUG, el área del Cerro de San Miguel aparece grafiada en verde, para vincularla al uso de espacios libres, conectada con el parque periurbano que se sitúa junto a él. La geometría hay que considerarla orientativa, debido a la escala en que se realizó dicha planimetría.

El POTAUG incluye la parcela y 7955749VG41175D0001YO (de color verde) dentro de las Zonas de Mantenimiento de Espacio Libre Públicos.

Establece el artículo 4.8 que el PGOU, sus revisiones y modificaciones han de mantener sobre el ámbito esta calificación, debiendo en todo caso salvaguardar el carácter público y esencialmente no construido.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 49 de 100



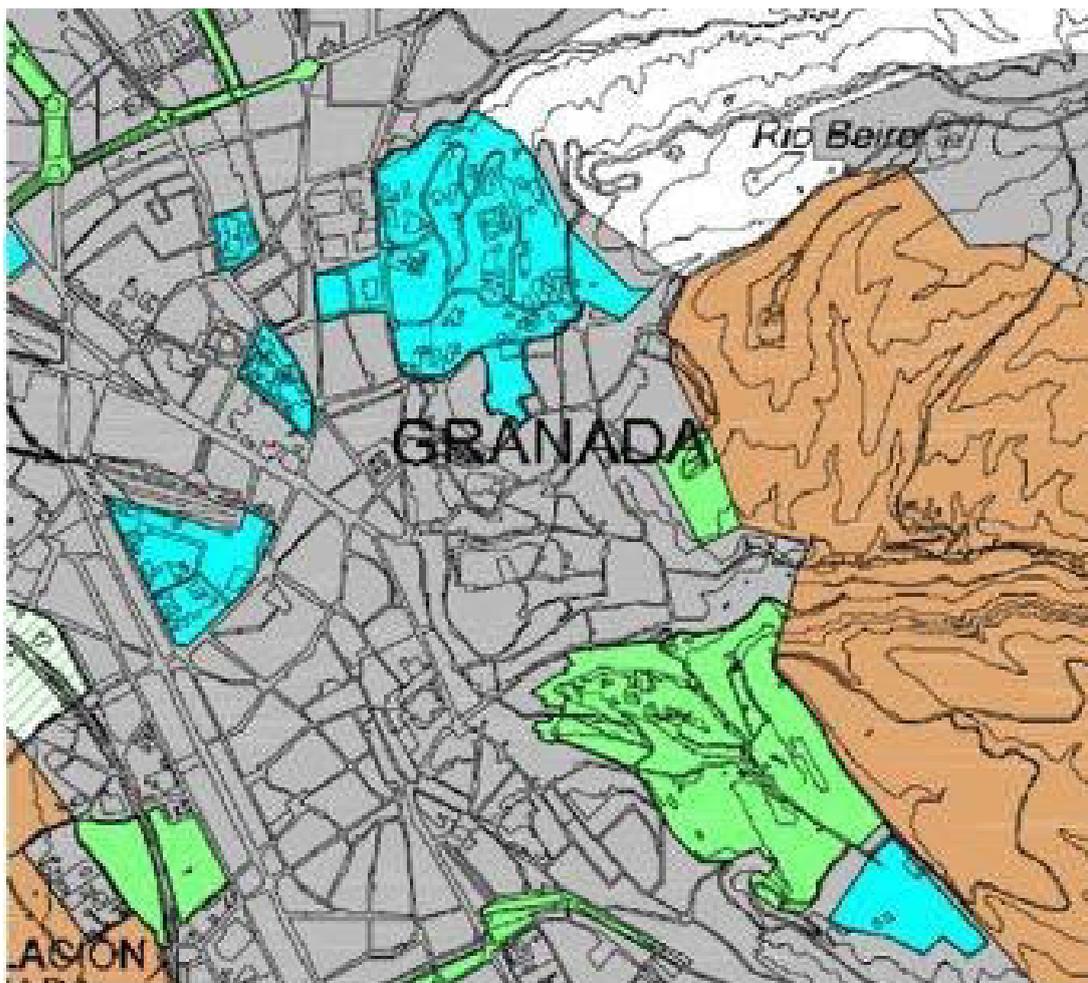


Ilustración 5 PLANO ORD – 4 Zonas sometidas a vinculación de usos

Y, el artículo 4.9, al igual que el anterior, dispone que los suelos incluidos por este Plan en las zonas de mantenimiento de dotaciones de interés supramunicipal conservarán dicha calificación en el planeamiento urbanístico general, así como en sus revisiones y modificaciones.

Además, dispone que la regulación particular de estas zonas será la que en cada caso determine el Planeamiento Urbanístico General que le afecte, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- C. En todo caso se cumplirán las determinaciones para el sistema de dotaciones de la aglomeración urbana en el Capítulo Quinto del Título Segundo de la presente Normativa.
- D. El planeamiento urbanístico general podrá determinar pormenorizadamente el uso dotacional o por el contrario globalizarlo permitiendo la localización indistinta de varios de ellos, si bien, en ningún caso podrá autorizar como compatibles los usos residenciales, productivos o terciarios.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 50 de 100



3.3.2 PROTECCIÓN Y DESTINOS POR EL POTAUG

En lo que respecta al POTAUG, el ámbito del ARR-01 cuenta también con grado de protección derivado de su consideración como Zona de Mantenimiento de Espacios Libres Públicos.

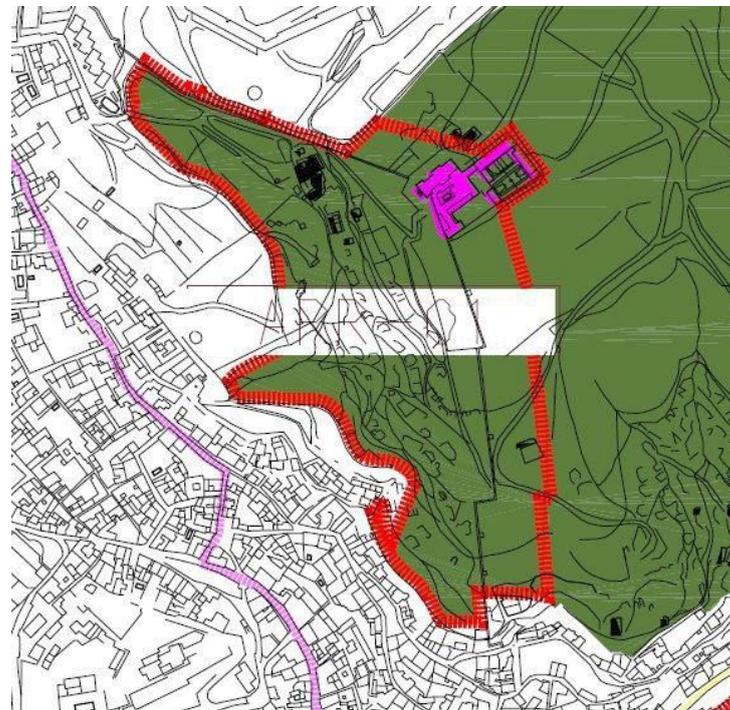
3.3.3 PROTECCIÓN AMBIENTAL

Según la denominación de la LISTA, es suelo rustico protegido.

Suelo no urbanizable con protección, constituye el ámbito de ARR-01 -Área de restauración regeneración, incluía, a su vez en el ámbito del conjunto histórico PEPRÍ Albaicín, con equipamiento religioso -Ermita de San Miguel-nivel 1 de protección total-edificación monumental.

El ámbito no está incluido en ninguna figura de protección ambiental específica.

El ámbito se incluye en zona de protección arqueológica ZPA-5.



INVENTARIO

EDIFICACIONES CATALOGADAS

- NIVEL 1
- NIVEL 2
- NIVEL 3

RESTO DE EDIFICACIONES INVENTARIADAS

- CORTIJOS Y HUERTAS

Ilustración 6. Afecciones derivadas de los elementos catalogados

Las únicas construcciones que aparecen como catalogadas en el ámbito del

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@lparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 51 de 100



PE, son las que se erigen en la cota más alta del Cerro. Por un lado, la Ermita de San Miguel, con su carácter de edificio histórico con calificación como equipamiento social; por extensión de esta, a su lado las construcciones de las casas parroquiales (antiguo Hogar de los Hermanos Obreros de María), y a su espalda, los inmuebles del antiguo reformatorio. La muralla, aunque no está indicada en detalle, es Bien de Interés Cultural, y está protegida íntegramente, así como su entorno. Para todas, el nivel de catalogación es N2.1

El PE propone incluir la propuesta de asignarles otro nivel de protección más adecuado a alguno de estos bienes. Se hace a modo de recomendación, entendiendo que las Catalogaciones deben resolverse en el nivel urbanístico de planeamiento en que se crearon.

La casa parroquial, es susceptible de reforma y mejoras, incluidos ajustes estructurales, ya que se trata de un conjunto edificado en diversas fases, sin una unidad conceptual.

Además, invaden la Muralla, BIC declarado, por lo que deberán resolver dichas alteraciones (en concreto, eliminar el cuerpo sobre la muralla)

El antiguo Reformatorio, que se trata de una edificación sin especial valor, realizada en el último tercio del siglo pasado. Su nivel de protección debe ser básicamente volumétrico, permitiendo su adaptación a nuevos usos.

3.3.4 IDENTIFICACION DE EDIFICACIONES CATALOGADAS

El PGOU cataloga las tres edificaciones singulares que se encuentran en la cima del Cerro de San Miguel

1. Ermita de San Miguel, incluyendo camarín y escaleras.

Templo actual construido en el siglo XVIII, sobre restos de otra anterior, y de la antigua Torre del Aceituno.

Obras de conservación / restauración. Propiedad del Arzobispado

2. Casa parroquial, antiguo Hogar de los Obreros de María.

Construcción de la segunda mitad del siglo XX Obras de reforma / conservación / estructural Propiedad del Arzobispado

3. Antiguo Reformatorio

Construcción de la segunda mitad del siglo XX Obras de reforma / conservación / estructural Propiedad de la Junta de Andalucía

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 52 de 100



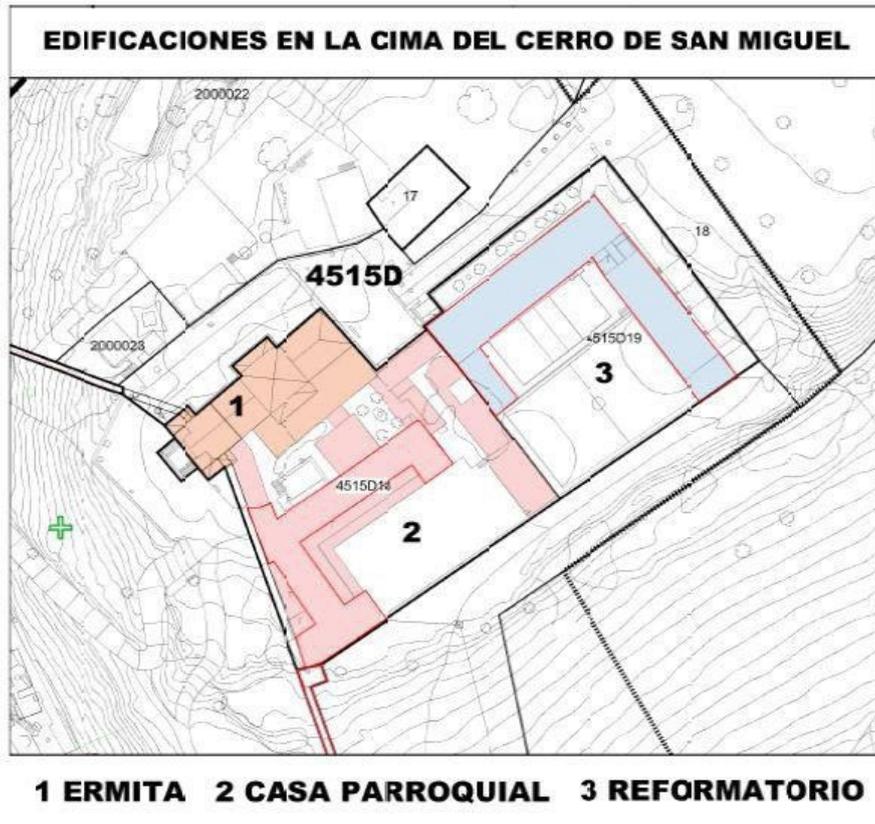


Ilustración 7 Edificaciones catalogadas en la cima del Cerro San Miguel

3.3.5 VALORES HISTORICOS Y PATRIMONIALES

Se adjuntan en el Anexo 1 y 2, documentación facilitada por el doctor en historia Miguel Ángel Sorroche Cuervas y el doctor arquitecto José Manel López Osorio, ambos profesores de universidad y expertos en patrimonio. Se aporta una memoria como texto de investigación histórica, así como una serie relevante de documentación histórica, gráfica y de planimetrías, datadas y comentadas.

3.3.5.1 Paisaje UNESCO

El valor paisajístico del Cerro de San Miguel, se puede ver en el recorrido de las representaciones de Granada a lo largo de la historia. Se recogen en el Anexo

1. En 1994 fue declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, junto con el Albaicín y el Sacromonte, como paisaje cultural de la Alhambra. Dicha declaración insta a la conservación y mantenimiento de este entorno.

La imagen del Cerro desde la Alhambra, desde el patio de los Aljibes, parece la más icónica, para reflexionar sobre el paisaje de la ladera. Bajo la ladera de San Miguel, se encuentra el caserío de San Luis y de la Verea de En medio.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 53 de 100



Este paisaje albaiciner, mezcla las construcciones con las masas verdes, jardines privados, jalonados con numerosos cipreses. Detrás de la muralla, aparece un bosque de pinos, fruto de la repoblación del siglo pasado, que ya está integrado en nuestra estampa.

Desde CSM se ve toda la ciudad y su entorno. El encuadre territorial es completo, con vistas a la Sierra Nevada y a la Vega, La visión cercana abarca las colinas de la Sabika y del Albaicín, con el Generalife, la Alhambra, la Alcazaba, las murallas del Albaicín, y de la ciudad baja, Catedral e iglesias, Hospital Real ...

Y por ello, el CSM está en el paisaje de todos esos mismos sitios, y con ellos habrá de dialogar. De especial importancia es el estar en el entorno visual de la Alhambra, ya que le transfiere, por extensión ser un sitio UNESCO, de máxima importancia. En el desarrollo de los trabajos de redacción del PE, se profundizará en este aspecto, de gran importancia por la topografía y el enclave, como sitio singular.

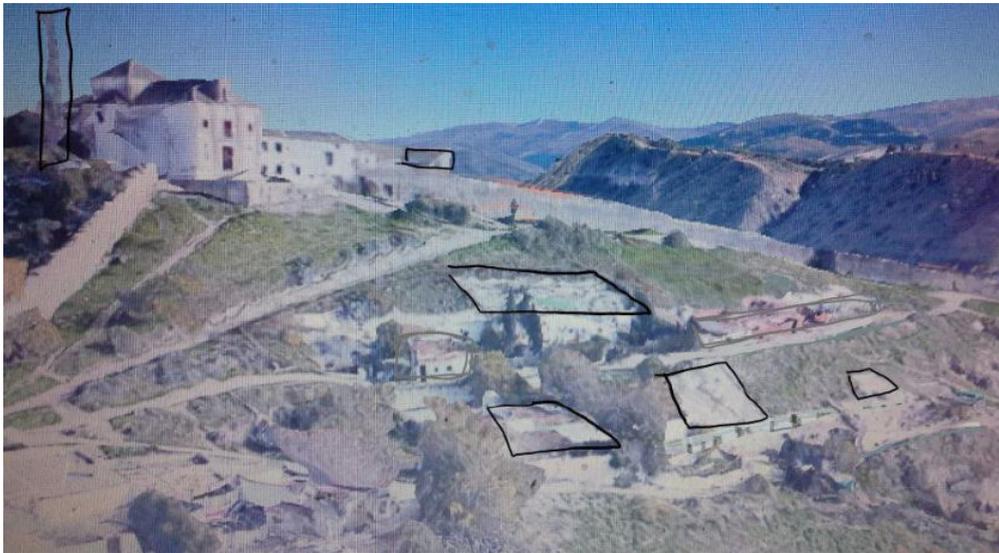


Ilustración 8. IMPACTO VISUAL EN LA LADERA

La legislación de Patrimonio Histórico Español y la de Patrimonio Histórico Andaluz, que afectan a construcciones y a la arqueología las edificaciones y construcciones, resaltando los más de trescientos metros de muralla BIC,

La arqueología, que afecta a prácticamente todo el ámbito, ya que fue un cementerio islámico, y con anterioridad uno tardo-romano.

La legislación en materia de Paisajismo, desde la Carta Europea, a la Andaluza.

Por último, la legislación medioambiental, que no solo hace análisis de posibles impactos y mejoras, sino también de valorización del enclave natural.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 54 de 100



3.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIO Y PROPUESTA GENERALES PARA LA ORDENACIÓN.

Obtener por interés público la propiedad de todas las parcelas, exceptuando las de la Muralla (Bien de Interés Cultural), la Ermita de San Miguel, el Hogar de los obreros de María y el antiguo reformatorio. Además, se contempla la definición de un área de tanteo y retracto de todo el ámbito que permita el control y la adquisición de las propiedades, para la realización de un parque público de suelo.

3.5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS TÉCNICA, AMBIENTAL Y ECONÓMICAMENTE VIABLES PLANTEADAS.

Las alternativas propuestas son, todas ellas viables tanto técnica como ambiental y económicamente.

Las Alternativas que se presentan, son distintos escenarios que podrían darse. La Alternativa 3 es la que desarrollamos, ya que es la que cumple mejor con los objetivos planteados; la alternativa 4 podría ser una extensión de ella.

3.5.1 Alternativa 0: No intervención

La alternativa 0 propone la no intervención, tal y como ha ocurrido durante todos los años desde que se programó. Es viable, tal y como lo ha sido en los años anteriores, quizás esperando un momento más oportuno.

Sería de esta forma viable, aunque no conveniente por distintos motivos: por suponer un claro incumplimiento del planeamiento territorial y urbanístico vigente, y con ello, no atender a interés general; por no atender al momento cultural, urbanístico, turístico y paisajístico de Granada; por la situación intervención necesaria urgente que reclama el ámbito en el momento actual.

Consistiría en la no intervención aún con el mantenimiento de la delimitación del PGOU 2000. Esta alternativa no ha sido considerada, pues es evidente, la urgencia en la intervención después de una larga demora en su desarrollo urbanístico. Hace falta planificar la regeneración del ámbito para la recuperación para la ciudad y la ciudadanía de este sitio con tanto valor patrimonial. Hace falta la planificación y su desarrollo para sacar del abandono y la degradación en que actualmente se encuentra.

Por otra parte, dada su inclusión en el ámbito de Conjunto Histórico, la actual situación de degradación, ocupación ilegal, y riesgo sobre los valores patrimoniales y paisajísticos de la zona, supondría un claro incumplimiento de la normativa.

3.5.2 Alternativa 1: Innovación del ámbito

Se barajó en un principio la modificación del ámbito, tanto en su superficie, incluyendo zonas verdes contiguas, como con la inclusión de usos que supusieran una intervención mayor y "a largo plazo" que abundara también en el atractivo turístico que sin duda contiene.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 55 de 100



Sin embargo, la premura en la actuación, así como la "pureza" de la actuación consistente en la recuperación del ámbito, tal cual era, imponía el mantenimiento de los objetivos previstos en el PGOU y POT AUG sobre ella.

Esta propuesta es igualmente viable tanto técnica -innovación- como ambiental -tramitación de EAE- y económicamente -inclusión en presupuesto y previsión subvención UE-. Sin embargo, no es idónea, pues pospone mucho en el tiempo su ejecución, incrementa el presupuesto.

3.5.3 Alternativa 2: Autogestión de la zona

La posibilidad de una alternativa, en que la gestión del acondicionamiento del ámbito sería compartida con la población residente, no parece viable, pues la no es adecuada con existencia de numerosas situaciones de infravivienda y supone una difícil y forzada autorización en suelo rústico. En no es compatible con el marco normativo en suelo rústico, no urbanizable. La realización de obras de urbanización es contraria a las determinaciones en suelo rústico; se requeriría una modificación del PGOU o una innovación. Ello excedería de las previsiones de los plazos de ejecución previstos para el desarrollo del PE. Tampoco estaría clara la capacidad o solvencia de la población, como colectivo, para llevar a cabo la contraparte.

La viabilidad técnica, de gestión, urbanística, ambiental y económica de esta alternativa acarrea demasiadas tramitaciones y supondría un mayor costo, riesgo final de no conclusión de la ejecución.

3.5.4 Alternativa 3: Iniciativa municipal de regeneración de un espacio público para la conservación de los valores patrimoniales y paisajísticos del ámbito, dentro del marco de la lista y su reglamento

Acometer la redacción del PE en estricto cumplimiento del PGOU y logro de sus objetivos. Esta ha sido la alternativa elegida; tras reuniones con el Ayuntamiento, el planteamiento está en continuidad y sintonía, compatibilidad con las previsiones contenidas en el POU y PE ALBAICÍN Y SACROMONTE, en tramitación.

Inclusión de ordenanzas referidas a usos y actuaciones conforme a la LISTA, y protección de las cuevas.

Es la propuesta cuya viabilidad tanto técnica como ambiental y económica es más óptima y afín a la ordenación territorial y planeamiento urbanístico.

3.5.5 Alternativa 4: Gestión como activación - equipamiento

La existencia de una superficie útil considerable, tanto en los inmuebles de la cumbre, como en las cuevas existentes, permitiría una gestión pormenorizada de la actividad y los usos en el ámbito del PE CSM. Usos de interés público (educativo, dotacional, ocio para la juventud, cultural, turístico...) podrían tener una gestión pública o mediante convenio público-privado.

Una cierta rentabilidad de las actividades sobre el ámbito, podría ayudar a la sostenibilidad económica, de la dinámica, conservación y mantenimiento de este espacio paisajístico y patrimonial. Esta alternativa se basa en un modelo

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 56 de 100



de gestión, que depende de la voluntad municipal, lo que excede las previsiones urbanísticas de la redacción del presente PE.

Su viabilidad es evidente pues supone incluir un sistema de gestión del ámbito, su oportunidad podrá detectarse durante la tramitación de la alternativa anterior.

3.6 PARÁMETROS DE PARTIDA CONTENIDOS EN EL PGOU

Clasificación: El PGOU de Granada establece entre otras los siguiente parámetros y determinaciones urbanísticas. (documentación gráfica PGOU - hojas 2 y 21 de cada bloque de planos)

Suelo no urbanizable con protección, constituye el ámbito de ARR-01 -Área de restauración regeneración, incluía, a su vez en el ámbito del conjunto histórico PEPRI Albaicín, con equipamiento religioso -Ermita de San Miguel-nivel 1 de protección total-edificación monumental.

El ámbito se incluye en zona de protección arqueológica ZPA-5.

3.6.1.1 Categoría y subcategoría conforme al PGOU. Art 3.1.3

Categoría: suelo no urbanizable de especial protección ecológica de las cuencas de los ríos Genil, Darro y Beiro.

Subcategoría: Suelo no urbanizable Parques Rurales. Territorio en el que se pretende conservar sus características naturales.

3.6.1.2 Cumplimiento de las condiciones generales comunes a todos los usos en suelos no urbanizables. Art. 3.1.4

Regulación de las edificaciones existentes. 3.1.8

- Se podrá intervenir con las limitaciones establecidas en la normativa de protección.

3.6.1.3 Usos permitidos en esta subcategoría: art. 3.4.8

Uso genérico forestal con predominio de uso detallado forestal de repoblación. Definición de uso genérico forestal. Art. 3.3.5

Usos permitidos:

- -Las actuaciones cuya finalidad conduzca a la preservación y adecuación del ámbito a su estado natural
- -La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.

Usos de la edificación permitidos:

La compatibilidad con los usos ocio y recreo según proyecto redactados por la administración competente ya que son espacios destinados al uso y disfrute de los ciudadanos, así como a la regeneración paisajística de estos ámbitos.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo deberán acogerse a los contenidos del artículo 3.1.4 de las normas del PGOU.

Usos prohibidos:

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 57 de 100



- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes
- La sobreexplotación de acuíferos
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

ARR-01. de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.5.1.3: las actuaciones de restauración y regeneración son las encaminadas a la restauración y puesta en valor de espacios que han perdido sus valores por abandono y que su recuperación puede suponer la consecución de espacios singulares que permitan el contacto directo con el medio físico y/o agrario.

Señala este artículo que el desarrollo de estas acciones lleva implícita la forma de gestión, compensación y posterior regeneración.

Finalmente, la ficha de la ARR-01 impone como objetivo la recuperación del paisaje para a ciudad y sus habitantes y mejorar las condiciones naturales, uso, disfrute y fomento de los valores históricos.

Sorprende que ni la normativa ni la ficha de la ARR-01 hagan mención de las numerosas cuevas existentes en el ámbito, pero cuya existencia e importancia no puede negarse.

Es, por tanto, un suelo no urbanizable muy particular ya que, se encuentra envuelto por la muralla, sin un uso agrícola productivo, que linda con el casco urbano de la ciudad sobre el que puede resultar extraña su clasificación como no urbanizable y uso agrícola.

3.7 CALIFICACIÓN EN PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL LOUA

En el documento Adaptación Parcial del PGOU se ha detectado una contradicción en relación a la calificación del suelo, pues, aunque el objetivo y destino del ámbito, por POTAUG es el de Zona de Mantenimiento de Espacios Libres Públicos, y por el PGOU la regeneración y restauración del ámbito, sin embargo, el PGOU en su adaptación parcial, reconoce sobre el ámbito el uso global residencial, lo cual entra en contradicción tanto con la clasificación del suelo rústico como con las previsiones del PGOU y POTAUG.

Expuesta la contradicción, la realidad es que en tanto que las adaptaciones a la LOUA -eran procedimiento no planeamiento- no podían introducir modificaciones sobre clasificaciones ni calificación, debiendo, por ello, confirmar el destino **y calificación de Parque para la ciudad, aún, encontrándose en suelo rústico.**

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 84.6 de la LISTA, se insta a la corrección del error de la Adaptación parcial al incluir el ámbito del PE CSM dentro de una zona homogénea de uso global residencial.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 58 de 100



3.8 PARAMETROS URBANÍSTICOS DERIVADOS DE LA LISTA. DETERMINACIONES A INCLUIR EN LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO.

El PE en redacción cuya perdurabilidad de la ordenación contenida en él se persigue, lleva a recoger entre las determinaciones las previsiones de la LISTA y su reglamento, con especial atención a la regulación sobre usos ordinarios y extraordinarios y normativa sobre cuevas

Guiados por la nueva legislación, las determinaciones sobre ámbito y su ordenación han de cumplir especialmente con el destino previsto en el POT AUG y objetivos impuestos desde la ficha del ARR-01.

Junto a ello, la ordenación tendrá en cuenta su coherencia y complementariedad con el POU y PE ALBAICIN+SACROMONTE en tramitación.

Además, el PE podrá de relieve y en valor las cuevas existentes dado su evidente valor histórico, cultural, social, arquitectónico y etnográfico.

3.9 CARÁCTER DEL SUELO-EDIFICACIONES-CUEVAS

Las ordenanzas en su redacción han de partir de las siguientes premisas:

- La mayor parte de la superficie pertenece al Ayuntamiento que ostenta la titularidad, con carácter patrimonial sobre la finca mayor.
- El resto de superficie ha de ser adquirida: expropiación, negociación, ...
- Las edificaciones de equipamientos existentes: ha de acreditarse la necesidad o no de su expropiación.
- Ha de comprobarse el carácter demanial o patrimonial de los mismos.
- Y valorar si asignar el carácter patrimonial o demanial a dichos bienes.
- La vivienda residencial existente: expropiación.
- Adquisición de cuevas y casas-cueva: expropiación.
- La ARR-01 solo impone la recuperación del suelo y disfrute por todos los ciudadanos, y el POT AUG persigue el mantenimiento de Espacios libre públicos.

Determinaciones a plasmar en las ordenanzas sobre estas premisas:

- Asignación a todo el ámbito, finca municipal y las adquiridas, del carácter demanial que le impone la consideración de "mantenimiento de espacio libre público" por el POT AUG. Y "recuperación del paisaje para la ciudad y sus habitantes", que impone la ficha del ámbito.
- -Convenio con titulares de edificios equipamentales y catalogados.
- -Adquisición de cuevas.
- -Ordenanza sobre recuperación, difusión histórica y puesta en valor de

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@lparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 59 de 100



las cuevas.

- Ordenanza sobre la delimitación del ámbito como hábitat troglodítico, de acuerdo con el reglamento de la LISTA

3.10 ORDENANZAS SOBRE LA MURALLA

Se incluirá normativa de protección, acorde a la catalogación como BIC de titularidad estatal

3.11 ORDENANZAS SOBRE USOS CONFORME A LA LISTA

Con respeto al PGOU, establece el PE relación de ordenanzas sobre usos que viabilicen por fin, en su totalidad, conforme al carácter histórico del suelo, conforme a necesidades y demandas actuales, la realidad y logro del disfrute del ámbito por todos los habitantes de manera habitual y cotidiana, así como, centro de disfrute por todos en fechas emblemáticas de la ciudad sin que se contradiga la regulación de usos contenida en el PGOU.

Buscarán estas ordenanzas la cabida de todo uso que abunde en el conocimiento y reconocimiento cultural, histórico, paisajístico, arqueológico del ámbito y toda la ciudad.

Identificación, normativa y usos en el ámbito conforme a la LISTA a tener en cuenta en las ordenanzas:

-Suelo rústico preservado por la ordenación territorial, pues de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.1 c) del RLISTA son suelos que desde el POTAUIG son incompatibles para su transformación urbanística por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, y por los valores en el suelo concurrentes, tanto paisajísticas como de interés general para el municipio.

Respeto a las normas de aplicación directa contenidas en el artículo 21.

-Disposiciones generales de ordenación art 22 RLISTA:

- Se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.
- No podrá inducir a la formación de nuevos asentamientos.
- Las actuaciones permitidas han de quedar vinculadas al uso que justifica su implantación, proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno, considera su integración paisajística y optimizar el patrimonio edificado.

Al tratarse de un ámbito delimitado en SUELO NO URBANZABLE con previsiones y fines concretos derivados del cumplimiento del PGOU y POTAUIG, los artículos 25 y 26 de RLISTA no son de aplicación sobre el ámbito, no obstante, serán tenidos en cuenta-

- Sometimiento de las actuaciones ordinarias y extraordinarias a las autorizaciones, tramitaciones y emisión de informes regulados en el art. 25 y 26 RLISTA.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 60 de 100



Usos ordinarios y actuaciones ordinarias vinculadas a la utilización racional de los recursos. - arts. 26 y 27 del RLISTA.

- Usos ordinarios del ámbito: el agrícola, forestal y vinculados a la utilización racional de los recursos naturales del suelo.
- Usos ordinarios: usos de transformación en ejecución del plan de restauración de terrenos que permiten recuperar el estado natural de los terrenos.
- Obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios.

Dada la asignación del uso de "espacio libre público" sobre el ámbito de suelo rústico, alejado de los agrícolas y ganaderos considerados en la nueva legislación, habrá de ser definido y descrito por las ordenanzas del PE.

3.12 ORDENANZAS SOBRE CUEVAS

- Inclusión de normas de aplicación directa contenidas en el art.422 RLISTA: nuevas excavaciones, cambios de uso, obras de ampliación, obras de rehabilitación y conservación.
- Determinaciones para proteger y conservar los elementos del ámbito.
- Preservación de las características geológicas, geomorfología, relieve caminos y puesta en valor del valor patrimonio natura, cultural, histórico y paisajístico del ámbito.
- Cumplimiento del deber de conservación dispuesto en el art. 429 RLISTA.

3.13 RÉGIMEN DE CONCESIÓN.

Los usos y actuaciones extraordinarios que requieran concesión, estarán sometidas a plazo, como dispone el art. 34 del RLISTA.

3.14 CUMPLIMIENTO LPHE y LPHA.

- Afecciones patrimoniales: El respeto de toda actuación sobre la ARR-01 a la LPHE y LPHA es una obligación derivada, no solo de su ubicación dentro del ámbito del PE y POU Albaicín, sino de las protecciones y catalogaciones existente en ella.
- Bien de interés Cultural: La muralla y entorno que están íntegramente protegidos.
- Edificaciones Catalogadas con Nivel de Protección 2.1:
- Ermita de San Miguel, con calificación de equipamiento social
- Edificaciones Catalogadas con ajuste en el nivel de protección (quedaría en nivel estructural 3) :
- Casas parroquiales (Hogar de los Hermanos Obreros de María)

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 61 de 100



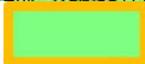
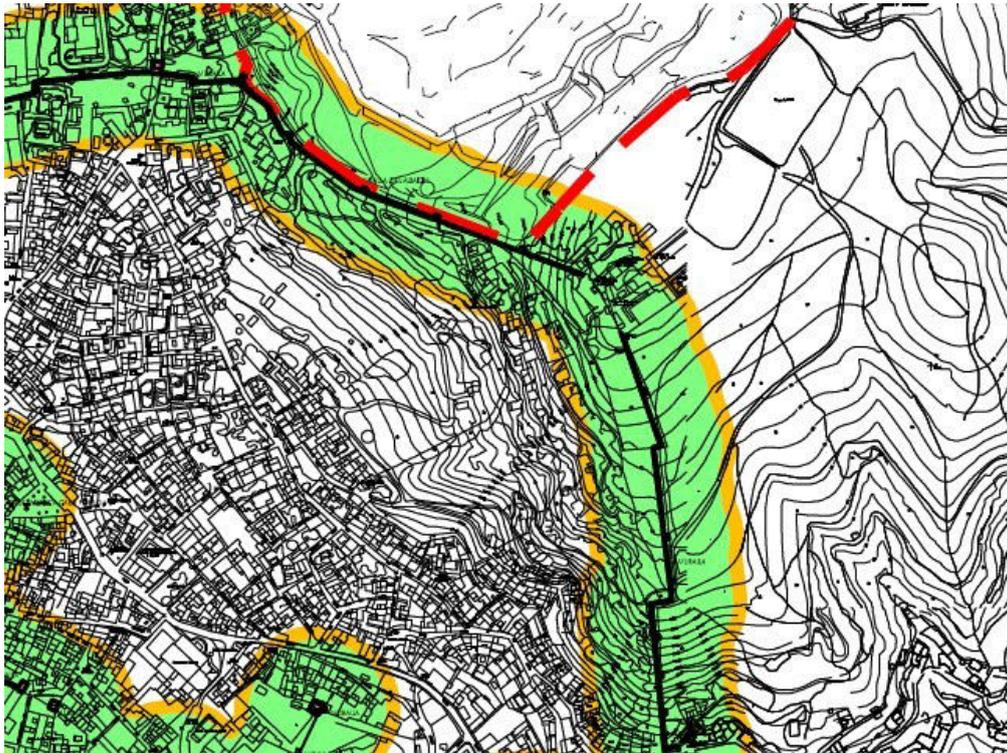
- Antiguo Reformatorio.

La catalogación de estos bienes motiva la redacción del presente PE.

Quedan estos bienes sujetos a la normativa contenida en la LPHE y LPHA sobre obligaciones y régimen de autorizaciones.

Asimismo, cualquier actuación en el ámbito, al contar con la consideración de ZONA ARQUEOLÓGICA, queda sujeto a esta normativa.

Asimismo, constituye todo el ámbito patrimonio etnográfico, tanto en su consideración de inmueble como las edificaciones y cuevas existente, al ser y haber sido clara expresión relevante de la cultura tradicional del pueblo español en sus aspectos materiales, sociales y espirituales.



ENTORNOS URBANOS BIC. DISPOSICION ADICIONAL CUARTA L.P.H.A.

Ilustración 9 PLANO PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL-USOS GLOBALES- PLANO 2

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 62 de 100



3.15 LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO Y ECONOMÍA CIRCULAR EN ANDALUCÍA.

En 2023, la Comisión revisó el marco de seguimiento de la economía circular, adoptado previamente en 2018. La revisión añade nuevos indicadores sobre huella material y productividad de los recursos - para supervisar la eficiencia material en la huella de consumo - para supervisar si el consumo de la UE se ajusta a los límites planetarios.

El nuevo marco apoya las ambiciones de economía circular y neutralidad climática de la UE en el marco del Pacto Verde Europeo.

La Estrategia Española de Economía Circular establece los siguientes objetivos para el año 2030:

- Reducir en un 30 % el consumo nacional de materiales en relación con el PIB, tomando como año de referencia el 2010.
- Reducir la generación de residuos un 15 % respecto de lo generado en 2010.
- Reducir la generación residuos de alimentos en toda cadena alimentaria: 50 % de reducción per cápita a nivel de hogar y consumo minorista y un 20 % en las cadenas de producción y suministro a partir del año 2020, contribuyendo así al ODS.
- Incrementar la reutilización y preparación para la reutilización hasta llegar al 10 % de los residuos municipales generados.
- Reducir la emisión de gases de efecto invernadero por debajo de los 10 millones de toneladas de CO2 eq.
- Mejorar un 10 % la eficiencia en el uso del agua.

En Andalucía, el Artículo 10. Integración de la circularidad en los instrumentos de planificación de la Ley 3/2023 de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía establece en su artículo 10 que:

1. Las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas oportunas para la integración efectiva en la planificación autonómica y local de los principios de la economía circular, tomando en consideración los objetivos y directrices marcados a nivel europeo, nacional y autonómico.

2. En el desarrollo de nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y de los planes urbanísticos municipales, así como en las revisiones de instrumentos de planificación vigentes y su posterior desarrollo normativo, los objetivos y líneas estratégicas de estos planes

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 63 de 100



tendrán en cuenta la aplicación de la circularidad.

Las determinaciones del Plan Especial incorporan los criterios mínimos para una adaptación al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético y economía circular en Andalucía, y a cuyo cumplimiento se hace referencia en el capítulo 11 del Estudio de Impacto Ambiental.

En el citado capítulo se establecen las medidas de Protección y Corrección Ambiental específicas a la Mitigación y Adaptación al Cambio Climático e integración de circularidad.

3.16 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

Durante la tramitación del PE y EAE simplificada habrán de recabarse, cuando menos, los siguientes informes sectoriales:

3.16.1 SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES AUTONÓMICOS ANDALUCÍA

- PATRIMONIO HISTÓRICO, artículo 29.2 Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- INCIDENCIA TERRITORIAL: LISTA
- AGUAS: Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía
- SALUD: artículo 58.2 ley 16/2011 de salud pública. Impacto en la salud
- TURISMO de Andalucía
- EDUCACIÓN
- GESTIÓN FORESTAL. Art. 15.3 Ley 2/1989, de 18 de julio Art. 8.2 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

3.16.2 SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES ESTATALES

- AGUAS: art. 25.4 Ley de Aguas (RDL 1/2001, DE 20 JULIO)
- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA: RD 1367/2007.
- TELECOMUNICACIONES: Ley 9/2014, de telecomunicaciones.
- PATRIMONIO NACIONAL: Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas

3.17 DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN E INTERVENCIÓN.

3.17.1 A- EL PAISAJE EN EL ENTORNO

El perímetro adoptado para el Plan Especial Cerro de San Miguel, facilitado por los servicios técnicos municipales, es heredero del urbanismo del último medio siglo. Lejos de un análisis conjunto, patrimonial y paisajístico, la ladera ha sido objeto de un urbanismo primigenio, marcado en planos, sin visión paisajística 3D, calificando parte como suelo urbano y parte como suelo no urbanizable, en función de las divisiones catastrales.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 64 de 100



La intervención en el ámbito del PE CSM, y en su entorno, debería ser coordinada, y dirigida por directrices y recomendaciones sobre naturaleza, paisajes y espacios públicos del Cerro. Se incorporaría al ámbito del PE CSM, la ARI - 07 -01 San Luis (Sistema General), y la ARI - 07 . 02 Cuevas Coloradas, por su parte inferior (nomenclatura del Avance del PE A+S); así como la conexión extramuros con el Parque de la Muralla (Sistema General), las explanadas superiores (aparcamiento informal y pista deportiva) y su conexión con el parque periurbano superior (repoblación de pinos de la segunda mitad del siglo pasado) y también la ladera sobre el Sacromonte.

El Cerro de San Miguel es icónico en el paisaje de Granada, como ya hemos visto en la abundante documentación histórica gráfica. Entenderlo como extensión del paisaje de la Alhambra, entre el Albaicín y el Valle del Darro, es un punto base neurálgico en la conservación de este paisaje, definido como paisaje patrimonio de la humanidad.

Básicamente se trata de limpiar, y poner en valor la propia riqueza histórica del Cerro; y brindárselo a la ciudadanía como espacio de ocio, de ejercicio, de interrelación y de disfrute. También desarrollar en paralelo, una labor educativa del mirador histórico sobre el que se asienta, y desde el que se explica la ciudad de Granada.

Es una oportunidad, que llega después de demasiado tiempo esperándola y es nuestra responsabilidad hacer un buen trabajo que legar a las generaciones venideras.

El paisaje, hay que considerarlo como una unidad, y no respecto a las distintas calificaciones urbanísticas, de forma que tenga coherencia visual y no solo normativa. Hace que aparezcan marcas urbanísticas y catastrales superpuestas en la percepción de la ladera.

3.17.2 B - LA CUMBRE DEL CERRO

3.17.2.1 CARRIL DE LA ERMITA

Cuando el carril de la Ermita entra en el ámbito del PE CSM, se formaliza como una calle, con el edificio del Antiguo Reformatoria a un lado, con un vallado singular a un lado, y unas tapias y alguna edificación al otro. Este acceso a la Ermita, tiene una falsa imagen de arrabal, pero su configuración es actual, de los últimos 30 años. En las fotos de los años 50, se ve, como un paraje natural, y entendemos que esta debería ser su imagen, abierta al paisaje de la vega, y en continuidad del Sistema General - Parque de la Muralla.

Deberían suprimirse las tapias opacas y las edificaciones, liberando este flanco a la vega, y dándole su carácter de Cerro mirador; en el otro lado, debería eliminarse la valla metálica, que tiene un cierto impacto visual, y que ya no es necesaria para el funcionamiento del inmueble.

En este espacio de llegada, se emplaza una pequeña edificación de servicios. (aseos, mirador, información, kiosko, ...), que tendrá una formalización liviana y desmontable.

Se contempla la posibilidad de incorporar acceso desde la parcela catastral 18900A020000220000TO, colindante con el carril a la Ermita, permitiendo la comunicación de este ámbito con el espacio libre lindando con la urbanización

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA ERMITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 65 de 100



"Cármenes de San Miguel", al otro lado de la muralla, y conectar con el SG paseo de la Muralla.

3.17.2.2 FUENTE DEL ACEITUNO

Aunque la realidad de la Fuente existente en la espalda del camarín de la Ermita de San Miguel, no tiene nada que ver con la original, al menos rememora su nombre. Está recogida en textos históricos, con anterioridad a la construcción de la muralla. Su emplazamiento es incierto, aunque en la actualidad no coincide con lo grafiado en la planimetría existente del siglo XVIII. En cuanto a su configuración, sería presumiblemente exenta y probablemente tendría una parte como abrevadero para las bestias.

La acometida de agua del siglo XVIII venía de tres minas existentes en el cerro superior, y se vinculaba su recorrido a un aljibe y un huerto. El suministro actual, esta potabilizado y proviene de la red pública. Desde la última modificación, lleva años dando humedades al Camarín, por lo que se ahonda en un problema no solo semántico o histórico, sino también de conservación del inmueble y de patologías constructivas.

Debe cambiarse el emplazamiento de la fuente, dándole una nueva configuración, que sea más respetuosa con la tradición de dicha fuente y con lo que originariamente pudo ser. Se puede disponer como una pieza exenta, con la interpretación de la planimetría de 1764 y el apoyo de excavaciones arqueológicas.

3.17.2.3 LA PLACETA DE LA ERMITA - EL MIRADOR DE SAN MIGUEL ALTO

Situada justo junto a las escalinatas que bajan de la Ermita, está consolidada por siglos, y es una de las mejores vistas del paisaje de Granada y entorno. En ella confluyen los distintos caminos, de extramuros (carril de la Ermita) y de intramuros (carril de San Miguel), un magnífico mirador, en el que pasa la Romería de San Miguel, el 19 de septiembre.

Según el plano de Dalmau, esta placeta, disponía de una escalinata-rampa frontal, en el eje de la Ermita, para conectar por la ladera con el Camino de San Miguel.

Es un ámbito muy concurrido, y su poyete perimetral suele estar ocupado por visitantes contemplando el paisaje. Su configuración material está un poco obsoleta.

Se accede a ella, bien desde el carril de la Ermita, cruzando un tramo de muralla demolida, a la izquierda de la fachada de la Ermita; bien desde el Carril de San Miguel. En la actualidad es el principal referente en la ladera, en su cumbre, como lugar de estancia y de cruce de circulaciones.

Frente al antiguo reformatorio, se dispone una pequeña edificación de servicio del parque, que integre aseos, punto de información, kiosco, terraza mirador, junto a la fuente del Aceituno.

3.17.2.4 HUERTA ALTA

Es el único espacio identificable históricamente, junto con la placeta mirador. En paralelo a la MURALLA S-1, tiene un suave abanalamiento, que permite

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 66 de 100



que este sea un espacio de estancia, más que de circulación, con magníficas vistas. Su recuperación (los restos de las tapias se demolieron en 2005) y acondicionamiento, incorporaran un poyete perimetral, asimilado al perímetro preexistente, que incorpore de forma natural sitios para sentarse. La vegetación será básicamente tapizante, recuperando la pradera mediterránea, con pocos arbustos y arbolado mediterráneo tradicional.

3.17.3 C- EL PERIMETRO Y LOS ACCESOS

El perímetro superior del espacio intramuros, es la muralla, con un lienzo Sur, hacia el río Darro, y un lienzo NO hacia la Vega de Granada. En el vértice, está la Ermita y la placeta- mirador, y el acceso superior a esta.

Todos los accesos al parque se consideran peatonales. Excepcionalmente, se permite acceso rodado existente por la calle Carril de San Miguel y Carril de la Ermita, que deberá ser restringido a residentes, obras y mantenimiento, servicios públicos y emergencias.

Existe entorno al Carril de la Ermita, a la espalda de esta, un aparcamiento informal, que en la actualidad ha sido clausurado; esta zona esta contigua al PE CSM, no en su ámbito.

El acceso por transporte público, autobús, solo se puede hacer desde la Urbanización Cármenes de San Miguel. No se contemplan flujos hacia el futuro espacio público.

3.17.3.1 LIENZO DE MURALLA SUR

Esta en un estado deficiente de conservación, y necesitada de obras de restauración.

Se dispone de tres tramos, según se baja, El primero MURALLA S-1, es junto al que se disponía el huerto vinculado a la Ermita, cuyas tapias se demolieron a principios de este siglo. Esta zona presenta una suave pendiente, estando escalonada en cuatro bancales principales. Se debería recuperar, como espacio referente, vinculado a la existencia de la fuente del Aceituno. Unos bancos perimetrales mejoraran la zona de estancia-mirador

En el tramo MURALLA S-2, hay un portillo histórico, cerrado en 2005, y que sería interesante de recuperar en algún momento, mejorando la conexión con el Sacromonte.

En el tramo MURALLA S-3 el de mayor pendiente, tiene considerables alteraciones del terreno, con abancalamientos formalizados por cascajos, que permiten en algún punto, el acceso a lo alto de la muralla. Este tramo acaba sobre la Vereda de En medio; en este punto está prevista la expropiación de una parcela, para dar una conexión nueva, en la cota inferior, al ámbito del PE.

3.17.3.2 LIENZO DE MURALLA NO. Noroeste

Se dispone también en tres tramos identificables, según se baja. La parte alta, MURALLA NO-1 desciende desde la placeta de la Ermita. Presenta distintos recalces y refuerzos, siendo lo más grave varios tramos existentes con riesgo de derrumbe. Deberá instarse a quien proceda, a su arreglo

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 67 de 100



inminente.

A continuación de este, la MURALLA NO -2, presenta un lienzo construido en 2005 en paralelo a un tramo caído, una brecha histórica. Este lienzo, obra del arquitecto Antonio Jiménez Torrecillas, tuvo cierta polémica y premios nacionales. En la actualidad, permite el paso por un portillo, que conecta con un tramo del Parque de la Muralla. Este lienzo está muy maltratado por las pintadas y la ausencia de mantenimiento. Deberá dignificarse, y darle una buena conservación.

El tramo MURALLA NO - 3, continua hasta encontrarse con las tapias de una urbanización de finales del siglo pasado. Por el lado extramuros, continua un parque lineal que la acompaña, bajando por los lienzos de murallas de Fajalauza y de la Alberzana hacia la Puerta de Elvira. Este tramo también sufre el vandalismo de las pintadas, que se debería intentar evitar.

3.17.3.3 ACCESOS

Permeabilizar este espacio, es un valor positivo para su uso. También es perpetuar la manera en que ha funcionado este espacio intramuros. Con el paso de los siglos, ha habido muchas caídas y brechas en la muralla, que también, con unas ciertas demoras en el tiempo, se han vuelto a colmatar. Estas aperturas en el muro, eran las que dictaban la dirección de los senderos, para conectar con el exterior.

- Acceso 1 - Placeta mirador de la Ermita
- Acceso 2 - Paso peatonal en la MURALLA NO-2 (Lienzo AJT)
- Acceso 3 - Carril de San Miguel (vinculado al Sistema General ARR-07.01)
- Acceso 4 - Conexión con Iglesia de San Luis (vinculado al Sistema General ARR-07.01) Acceso 5 - Escaleras existentes desde la Cruz de la Rauda
- Acceso 6 - Acceso por Cuevas Coloradas
- Acceso 7 - Conexión con la Vereas de En medio. Es la AU-SL-07.03 del POU-AS
- Acceso 8 - Paso peatonal en la MURALLA S -2: Recuperación del portillo histórico
- Acceso 9 - Conexión peatonal con el paseo de la muralla LIENZO NO

Todos los accesos necesitan una recualificación y formalización actualizada. Los accesos 4 y 7, serán de nueva creación. El acceso 8 será la recuperación de la conexión con el espacio extramuros. El acceso 9, la línea de conexión hacia el Arco de Elvira.

3.17.3.4 BORDE URBANO

El límite inferior del espacio del PE linda con las traseras de las parcelas urbanas de calle San Luis, carril de la Rauda, Cuevas Coloradas, Vereas de En medio. Urbanísticamente, linda con la ARR-07-01 San Luis y ARR-07.02 Cuevas Coloradas. Ambas entidades tienen espacios libres (Sistema General en el caso de la AA - 07-01)

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 68 de 100



En esta zona inferior de la ladera, es donde se prevé el parque de verano, con árboles de mayor porte.

3.17.3.5 *LA LADERA: CONSERVACION TOPOGRAFICA Y NATURAL*

La estructura principal de carriles, cuestas, veredas y senderos, articularan los recorridos de la ladera, integrándolos en el hábitat troglodítico.

3.17.3.6 *LAS CUESTAS*

Se proponen tres líneas de ascensión, desde los accesos de las partes bajas a la cumbre, a las que denominaremos Cuestas. Se configurarán mediante un trazado de rampas en zigzag, que incrementen el recorrido y disminuyan la pendiente. La topografía impide que se puedan cumplir los estándares para recorridos accesibles; no obstante, se diseñaran los caminos principales para que pueda haber recorridos sin escalones, accesibles a carritos y sillas de ruedas.

3.17.3.7 *CUESTA NOROESTE O DE SAN MIGUEL*

Va desde el actual Carril de San Miguel a la placeta de la Ermita. Se realizarán ajustes en su trazado actual, tanto en el acceso inferior y el superior. Se realizará una rampa en tramos, sin escalones, en todo el recorrido.

3.17.3.8 *CUESTA CENTRAL O DE LA RAUDA*

Va desde la Cruz de la Rauda hasta la Ermita, conectando con la Cuesta de San Miguel frente a la MURALLA NO-2.

3.17.3.9 *CUESTA SUR O DEL SACROMONTE*

Ira desde la Vereda de Enmedio hasta la Huerta Alta y la Ermita. La conexión con la Vereas de Enmedio, está pendiente de la adquisición por parte de Ayuntamiento de una parcela. En dicha finca habrá de disponerse un núcleo de comunicación vertical, incluyendo un ascensor, que salve el desnivel con la Vereas. Subirá zigzagueando, adaptándose a las preexistencias, acompañando a la MURALLA S-1, hasta el tramo MURALLA S-2, desde donde subirá en paralelo a los tramos M.S-2 y M.S-3, cruzando la Huerta Alta, hasta la Ermita

3.17.3.10 *LAS VEREDAS*

En paralelo a la Vereda de Enmedio, a cotas superiores, se organizan distintas líneas bastante "a nivel", a las que llamaremos Veredas, Están recuperadas mayoritariamente de los trazados de las existentes y preexistentes (años 60); se basan en una forma racional de aprovechamiento de la ladera, y que sirven para hilvanar las cuevas y sus placetas. La diferencia de cota entre ellas está en torno a los 10 metros. Empezando por arriba, se dispone la Vereda A (cota + 830 m), hasta la Vereda E (cota + 790 m)

Las Veredas A y B están moderadamente consolidadas, con infraestructuras y pavimento.

3.17.3.11 *LOS SENDEROS*

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 69 de 100



Entre las Veredas, se dispondrán algunos pequeños senderos, con difícil acceso y bastante pendiente, que dan diversidad para los recorridos de deportistas, con mayor ejercicio de cardio.

3.17.4 D - ÁMBITO HISTÓRICO DE CUEVAS

Tras la entrada en vigor del Reglamento General de la LISTA, no queda duda de que hay que considerar las cuevas con un valor patrimonial, como una tipología constructiva singular.

En el ámbito de San Miguel se construyeron numerosas cuevas, teniendo su mayor ocupación en los años 50 y 60 del siglo pasado; las cifras consultadas hablan de más de cien cuevas. En la actualidad existe en torno a 80 cuevas, en nuestro ámbito, sin incluir Cuevas Coloradas ni Vereda de Enmedio.

Reconocer este espacio histórico de cuevas, no implica que se reconozca la idoneidad de su uso como vivienda. Para ello, habrán de cumplirse también distintos requisitos normativos, tanto de la LISTA y su Reglamento, como del PGOU-GR 2000. En la actualidad, hay diversas cuevas que se usan como infraviviendas, y que habrá que proceder a su clausura. En especial, las que puedan estar realizando vertidos de saneamiento al subsuelo.

También hay cuevas junto y bajo las murallas (tramos S-2 y NO-1), que deberán ser objeto de inspección técnica que resuelva sobre la posible afección a la cimentación y estabilidad de la Muralla, Bien de Interés Cultural B.I.C.

Las cuevas existentes, son es su mayoría del tipo, "conjunto en hilera". La búsqueda de un estrato sólido para los techos, hace que los predios adyacentes tengan similares cotas. Así se suelen estructurar las líneas de las cuevas, y esas son las que se pretenden recuperar.

Las tipologías en planta de las cuevas, dada la resistencia del Conglomerado Alhambra, es muy variada; en muchas ocasiones, dada su resistencia a la erosión, las fachadas quedan en el mismo material. La existencia de bolos y piedras hacen que los paramentos no sean muy perfilados en sus acabados interiores. La existencia de chimeneas, identifican a las cuevas históricas.

3.18 LISTADO DE LAS PROPUESTAS. ACTUACIONES E INTERVENCIONES A REALIZAR EN LOGRO DE LOS OBJETIVOS

- PROPUESTA 1 TRAMITACION
 - PRO 1.1 TRAMITAR EL PE HASTA APROBACION DEFINITIVA
 - PRO 1.2: TRAMITAR EL AREA DE TANTEO Y RETRACTO
- PROPUESTA 2 SALUBRIDAD
 - PRO 2.1 ELIMINAR LAS INFRAVIVIENDAS
- PROPUESTA 3 ADQUISICION DEL ESPACIO PUBLICO
 - PRO 3.1: ADQUISICION (COMPRA, EXPROPIACIÓN) DE TODOS LAS FINCAS PRIVADAS
 - PRO 3.2: EJECUCIONES EN EL AREA DE TANTEO Y RETRACTO

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 70 de 100



- PRO 3.3: NEGOCIACION
- PROPUESTA 4 ÁMBITO HISTÓRICO DE CUEVAS
 - PRO 4.1: DEFINIR Y CONSERVAR
 - PRO 4.2: VALORACION DE VIVIENDAS-CUEVA CONSOLIDADAS
- PROPUESTA 5 ELIMINAR ELEMENTOS CON IMPACTO PAISAJISTICO NEGATIVO
 - PRO 5.1: ELIMINAR ANTENAS RNE
 - PRO 5.2: ELIMINAR CONSTRUCCION SOBRE LA MURALLA
 - PRO 5.3: ELIMINAR CONSTRUCCIONES Y VALLADO DE PLACETAS
 - PRO 5.4: ELIMINAR PLANCHAS DE MORTERO SOBRE LA LADERA
 - PRO 5.5: ELIMINAR OTROS ELEMENTOS DISONANTES
- PROPUESTA 6: USOS DEL ESPACIO PUBLICO
 - PRO 6.1: ESPACIO LIBRE
 - PRO 6.2: APARCAMIENTO
 - PRO 6.3: INFRAESTRUTURAS (ENERGÍA RENOVABLE, ...
 - PRO 6.4: ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO.
- PROPUESTA 7 USOS DE LAS CONSTRUCCIONES
 - PRO 7.1 EDIFICACIONES EN LA CUMBRE: USO DE EQUIPAMIENTO
 - PRO 7.2 VEREDAS A Y B: USOS COMPATIBLES CON REDES
 - PRO 7.3: VEREDAS C, D, E Y F: SOLO CUEVAS
- PROPUESTA 8 RENATURALIZAR LA LADERA
 - PRO 8.1: MEJORA DE LAS CARACTERISTICAS EDAFOLOGICAS DEL AMBITO
 - PRO 8.2: PLAN DE RESTAURACION DE LA VEGETACION
 - PRO 8.2: PLAN DEL CICLO DEL AGUA: ESCORRENTIAS, ALGIBES, RED DE RIEGO
- PROPUESTA 9: ACONDICIONAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO
 - PRO 9.1: LAS CIRCULACIONES; CARRILES, CUESTAS, VEREDAS Y SENDEROS
 - PRO 9.2: LAS ESTANCIAS: PRADERAS, MIRADORES, PLACETAS, BANCALES
 - PRO 9.3: LAS LADERAS: ESTABILIDAD DE LOS RELLENOS
- PROPUESTA 10 PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Telf 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGE1**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma
digital

Pag. 71 de 100



3.19 ALTERNATIVA ADOPTADA.

De entre las alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas en el apartado 3.5, tal y como se ha justificado, ha sido la alternativa 3 la escogida por que aglutina los objetivos marcados por el planeamiento, conlleva demoler vallas y edificaciones ilegales y restaurar y renaturalizar la ladera, adquirir (vía compra, tanteo y retracto, expropiación, ...) todas las propiedades que se encuentran en el ámbito y redefinir las cotas de las Veredas para dotarlas de mejor accesibilidad. Junto a ello, ordena el PE la recuperación y puesta en valor de las cuevas por todos su significado histórico y cultural sino también como ejemplo de arquitectura bioclimática y sostenible.

Se plantea recuperar una serie de Veredas, a media ladera, que estructuren los recorridos de la ladera intramuros. Estos trazados de caminos, son herederos de los existentes a mitad del siglo pasado, que permitían una ordenación racional de la ladera. También habrá unos recorridos ascendentes, las cuestas, que los comunicaran. Se mejorará el uso del espacio, incrementando los accesos perimetrales y los diversos recorridos.

En cuanto a la definición del ámbito como área de tanteo y retracto, se propone en la Disposición Transitoria, su establecimiento desde la aprobación inicial del PE.

3.20 ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Se ajusta y cumple la propuesta con los principios generales de ordenación relacionados en el artículo 4.2 de la LISTA: por cuanto es una propuesta basada principal y únicamente en el interés público, cumpliendo sobradamente el interés general; y logrando la recuperación ambiental, de valor patrimonial y de interés paisajístico existente, al tiempo que integra la sostenibilidad y la resiliencia en su base de diseño.

3.21 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Las infraestructuras existentes son las que se mantendrán, conservándolas, completándolas, y adaptándolas a las necesidades del espacio. Las reformas irán encaminadas a su mejora y sostenibilidad.

Se eliminarán los elementos aéreos, tales como las antenas de RNE, o el tendido eléctrico y de telecomunicaciones. Se contempla una red de riego y de iluminación básica.

La eliminación de las antenas de RNE precisarán de la tramitación del procedimiento correspondiente y sustitución y reubicación en su caso. Precisaré, en todo caso de un estudio previo de viabilidad económica que permita mantener la sostenibilidad económica del ámbito.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 72 de 100



3.22 PROGRAMACIÓN: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

El objetivo final de este ámbito es ser un espacio público, con preservación de sus valores patrimoniales, naturales y paisajísticos. Las fases que se contemplan, de forma administrativa simplificada serian:

- FASE 0 APROBACION DEL PE CSM
 - o FASE 0.1 DECLARACION DE AREA DE TANTEO Y RETRACTO
 - o FASE 1.1 ADQUISICION DE LAS PROPIEDADES
 - o FASE 1.2 PLANIFICACION DEL VIARIO, CAMINOS Y ACCESOS.
- FASE 2. PROYECTO DE REGENERACION Y REVEGETACION DE LA LADERA: EJECUCION Y MANTENIMIENTO
- FASE 3. OBRAS Y JARDINERIA

El desarrollo integral del ámbito del PE CSM, tanto administrativa como físicamente, se puede estimar en un periodo en torno a cinco años.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 73 de 100



4 EVALUACIÓN AMBIENTAL

Conforme se establece en el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, el promotor de la actuación, Ayuntamiento de Granada, presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del **borrador** del plan y de un documento ambiental estratégico.

Tal y como establece el artículo 77 de la Ley 7/201, de 1 de diciembre de impulso de la sostenibilidad de territorio de Andalucía, "**el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a efectos del procedimiento ambiental correspondiente**"

Conjuntamente con el presente Avance (que tiene esta consideración de borrador a efectos del procedimiento ambiental) se presenta el **Documento Ambiental Estratégico**, realizado por FFGeo Territorio y Movilidad S.L.

En el presente Avance se ha incorporado:

- Descripción y justificación del objeto del Plan Especial.
- Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.
- Criterios y propuestas generales para la ordenación.
- Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Se transcribe a continuación **el apartado 12 "Conclusiones de la Evaluación Ambiental"** del Documento Ambiental Estratégico que se presenta conjuntamente con el Avance:

4.1 Conclusiones de la Evaluación Ambiental.

En lo que se respeta a la tramitación ambiental, regulada por la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental (GICA) a la que estará sometido el presente Plan Especial de Cerro San Miguel se concluye que el análisis legal indica que estará sometida a una Evaluación ambiental estratégica simplificada.

No se observa, en principio, ninguna afección específica, excluyéndose cualquier afección de áreas de la Red Natura 2000.

Igualmente, no se observan valores ambientales sometidas a protección especial específica, aunque los valores patrimoniales excepcionales inherentes presentes en todo el ámbito requieren una evaluación detallada de los posibles impactos que pueda ocasionar la implementación del planeamiento especial en elaboración.

En referencia a la afección de las determinaciones del planeamiento a la población residente en el ámbito habrá de relacionarse con los principios básicos y directrices sobre los desalojos y el desplazamiento generados por el desarrollo referenciados en el Anexo I del Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado (A/HRC/4/18). Por ello, se considera que cualquier eventual desplazamiento de población como consecuencia de la ejecución de las determinaciones del Plan Especial deberán de analizarse detalladamente por

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 74 de 100



medio de estudios sociales e intervenciones de mediación adecuados.

En el capítulo 9. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración del cambio climático del presente documento se establecen como resultado de la evaluación ambiental las medidas correctoras pertinentes,

En el capítulo 10 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan, se establecen las medidas incorporadas al Plan de Vigilancia.

En relación con la incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en las leyes de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético y economía circular en Andalucía se establece en el Capítulo 11 La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético y economía circular en Andalucía, del presente documento las medidas de Protección y Corrección Ambiental específicas relativas a la Mitigación y Adaptación al Cambio Climático e integración de circularidad."

4.2 La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético y economía circular en Andalucía.

Acorde al Artículo 19 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía (EAE/2386/2023) los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética incluirán el siguiente análisis:

- a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.
- b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.
- c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.
- d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.
- e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

El Plan Especial establece en capítulo 11 del Estudio de Impacto Ambiental

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 75 de 100



los criterios mínimos de circularidad

4.3 Integración de la circularidad en los instrumentos de planificación.

En 2023, la Comisión revisó el marco de seguimiento de la economía circular, adoptado previamente en 2018. La revisión añade nuevos indicadores sobre huella material y productividad de los recursos - para supervisar la eficiencia material en la huella de consumo - para supervisar si el consumo de la UE se ajusta a los límites planetarios.

El nuevo marco apoya las ambiciones de economía circular y neutralidad climática de la UE en el marco del Pacto Verde Europeo.

La Estrategia Española de Economía Circular establece los siguientes objetivos para el año 2030:

- Reducir en un 30 % el consumo nacional de materiales en relación con el PIB, tomando como año de referencia el 2010.
- Reducir la generación de residuos un 15 % respecto de lo generado en 2010.
- Reducir la generación residuos de alimentos en toda cadena alimentaria: 50 % de reducción per cápita a nivel de hogar y consumo minorista y un 20 % en las cadenas de producción y suministro a partir del año 2020, contribuyendo así al ODS.
- Incrementar la reutilización y preparación para la reutilización hasta llegar al 10 % de los residuos municipales generados.
- Reducir la emisión de gases de efecto invernadero por debajo de los 10 millones de toneladas de CO2 eq.
- Mejorar un 10 % la eficiencia en el uso del agua.

El Plan Especial establece en capítulo 11 del Estudio de Impacto Ambiental los criterios mínimos de circularidad:

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 76 de 100



5 MEMORIA ECONÓMICA

5.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Le ejecución del presente Plan Especial, tiene una serie de capítulos principales de gastos que enumeramos a continuación:

1. ADQUISICION DE TODAS LAS PROPIEDADES DEL PE (SALVO EQUIPAMIENTOS)
2. ELIMINACION DE ELEMENTOS DISCORDANTES
3. ELIMINACION DE TODAS LAS CONSTRUCCIONES (SALVO EQUIPAMIENTOS)
4. PLANTEAMIENTO DEL VIARIO. OBRAS DE CONSOLIDACION DE LOS TRAZADOS
5. PROYECTO DE REGENERACION, RENATURALIZACION Y REVEGETACION DE LA LADERA
6. ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS PUBLICOS
7. ACONDICIONAMIENTO DE LAS CUEVAS

Su valoración, depende de la forma en que Ayuntamiento plantee la ejecución, con medios propios o externos.

5.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. INCIDENCIA SOBRE LA ECONOMIA LOCAL

El planteamiento de regeneración de este ámbito, es una inversión pública, sin retorno directo. Bueno, el retorno no es medible económicamente, ya que se convierte en el confort y disfrute de los ciudadanos, tanto a nivel físico como cultural. Mejora la calidad del aire. Se busca en el diseño, un carácter natural resiliente, una naturaleza adaptada climáticamente a los recursos hídricos disponibles.

El acondicionamiento y regeneración de la ladera tendrán un efecto positivo en la actividad local. En un primer momento, en la ejecución de las obras y su revegetación, y después en el mantenimiento. En un segundo momento, surgirán ciertos servicios complementarios a los usuarios del espacio público.

La explotación de las construcciones patrimoniales de la ladera (equipamientos, cuevas,...) sería positiva, en el sentido no solo de la actividad, con trabajadores y usuarios, sino también un control indirecto del espacio público.

5.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Por tratarse de una intervención exclusivamente municipal, será el Ayuntamiento quien programe los recursos. Ya se ha comentado que se puede buscar financiación europea, de hasta un 80 %, en dos paquetes de proyecto: 1.- la regeneración y renaturalización de la ladera, potenciando sus valores patrimoniales, naturales y paisajísticos. 2.- El uso como un equipamiento cultural sostenible y singular, ubicado en parte en el espacio de las cuevas.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 77 de 100



ESTUDIO ECONÓMICO PLAN ESPECIAL CERRO DE SAN MIGUEL					
	DEFINICION	CAPITULOS	BLOQUES	TOTAL	+ IMPUESTOS
PLANEAMIENTO, ESTUDIOS, PROYECTOS DISEÑO Y EJECUCION (1)	DESARROLLO TECNICO	115.000,00 €			
DISCURSO, INTERPRETACION Y SISTEMAS DE INFORMACION DEL PATRIMONIO Y PAISAJISMO	INTERPRETACION PATRIMONIO	20.000,00 €	135.000,00 €		
EXPROPIACIONES (2) SUELO Y SUBSUELO	32486 m2 20	850.000,00 €	850.000,00 €		
DEMOLICIONES Y ELIMINACIÓN ELEMENTOS DISCORDANTES (3)	1200 m2	360.000,00 €		3.609.000,00 €	4.330.800,00 €
VIARIOS Y TRAZADOS (3)	6300 m2	378.000,00 €			
REGENERACIÓN/RENIVELACION, REVEGETACIÓN DE LA LADERA(3)	5200 m2	208.000,00 €	2.624.000,00 €		
ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS (3)	8800 m2	528.000,00 €			
EQUIPAMIENTOS , ALGIBES Y FUENTES. INFRAESTRUCTURAS	300 m2	450.000,00 €			
REGULARIZACIÓN CUEVAS (2)	70	700.000,00 €			
<p>1. Precios referencia honorarios licitaciones</p> <p>2. Justiprecio de valoraciones en SNU del Ayuntamiento.</p> <p>3. Precios de referencia del Colegio oficial de Arquitectos de Granada</p>					

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Telf 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 78 de 100



Según el cuadro anterior, se plantean una serie de capítulos valorados para la gestión y ejecución de las obras contempladas por el presente PE CSM. Según esta primera valoración global, se estima un coste de 4.3 millones de euros

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiei@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 79 de 100



6 VALORACION PAISAJISTICA

6.1 ESTUDIO DEL PE CSM EN EL PAISAJE

La ejecución del presente Plan Especial, por sus características topográficas de mirador y de otero sobre la ciudad histórica, tiene un enfoque importante en el paisaje: mirar y ser mirado. Alineado con las directrices del Paisaje Europeo y del Paisaje Andaluz, se propone un estudio detallado, no solo en el ámbito del PE, sino en su vinculación con el entorno y la historia.

Los Sistemas Generales de espacios públicos (Paseo de la Muralla, ARI -07), así como la declaración de BIC del Valle del Darro, en tramitación, son parte de un mismo paisaje patrimonial.

Se presentan una serie de infografías, tanto de alzados y sección, como de 3D del ámbito del PE CSM, con carácter explicativo y orientativo. Se comprueba la continuidad visual con los espacios verdes contiguos al PE.

6.2 CONCEPTOS PARA LA REVEGETACION DEL PE CSM

Una primera intención es realizar una transformación del paisaje mínima, imperceptible, manteniendo las praderas mediterráneas, que acaban siendo el color dorado del Cerro de San Miguel, y otros cerros oteros que se asoman sobre la Vega. La intervención se centrará en la mejora edafológica y la selección de especies autóctonas y resilientes.

En un segundo foco estaría en la recuperación de especies históricas, tales como la chumbera, la pita y las cañas, que han estado muy vinculadas al sitio y a la forma de vida de sus moradores, y que conformaron un imaginario del paisaje histórico de Granada. La recuperación de estas especies con un valor expositivo y de interpretación del patrimonio, necesitarían un apoyo institucional, ya que dichas especies son alóctonas, y vinieron tras el descubrimiento de América.

El Ministerio de Agricultura, desarrollo un listado de especies alóctonas invasivas, en la que están las tres citadas; pero dicha directriz puede permitir, con carácter de excepcionalidad (bien para producción agropecuaria, bien para valorización patrimonial, como es el caso del PE) la plantación controlada. Este tema, requerirá una labor de gestión y comunicación con los supervisores del Ministerio, para la autorización de una plantación acotada y controlada. Esta acción se encuadra en la interpretación del patrimonio histórico, agrícola y etnográfico.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@iparq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

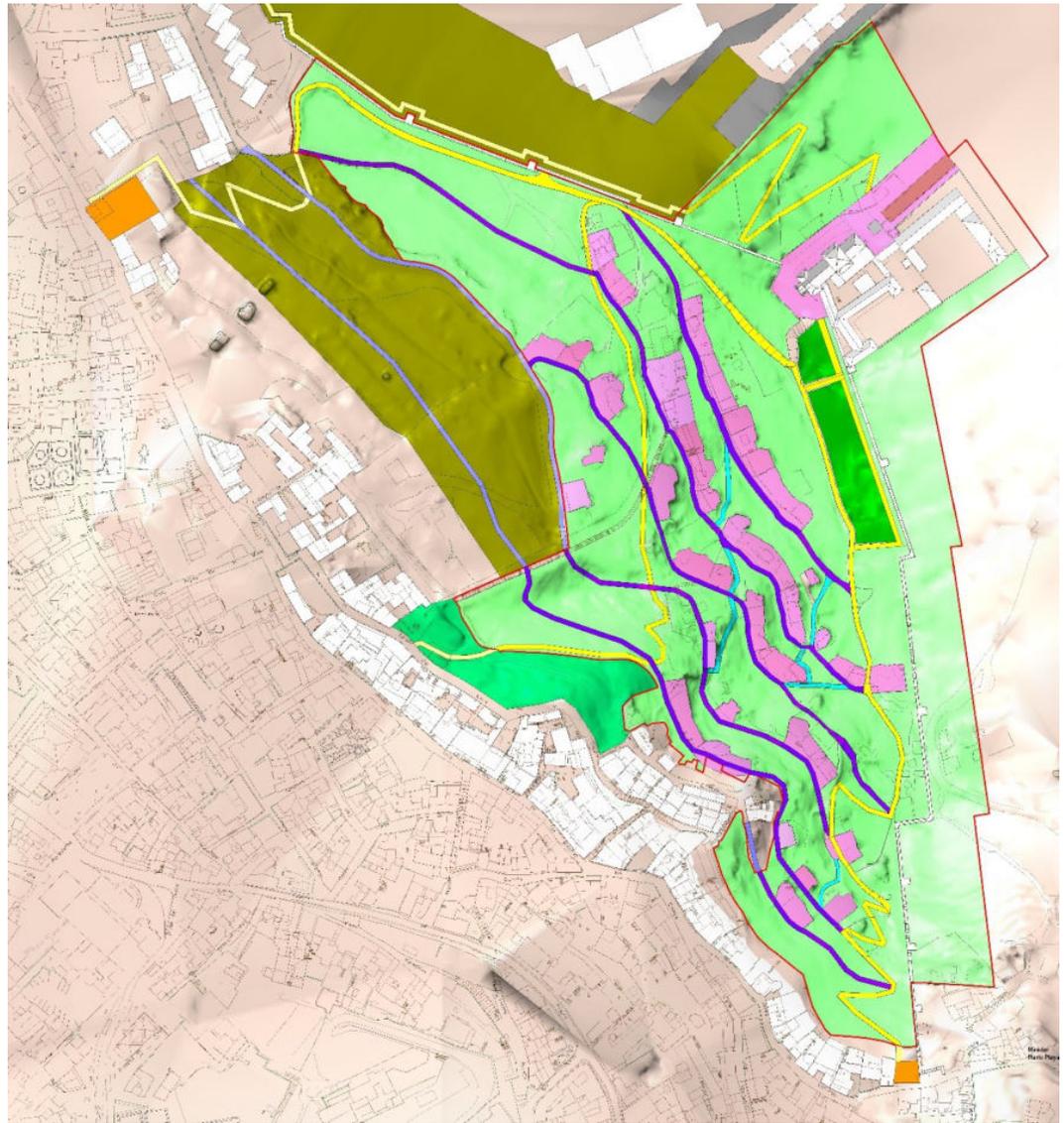
01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 80 de 100





PE			
		CUESTAS	VIARIO
		VEREDAS	
		SENDEROS	
		PLACETA/MIRADOR	ESPACIOS
		LADERAS	
		SISTEMA GENERAL	
		HUERTAS	
		ZONA VERDE	
		NUEVOS ACCESOS	
		EQUIPAMIENTO	

Ilustración 10 PLANTA Y LEYENDA

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



6.2.1 INFOGRAFÍAS 3D



Ilustración 11. VISTA DE PAJARO CENTRADA



Ilustración 12. VISTAS HACIA EL LIENZO SUR

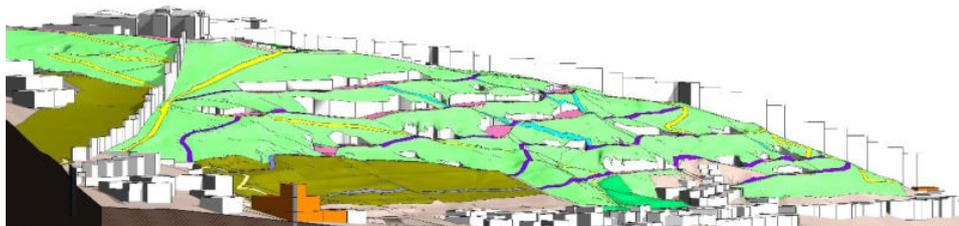


Ilustración 13. VISTAS HACIA EL LIENZO SUR

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



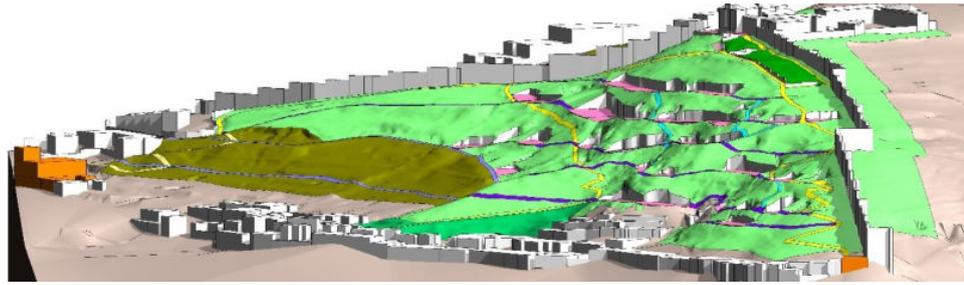


Ilustración 14. VISTAS HACIA EL LIENZO NOROESTE

6.2.1.1 ALZADOS

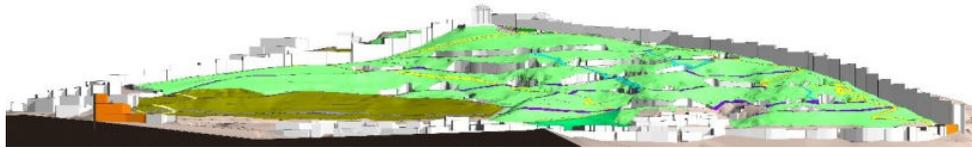


Ilustración 15. Alzado desde SO



Ilustración 16. Alzado desde NO

6.2.1.2 SECCIONES

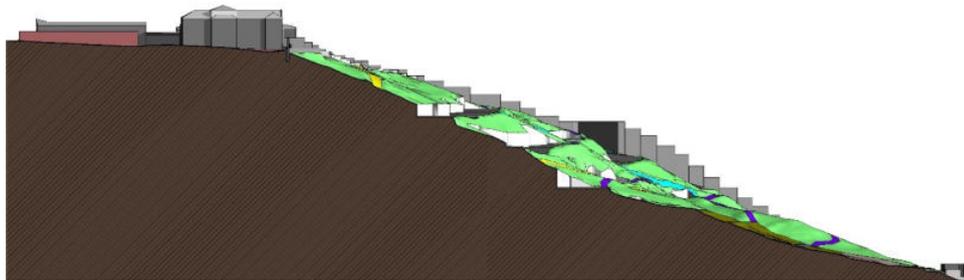


Ilustración 17. SECCION 1 HACIA EL DARRO

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



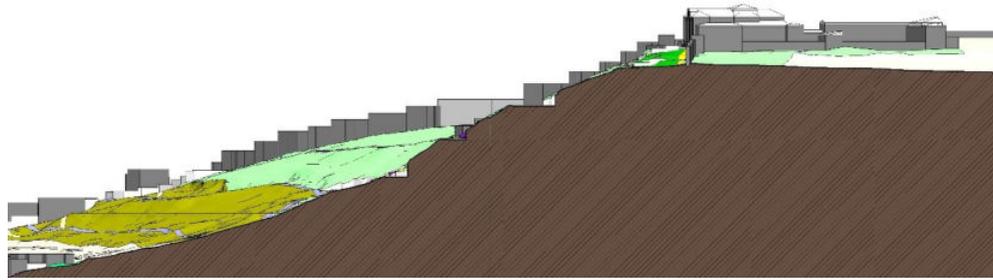


Ilustración 18. SECCION 2 HACIA LA VEGA

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948 67 15 44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

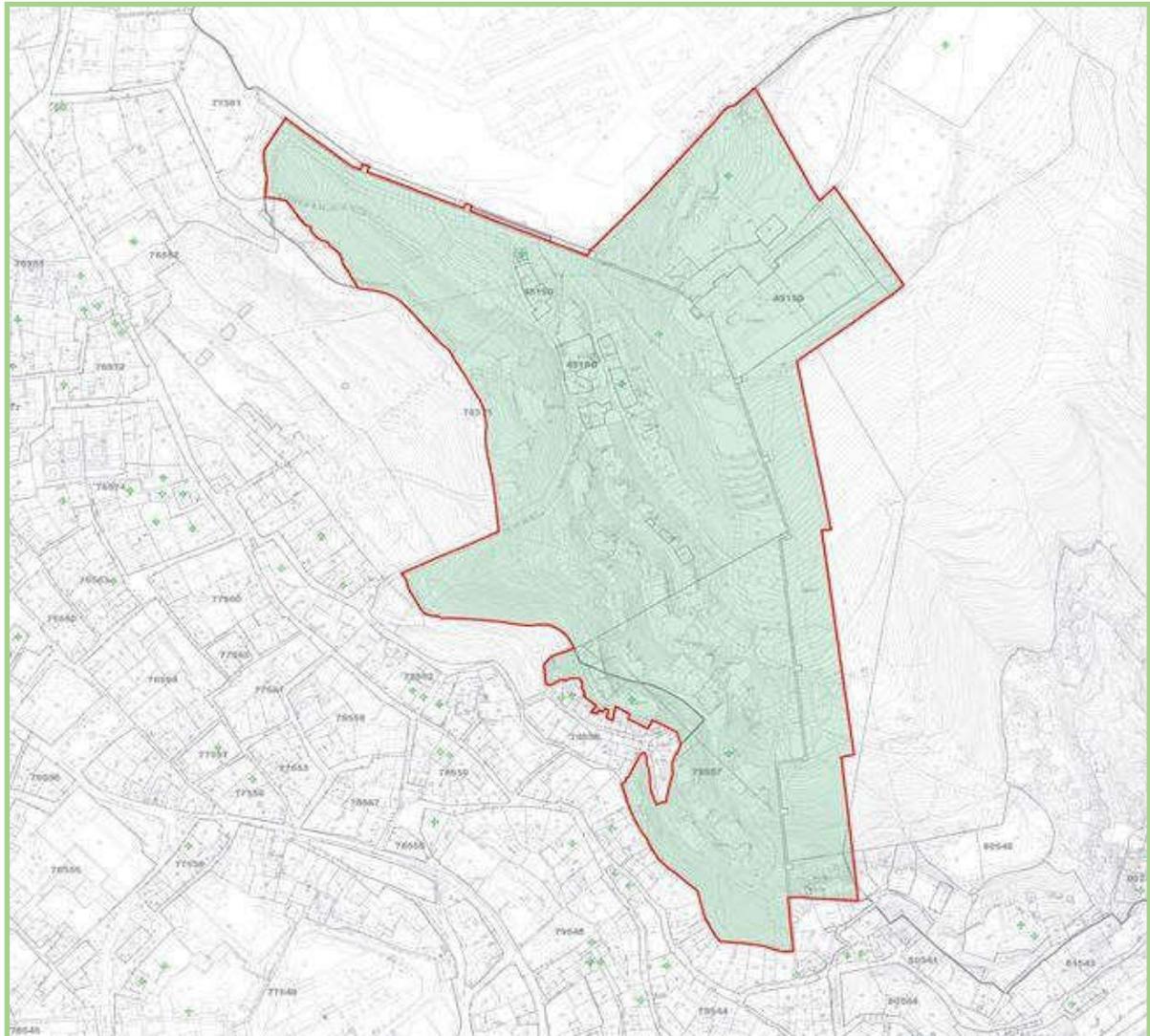
01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 84 de 100





**PLAN ESPECIAL “CERRO DE SAN MIGUEL”
DOCUMENTO II : NORMATIVA URBANÍSTICA**

**FASE 2: AVANCE DEL PLAN
NOVIEMBRE 2023**

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma
digital





DOCUMENTO II NORMATIVA URBANISTICA.

INDICE DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS

Artículo 01. Naturaleza	2
Artículo 02. Ambito y Objetivos del PE	2
Artículo 03. Clasificación y calificación	3
Artículo 04. Carácter del suelo	3
Artículo 05. ARR-01 ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	3
Artículo 06. Condiciones y regulación de Usos conforme al PGOU	4
Artículo 07. Usos en la ARR-01 como “subcategoría de suelo no urbanizable de Parques Rurales”.	4
Artículo 08. Regulación de Usos del PE CSM en cumplimiento de los objetivos del ámbito ARR-01	5
Artículo 09. Usos de los inmuebles existentes.	5
Artículo 10. Usos de las cuevas	5
Artículo 11. Régimen concesional de las cuevas.....	5
Artículo 12. Superficie útil y Edificabilidad	6
Artículo 13. Viales : Cuestas, Veredas y senderos. Mejora de la accesibilidad.....	6
Artículo 14. Obras de acondicionamiento y regeneración de la ladera.....	7
Artículo 15. Condiciones estéticas	7
Artículo 16. Normas, Directrices y recomendaciones sobre el Paisaje	7
Artículo 17. Redacción PE protección y promoción de la Muralla.	8
Artículo 18. Delimitación de ambito historico de cuevas.....	8
Disposicion Transitoria 1ª:	8

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakán 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948.57.15.44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 86 de 100



Artículo 1. Naturaleza

El presente Plan Especial es un instrumento de ordenación en desarrollo del ámbito ARR-01 “Cerro de San Miguel” del PGOU de Granada, para la recuperación del paisaje para la ciudad y sus habitantes, y mejorar sus condiciones naturales, uso, disfrute y fomento de los valores históricos, patrimoniales y naturales.

Las determinaciones contenidas en este PE tienen el carácter de Normas, salvo en aquellas ocasiones que el propio artículo disponga otro carácter.

Respetará la normativa contenida en el PE, la legislación y reglamentos estatales, autonómicos y local de aplicación, así como el planeamiento territorial y urbanístico vigentes de aplicación.

El PE CSM entrará en vigor en los términos y a los efectos previstos en la legislación vigente. Podrá modificarse y revisarse según los procedimientos previstos.

Corresponde al Ayuntamiento de Granada la interpretación del presente documento.

Artículo 2. Ámbito y Objetivos del PE.

1.-Se corresponde con la delimitación contenida en la planimetría, contando con una superficie de 65.986 m2 estimados, sin perjuicio de medición real resultante.

2.-Los objetivos del Plan Especial del Cerro de San Miguel son:

- 1 • Desarrollo urbanístico del área de manera formal y legal, concretando sus determinaciones para que finalmente se trate de un espacio libre de uso público, útil y accesible para la ciudadanía. Ello conlleva unificar y sintetizar las distintas legislaciones de aplicación a este ámbito. (Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su Reglamento General, Plan de Ordenación del Territorio de Aglomeración Urbana de Granada, adaptación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía del Plan General de Ordenación Urbana, ARR-01 y el Plan Especial Albaicín).
- 2 • Obtener por interés público la propiedad de todas las parcelas, exceptuando las de la Muralla (Bien de Interés Cultural), la Ermita de San Miguel, el Hogar de los obreros de María y el antiguo reformatorio. Además, se contempla la definición de un área de tanteo y retracto de todo el ámbito que permita el control y la adquisición de las propiedades, para la realización de un parque público, en suelo rustico.
- 3 • Proteger el valor paisajístico, arqueológico, patrimonial, histórico y conjunto histórico de cuevas de dicho ámbito, y vincularlo a la protección y difusión cultural para el conocimiento y disfrute de la sociedad.
- 4 • Recualificar este espacio como espacio resiliente y amable para la ciudadanía, lugar de encuentro, ocio, salud y disfrute, defendiéndolo dentro del marco de la sostenibilidad social, económica y ambiental.

En coherencia con los objetivos que podrán tener los Planes Especiales definidos en la Ley De Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, definidos en su artículo 70 y 93 del RGLISTA, se asumen para el Plan Especial Cerro de San Miguel (PE CSM) los siguientes:

- Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.
- Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.
- Definir y, en su caso, ejecutar actuaciones territoriales y urbanísticas cuya finalidad sea procurar la accesibilidad universal a conjuntos históricos, así como a otras áreas urbanas o rurales de difícil acceso

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakán 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948.57.15.44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



por sus características naturales o las de su malla urbana, al objeto de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes o mejorar su acceso para facilitar su uso público por su interés histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, ambiental o paisajístico

- Delimitar áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto conforme a lo establecido en el artículo 132 de la Ley.
- Regenerar ámbitos urbanos consolidados degradados en su situación física, social y ambiental.
- Establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de cuevas cuando requieran ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el Título IX DEL RGLISTA.
- Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.

3.- Incluye el PE todas las determinaciones necesarias para cumplir su finalidad.

Artículo 3. Clasificación y calificación

1.- Suelo rústico preservado por la ordenación territorial y urbanística con destino a espacio libre público.

2.-La actuación urbanística ordenada por el PE CSM, cumple con lo dispuesto en el artículo 22 y siguientes del RGLISTA.

3.- Las determinaciones que establece el PE CSM respetan las previsiones el PGOU de Granada establece para la categoría y subcategoría en la que se integra el ámbito:

a) Categoría: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológica de las Cuencas de los Ríos Genil, Darro y Beiro.

a.1) Subcategoría: Suelo No urbanizable Parques Rurales: como ámbito en el que el territorio se conserva y pretende conservar sus características naturales.

Artículo 4. Carácter del suelo

1.-En desarrollo del PE, realizadas las expropiaciones y convenios procedentes, el ámbito conformara una sola finca rústica de carácter demanial, de acuerdo con lo dispuesto en el PGOU.

2.-Se podrán excepcionar de dicho carácter los inmuebles catalogados de distinta titularidad y carácter sobre los que mediante convenio se ajusten al fin del PE sin necesidad de expropiación (Ermita, casas parroquiales, Antiguo Reformatorio y equipamientos).

Artículo 5.- ARR-01 ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

1.-La actuación y ordenación del PE CSM cumple con lo establecido en el artículo 22 de la LISTA.

2.-El cumplimiento de los objetivos previstos para la ARR-01 por el PGOU, conlleva la declaración de la actuación sobre suelo no urbanizable de interés público y social.

3.- Dicha declaración conlleva el inicio y tramitación del procedimiento de expropiación.

4.- Delimita el ámbito como área de tanteo y retracto conforme a lo establecido en el artículo 132 de la Ley.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakana 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948.57.15.44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 88 de 100



Artículo 6. Condiciones y regulación de Usos conforme al PGOU

1.- La ordenación del PE CSM, cumple con las condiciones generales sobre usos contenidas en el artículo 3.1.4 del PGOU de Granada para todos los usos en suelo no urbanizable.

2.- Condiciones sobre Usos en el ámbito PE CSM, conforme a lo establecido en el artículo 3.4.8 del PGOU para la subcategoría de Suelo no Urbanizable de Protección de Parques Rurales:

A)-Uso genérico Forestal con predominio de uso detallado forestal de Repoblación.

Conforme a lo establecido en el artículo 3.3.5 del PGOU, el PE CSM contempla las masas arbóreas autóctonas a repoblar con valores ecológicos y de equilibrio natural, cuya preservación garantiza el mantenimiento y regeneración, tanto de los ecosistemas naturales como de deterioro de elementos naturales y físicos.

Integran este uso los conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permitan su repoblación con los criterios dictados por la Consejería competente.

B) Usos permitidos: Las actuaciones cuya finalidad conduzca a la preservación y adecuación del ámbito a su estado natural y la ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.

C) **Usos de la edificación Permitidos:** La compatibilidad con los usos Ocio y Recreio, según Proyectos redactados por la Administración competente ya que son espacios destinados al uso y disfrute de los ciudadanos, así como a la regeneración paisajística de estos ámbitos.

D) Quedan expresamente prohibidos:

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

3.- El PE CSM, autoriza, conforme al artículo 3.3.8 del PGOU, en las edificaciones los usos estrechamente relacionados con la propia naturaleza del suelo agrícola, los siguientes:

- Casetas para distintas instalaciones: dan cobertura a las instalaciones que han de realizarse en favor del mejor rendimiento (bombas de riego, contadores...).
- Casetas de aperos:
- Viveros.
- Edificación en huertos familiares. Sobre ellos el PE CSM establece, de ser adecuado a la normativa de regeneración y paisajística una regulación de uso mediante concesión o turno.
- Almacén agrícola
- Edificación para ganadería estabulada: de considerarse adecuada a alguna actividad propia del ámbito.
- Instalaciones para núcleos zoológicos. Con respeto a la normativa vigente y con objetivo educativos y de recuperación de especies.
- Merenderos y ventas.
- Equipamiento social y comunitario.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.

4.- Sin perjuicio de la regulación específica del Título Tercero de las Normas de PGOU sobre usos en suelo no urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.1.1 del PGOU, las normas sobre usos contenidas en el Título Sexto son de aplicación supletoria.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakán 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948.57.15.44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Artículo 7. Usos en la ARR-01 como “subcategoría de suelo no urbanizable de Parques Rurales”. Espacio Público.

1.- El PE CSM, con respeto a la regulación sobre usos contenida en el PGOU para la “subcategoría de suelo no urbanizable de Parques Rurales”, define y completa como uso detallado del ARR-01, el de Espacio Público: como zonas de estar, de tránsito y de zonas verdes dotado del acondicionamiento (aseos, mobiliario, infraestructuras) para su correcto disfrute y recuperación de cuevas con valor etnológico y paisajístico.

Artículo 8. Regulación de Usos del PE CSM en cumplimiento de los objetivos sobre el ámbito ARR-01 en su ficha.

1.- Los usos permitidos en el ámbito del PE irán dirigidos a la recuperación del paisaje para la ciudad, así como a la mejora de las condiciones naturales, uso, disfrute y fomento de los valores históricos-artísticos-patrimoniales de esta zona.

2.- Se viabilizarán y fomentarán los usos que abunden, difundan, divulguen el carácter histórico/cultural/paisajístico/arqueológico/educativo del suelo y de las cuevas conforme a necesidades y demandas actuales, y la realidad y logro del disfrute del ámbito por todos los habitantes de manera habitual y cotidiana, así como centro de disfrute por todos en fechas emblemáticas de la ciudad, y tradicionales del Cerro.

3.- El PE, considera actividades y usos permitidos, todos aquellos que no contradigan la normativa sobre usos del PGOU, que sean acordes a su subcategoría de suelo no urbanizable de Parques Rurales y al uso definido de espacio público y que abunden en el cumplimiento de los objetivos del ámbito.

Entre ellos, como usos permitidos por el PE CSM:

-Usos de transformación en ejecución del plan de restauración de terrenos que permiten recuperar el estado natural de los terrenos.

-Obras, construcciones, edificaciones, senderos, accesos, caminos, infraestructuras, instalaciones y servicios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos.

-Todos aquellas de actividades ligadas con el desarrollo de esta clase de suelo, entre ellas:

- a) Terciario: oficinas gestión espacio libre, comercial, ocio, hostelería, recreo, institucional privado, educativo/taller.
- b) Terciario concesión: gestión espacio libre, comercial, ocio, hostelería, recreo, institucional privado, educativo/taller a explotar mediante concesión.
- c) Equipamientos: Ermita, religioso, reformatorio, educativo, cultural, taller, almacén, aseos, kiosko
- d) Dotacional: equipamiento universitario, equipamiento docente, equipamiento investigación, equipamiento educación paisajística/artística/artes escénicas/taller artesanía/taller recuperación oficios/botánica/
- e) Turístico: acceso a visita turística, taquilla, informativo, avituallamiento, souvenir.
- f) Espacios Libres: plaza, placeta, jardín, mirador, vereda, fuentes, algibes, anfiteatro, escenario, huerto, picnic, zona de deporte, auditorio, ...
- g) Transportes/infraestructuras: acceso, saneamiento, comunicaciones, iluminación...
- h) Aquellos, que justificadamente quede motivada su analogía a los relacionados.

Artículo 9. Usos de los inmuebles existentes

1.- Solo se contempla la permanencia de los inmuebles de equipamientos (Ermita, Hogar de Obreros de María, Reformatorio), así como las murallas históricas BIC

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel. 948.57.15.44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



2.- En los inmuebles existentes en la cima del Cerro, se permitirán:

ERMITA: SIPS uso religioso, social

CASAS PARROQUIALES : (HOGAR DE LOS OBREROS DE MARIA): SIPS uso social,

Equipamental, Educativo, Ocio, Terciario, Institucional, Residencial

ANTIGUO REFORMATARIO : SIPS uso social,

Equipamental, Educativo, Ocio, Terciario, Institucional, Residencial

Artículo 10. Usos de las cuevas.

1.- Excepto las cuevas, que deberán permanecer por sus valores patrimoniales, históricos y etnográficos, el resto de las construcciones y edificaciones, se plantea su eliminación para naturalizar el espacio parque y su paisaje

2.- Para la utilización de las cuevas que, como arquitectura excavada se mantienen, por su valor patrimonial, histórico y etnográfico, tendrán que tener un informe-proyecto de seguridad y solidez estructural, que las definan como aptas para su habitabilidad. Se valorizará el ámbito de cuevas como espacio social compartido, dejando las placetas abiertas, sin vallar.

3.- Se consideran actividades y usos permitidos en las cuevas los relacionadas en el artículo 8.3 y demás ligadas al estudio e investigación del patrimonio histórico, cultural y etnográfico del ámbito, entre ellos: social / terciario / institucional / educativo / recreativo / formativo / artístico / cultural / comercial / divulgativo / turístico / ONG. Entre ellos el de espectáculo, galería arte, taller de ensayos, de música, taller de artesanía, asociaciones..

4.- Las casas-cueva, se retraerán a la fase de cueva, eliminando las construcciones informales.

5.- Se permitirá justificadamente, la excavación de estancias nuevas y repicado de existentes, así como ampliación y rehabilitación de las cuevas actuales. En cualquier caso, las obras se ejecutaran con su correspondiente licencia municipal, con proyecto y dirección de obra realizada por técnico competente, que garanticen la habitabilidad, seguridad e higiene, necesarios para su uso.

6.- Se respetarán las escorrentías pluviales naturales, quedando resuelta su evacuación, en cualquier caso. En general, se respetará la topografía y geomorfología existente del terreno. No obstante, se permite justificadamente, el ajuste de pendientes, ataluzamiento y pequeños desmontes y rellenos, dentro de un diseño más eficiente y útil del espacio público y sus viales.

Artículo 11. Régimen concesional de las cuevas

Las cuevas, de propiedad pública, podrán ser objeto de cesión o arrendamiento a través de convenios público-privado, o cualquier otro medio de explotación legalmente previsto por periodos de tiempo admisibles.

Artículo 12. Superficie útil y Edificabilidad

1.- La edificabilidad reconocida del ámbito es la existente en los inmuebles situados en la cima del cerro, de carácter equipamental (Ermita, Casas parroquiales, Antiguo Reformatorio).

Por necesidades de infraestructuras, equipamiento y mantenimiento del ámbito del PE, se podrán realizar pequeñas construcciones, paisajísticamente integradas, sin que superen el límite del 2 % de ocupación fijado por el PGOU2000.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakana 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948.57.15.44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Pag. 91 de 100



2.- Sobre el resto de construcciones, su destino final será la demolición y eliminación como impacto en el paisaje de la ladera.

3.- Quedan exceptuadas las cuevas que serán objeto de medición y certificación de su estabilidad. Solo se computarán funcional y urbanísticamente, los metros útiles interiores de la cueva, sin que sean de aplicación los parámetros de metros cuadrados construidos, aprovechamiento urbanístico, ni el de edificabilidad, ni ocupación.

4.- La ejecución del PE CSM conlleva la necesidad de realizar inventario municipal de todas las cuevas, casas cuevas, y demás edificaciones en el ámbito, con identificación de los elementos discordantes y fuera de ordenación.

Artículo 13. Viales: Cuestas, Veredas y senderos. Mejora de la accesibilidad

Los viales son los que estructuran la ladera y los recorridos por ella. Se han denominado **Cuestas** a las que conducen a la cumbre. **Veredas** a las que recorren la ladera horizontalmente y **Senderos** los de menor entidad y trazado más natural por la ladera verde.

Las Cuestas y Veredas tendrán recorridos aptos para circulación con ruedas de pequeños vehículos personales (silla de ruedas, cochecitos, ...).

En las Veredas, se intentará que su trazado se acerque a las pendientes recomendadas por la normativa de accesibilidad.

Artículo 14. Obras de acondicionamiento y regeneración de la ladera.

Las obras de acondicionamiento de la ladera, se enmarcarán dentro de una visión sostenible de este territorio. Se evitará el uso masivo de pavimentos duros, permitiendo que en su mayoría sean pavimentos blandos y drenantes.

Se ejecutarán conforme a proyecto de obras ordinarias y podrá ejecutarse en fases y mediante actuaciones previas, tal y como prevé el art. 188.3 del RGLISTA.

En cuanto a las infraestructuras, solo se plantea conservar, completar y mejorar las existentes, sin plantearse un incremento de las mismas.

La red eléctrica aérea, se cambiará por una red enterrada. Según el uso definitivo de las cuevas, se les permitirá disponer de una acometida eléctrica.

Se valorará la iluminación del parque, en particular, la de las murallas.

Se diseñará una red de riego (conducciones, recogida de escorrentías, acequias, arquetas, aljibes) adaptada a las necesidades hídricas de la vegetación en la ladera.

También se dotará de varios puntos con aseos accesibles, a ser posible, integrados en las cuevas existentes en la ladera, y en la cumbre, junto a la nueva Fuente del Aceituno

Se planteará la posibilidad de la compartimentación de la ladera, para un cierre parcial, por temas de orden o seguridad.

Se mantendrá un recorrido central de seguridad, a media ladera, para acceso en caso de emergencias (bomberos, ambulancias...) con un ancho mínimo de 2 metros de paso (vereda A o C)

Artículo 15. Condiciones estéticas

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Telf. 948.57.15.44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Las fachadas de las cuevas y las placetas, se plantean como una recuperación del estado original, es decir, hacia el ámbito solo de cuevas, sin construcciones ni casas ni módulos.

Se recuperarán los elementos tradicionales y útiles: puertas partidas, aleros, regatas, poyetes, chimeneas, emparrados. Se permitirá el encalado, justificadamente, como técnica tradicional de acabados de los paramentos.

Artículo 16. Normas, Directrices y recomendaciones sobre el Paisaje.

1.- El Proyecto de obras para la ejecución del PE CSM, incluirá un capítulo en el que:

- a) Acreditará el cumplimiento de la normativa paisajística y de protección. (N)
- b) Justificará la armonía y coherencia con los espacios verdes y SG que rodean este ámbito de Plan Especial. (D)
- c) Garantizará la coherencia en los trazados y ordenación, que permitan una protección integral y conjunta del paisaje, con una visión y concepción global, que supere las divisiones y delimitaciones urbanísticas heredadas. (N)

2.- El paisaje del PE CSM debe preservarse, con escasas alteraciones. Para ello, el proyecto en ejecución programará una naturalización y revegetación de la ladera, de bajo impacto visual, asimilada a la imagen que nos ha llegado hasta nuestros días. (N)

3.- En caso de licitación de la redacción del Proyecto de ejecución, se incluirá entre las cláusulas administrativas particulares y técnicas, las acreditaciones y propuestas que aseguren en la redacción y ejecución del proyecto (N):

- La importancia del paisaje del Cerro, desde la ciudad y la Vega, como unitario, de forma, que el PE CSM junto con los otros espacios públicos / sistema general de espacios verdes, para que haya una coherencia y conexión entre ellos. Se plantea como un ámbito ideado con diseño y especies resilientes, adaptados a nuestro entorno mediterráneo

- Que, en el espacio intramuros, habrá una zona de pradera mediterránea en la parte alta y junto a la muralla, con escaso arbolado mediterráneo y especies bajas, de matorral y tapizantes.

- En media ladera, en los senderos, placetas y bancales, se mantendrán algunas islas de arbolado, y plantas de mediano porte; en las placetas, se utilizarán emparrados y pérgolas, para acondicionar los espacios con sombra.

- En la zona baja, es donde se dispondrán los árboles de mayor porte, de forma que se pueda crear un ámbito de sombra que permita un espacio de confort para la época estival.

4.- El Sistema General de espacios libres, situado en la AI-07, deberá obtenerse por ocupación municipal, para su diseño y ejecución en concordancia con el del PE.

Artículo 17. Redacción PE protección y promoción de la Muralla.

Las murallas nazaríes que limitan el PE CSM son propiedad del estado español. Su estado de conservación es deficiente, existiendo ciertos puntos donde la degradación puede afectar a su estabilidad. El Ayuntamiento de Granada debe buscar la colaboración con la AGE, como propietario y responsables de su tutela, para la realización de tareas de protección o para la redacción de un Plan de conservación de las murallas y a un plan de obras. (D).

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948.57.15.44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital



Artículo 18.- Delimitación de ámbito histórico de cuevas..

Según se refleja en el correspondiente plano de ordenación, se define un ámbito troglodítico histórico, donde se deberán conservar sus valores constructivos y patrimoniales. Su uso no podrá ser residencial, según define el POTAUG.

Disposicion Transitoria 1ª:

1.- Queda delimitado en el PE CSM, sobre toda la superficie del sector, cuevas, edificaciones, activadaes existentes en el ámbito, el ÁREA DE TANTEO Y RETRACTO, cuya tramitación se ajsutará a las previsiones del artículo 277 y ss del RGLISTA, debiendo para ello, elaborar Memoria y documentos exigidos en el mismo.

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Telf. 948.57.15.44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

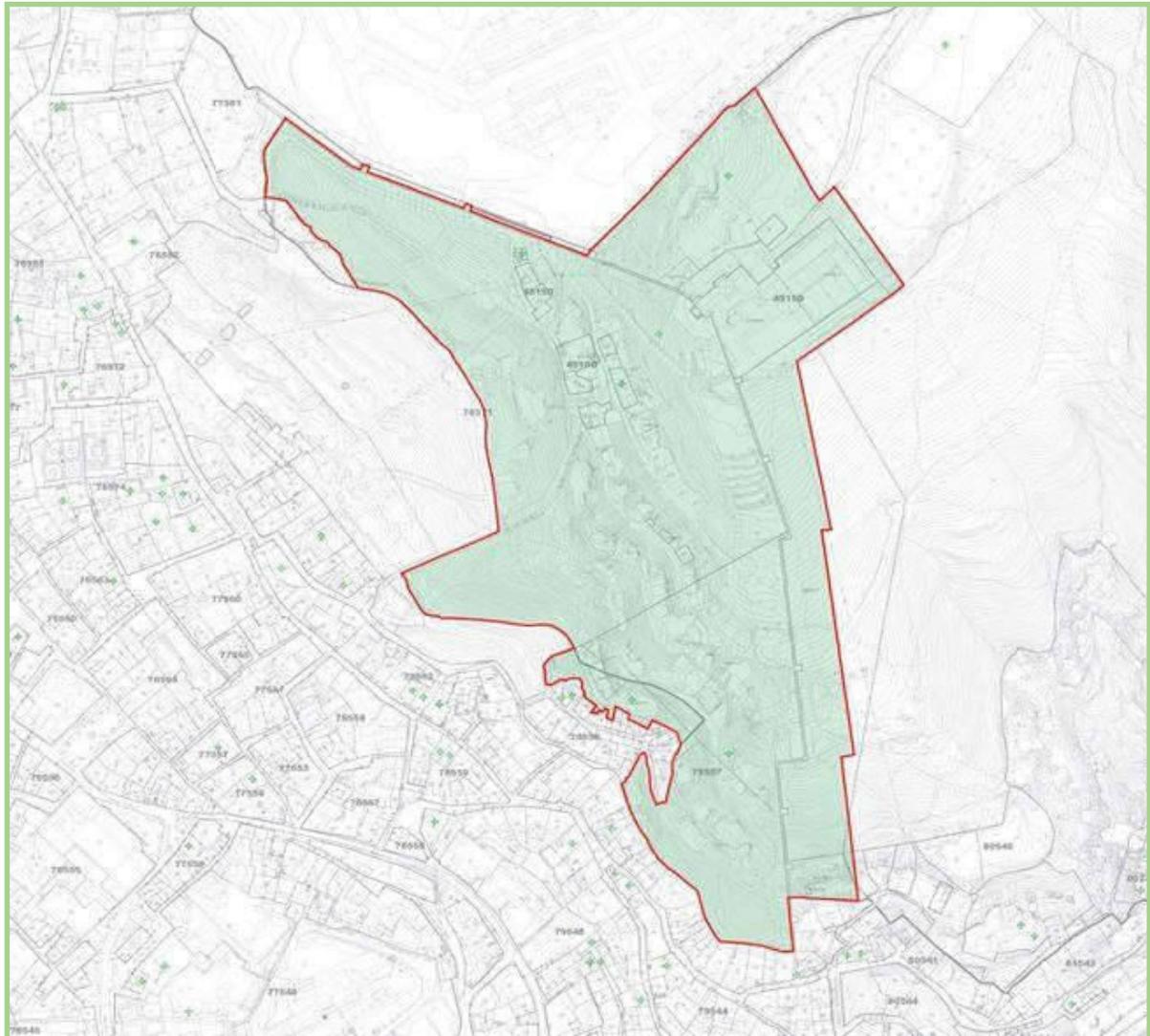
01-12-2023 13:11:10

Contiene l firma digital



Pag. 94 de 100





**PLAN ESPECIAL “CERRO DE SAN MIGUEL”
DOCUMENTO III : CARTOGRAFÍAS**

**FASE 2: AVANCE DEL PLAN
NOVIEMBRE 2023**

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma
digital





AYUNTAMIENTO
DE GRANADA



DOCUMENTO III CARTOGRAFÍA

3.1.-CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

- 01.- LOCALIZACION
- 02.- BASE TOPOGRAFICA
- 03.- ALTITUDES
- 04.- PENDIENTES
- 05.- USOS DE SUELO
- 06.- GEOLOGIA
- 07.- COBERTURA VEGETACION
- 08.- GEOLOGIA
- 09.- SITUACION CATASTRAL
- 10.- AMBITO HISTORICO DE CUEVAS
- 11.- ORTOFOTOS HISTORICAS
- 12.- ORTOFOTO ACTUAL
- 13.- ACCESOS Y VIARIO
- 14.- ABASTECIMIENTO Y LUZ ELECTRICA
- 15.- ABASTECIMIENTO Y LUZ ELECTRICA
- 16.- PROPIEDADES
- 17.- CATALOGO PE ALBAICIN + SACROMONTE
- 18.- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
- 19.- DIFERENCIA ENTRE DELIMITACIONES
- 20.- CUENCAS VISUALES

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Etxesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Tel: 948.57.15.44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma
digital



Pag. 96 de 100



3.2-CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

ORD 01 – DELIMITACION DEL PLAN

ORD 02 – AMBITO HISTORICO DE CUEVAS

ORD 03 – ARTICULACION INTERIOR Y EXTERIOR

ORD 04 – FIGURAS DE PROTECCION Y ELEMENTOS CATALOGADOS

ORD 05 - PROPUESTA DE ORDENACION PAISAJISTICA

LOPERENA - PORTILLO, ARQUITECTOS, S.L.

Oficina 2, C/Exesakan 28 Bajo, 31180 Zizur Mayor (Navarra)

Telf. 948.57.15.44

lturiel@parq.com

Código seguro de verificación: **8SD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

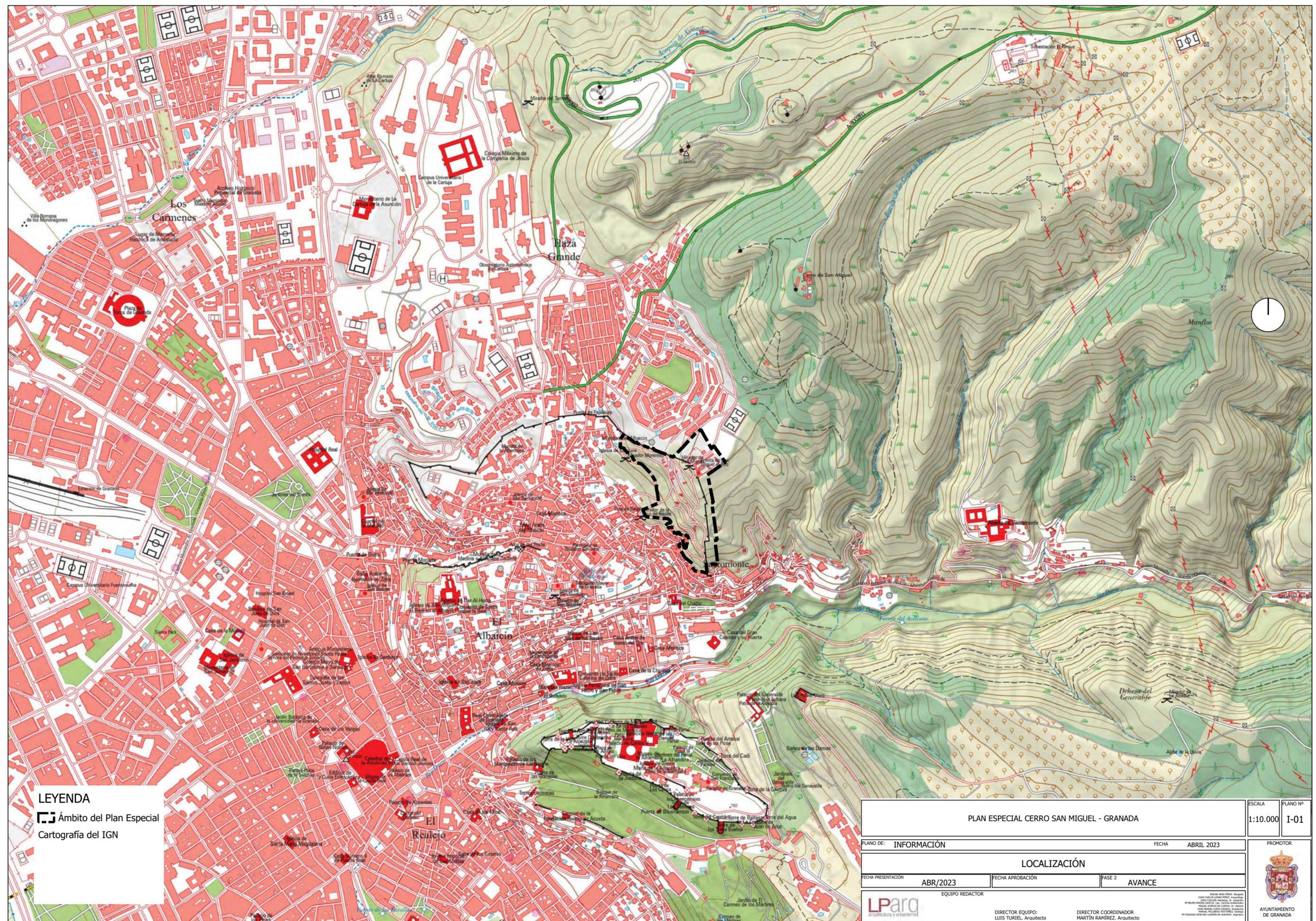
01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma
digital



Pag. 97 de 100





LEYENDA
Ámbito del Plan Especial
 Cartografía del IGN

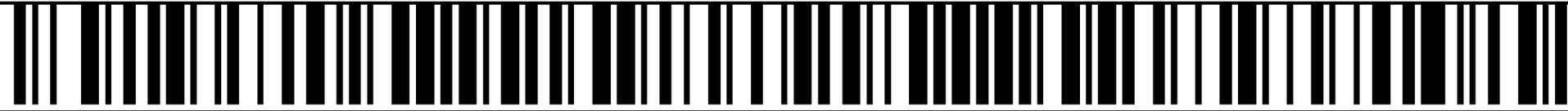
PLAN ESPECIAL CERRO SAN MIGUEL - GRANADA		ESCALA	PLANO Nº
PLANO DE: INFORMACIÓN		1:10.000	I-01
FECHA		ABRIL 2023	
LOCALIZACIÓN			
FECHA PRESENTACIÓN	ABR/2023	FECHA APROBACIÓN	FASE 2 AVANCE
EQUIPO REDACTOR			
		DIRECTOR EQUIPO: LUIS TURIEL, Arquitecto	
		DIRECTOR COORDINADOR: MARTÍN RAMÍREZ, Arquitecto	
			 AYUNTAMIENTO DE GRANADA

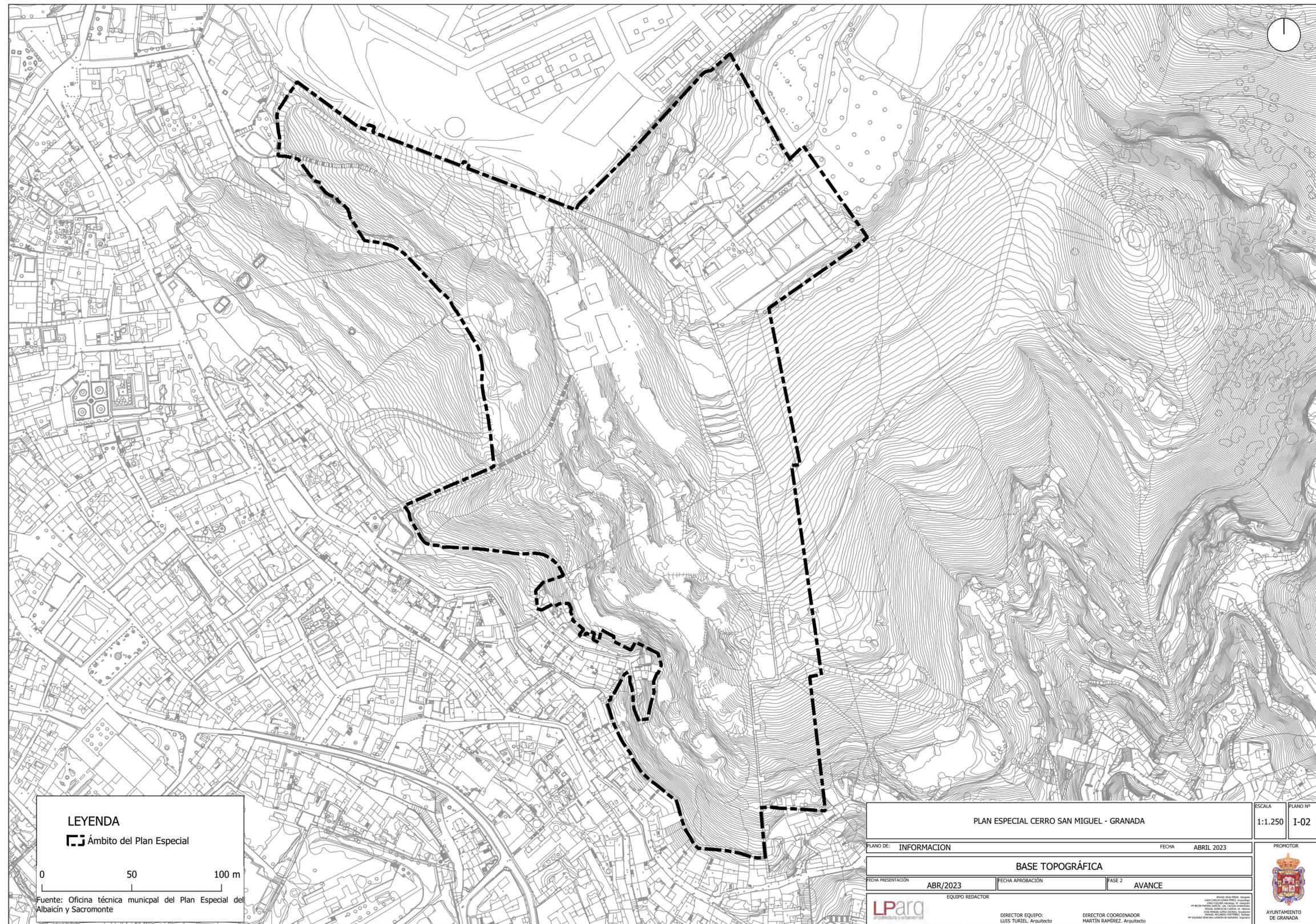
Código seguro de verificación: **BSD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital





Código seguro de verificación: **BSD2Q70Q8ER607QMGSE1**

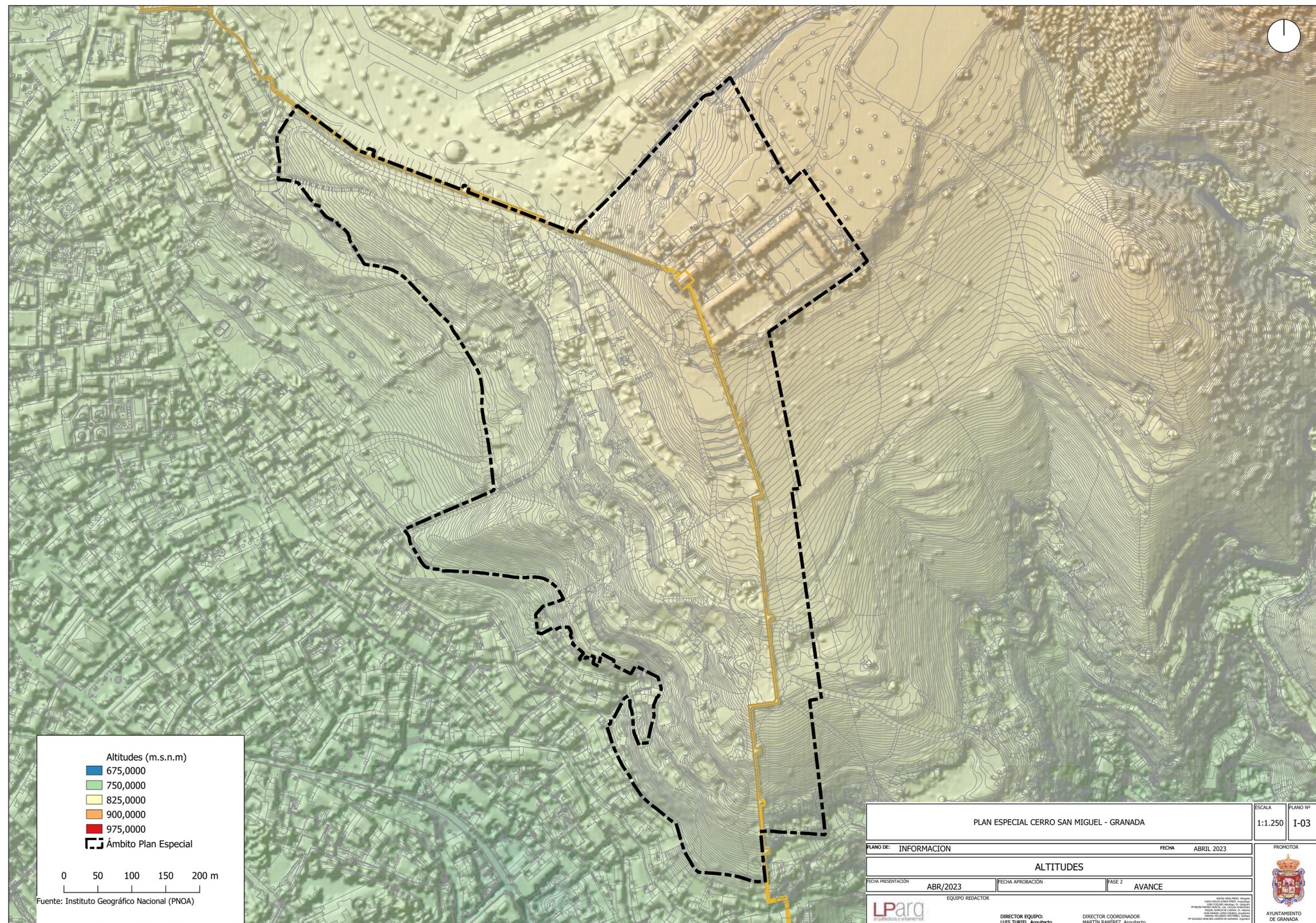
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital





Código seguro de verificación: **BSD2Q70Q8ER607QMGSE1**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 01-12-2023 13:11:10

Contiene 1 firma digital

