

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

Expte. 20176/2022

AVANCE

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

ALBAICÍN-SACROMONTE

IV. RESUMEN EJECUTIVO

SEPTIEMBRE 2022

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

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

RESUMEN EJECUTIVO

1.INTRODUCCIÓN. CONTENIDO.	3
2.ÁMBITO DE ACTUACIÓN	11
3.SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN	13
4. DIAGNÓSTICO. OBJETIVOS.	14
5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	15
6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN:	16
O01- CLASIFICACIÓN DE SUELO. SISTEMAS GENERALES.	16
O02.1.- ZONAS DE SUELO URBANO. USOS GLOBALES	21
IV. RESUMEN EJECUTIVO	1

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

O03- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES
URBANÍSTICAS. 29

7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 55

8. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN: 57

9. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL. 59

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

1.INTRODUCCIÓN. CONTENIDO.

Se redacta el presente Avance del Plan de Ordenación Urbana Albaicín-Sacromonte (POU-AS) para dar cumplimiento a la Disposición Adicional Primera del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Granada, aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 9 de febrero de 2001 (BOJA nº 27 de 6 de marzo 2001), que determina también la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín, y la redacción simultánea del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Sacromonte. El PGOU, de acuerdo con la Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), conserva su vigencia y ejecutividad.

El art. 20 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (LPHE) y 30 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz (LPHA) establecen la obligatoriedad de redactar planeamiento urbanístico de protección (la LPHE señala expresamente "Plan Especial") para los conjuntos históricos, que en el caso del de Granada está delimitado

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

y sectorizado por el Decreto 186/2003 de 24 de junio. Asimismo, el art. 31.3 de la LPHA señala la posibilidad de que los Planes Generales de Ordenación Urbanística remitan a través de sus determinaciones a la elaboración obligatoria de Planes especiales de protección.

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

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

Por otra parte, el art. 40 y concordantes de la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (LGICA) establece para los instrumentos de planeamiento la necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental; y el art. 56.1.b) 1º de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía determina la obligatoriedad de Evaluación de Impacto en la Salud para los planes de ordenación urbana[2] .

En este sentido, los Planes de ordenación urbana están sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria (art. 40.2.b) LGICA modificada por la D.F. Quinta de la LISTA).

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

El contenido del Plan de Ordenación Urbana Albaicín-Sacromonte será el señalado por el art. 62 LISTA. Por otra parte, el contenido mínimo de los planes urbanísticos que afecten a los conjuntos históricos está recogido en el art. 31.1 de la LPHA. Asimismo, la Memoria del Borrador de planeamiento que debe contener el Documento inicial estratégico necesario para iniciar la tramitación de la Evaluación ambiental estratégica debe estructurarse de la forma establecida por el art. 40.2 y Anexo II.B) de la LGICA.

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

El Plan de Ordenación Urbana Albaicín-Sacromonte (POU-AS) recogerá, por tanto, las determinaciones que le son propias, de acuerdo con lo establecido por el art. 66 LISTA, que son las siguientes:

- a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.
- b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.
- c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.
- d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.
- e) Las directrices para la intervención en la ciudad existente.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

f) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.

La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, y el establecimiento de las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, se remiten al Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte (PE-C-AS), de acuerdo con lo dispuesto por el apartado g) del mismo artículo.

El contenido del POU-AS se estructura de la forma siguiente:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

I. MEMORIA:

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL. Se remite al PE-C-AS.
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. PARTICIPACIÓN CIUDADANA. Se remite al PE-C-AS.
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ADECUACIÓN A CRITERIOS DE ORDENACIÓN. INCIDENCIA EN LA

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

ORDENACIÓN TERRITORIAL. En lo que afecta a las determinaciones del POU-AS:

3.1. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

3.1.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO Y SISTEMAS GENERALES

3.1.2. ZONAS DE SUELO URBANO. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. CALIFICACIONES PORMENORIZADAS.

3.1.3. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

3.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

3.3. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

3.4. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

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

No se incluye en este documento de Avance.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

III. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

IV. RESUMEN EJECUTIVO

V. ANEXOS:

IV. RESUMEN EJECUTIVO

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

1. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.
2. ESTUDIO DE IMPACTO EN LA SALUD.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

PLANOS DE INFORMACIÓN: Por la íntima conexión existente entre los sectores Albaicín-Sacromonte, y entre el suelo urbano y el rústico, se remiten a los del Plan Especial y Catálogo Albaicín-Sacromonte.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

001- CLASIFICACIÓN DE SUELO. SISTEMAS GENERALES.

002.1- ZONAS DE SUELO URBANO Y USOS GLOBALES

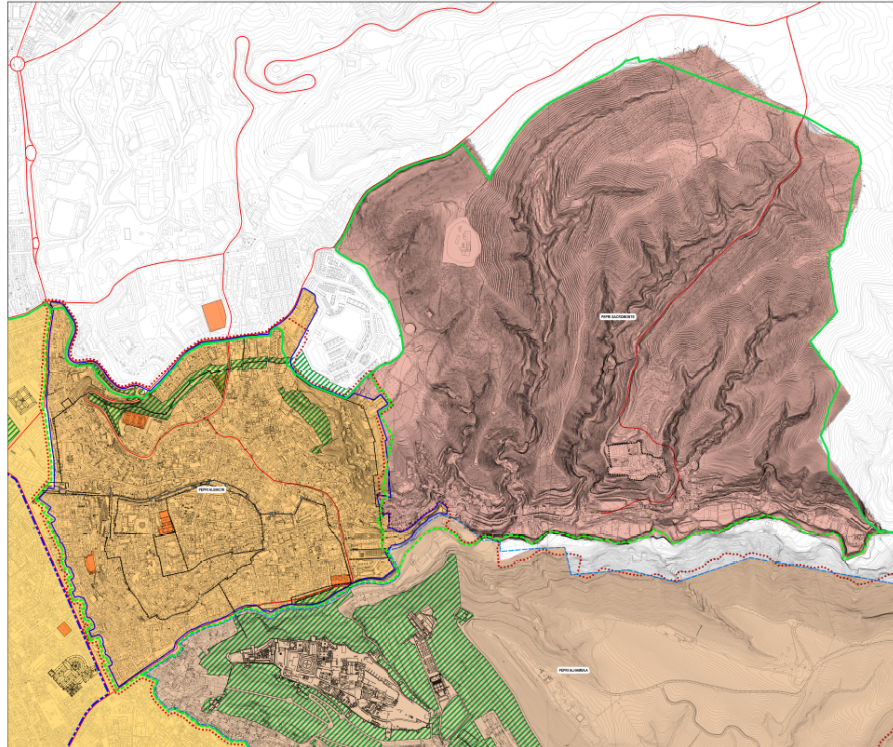
002.2.- CALIFICACIONES PORMENORIZADAS.

003- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

2.ÁMBITO DE ACTUACIÓN

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE



PLANO I-01-PE-C-AS PLANEAMIENTO VIGENTE Y ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.

3.SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN

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

1. EL TERRITORIO. INTRODUCCIÓN AL ESPACIO GEOGRÁFICO.
2. MEMORIA URBANA.
3. LA EDIFICACIÓN.
 - ESTUDIO TIPOLÓGICO.
 - PARCELACIÓN.
 - VOLÚMENES EXISTENTES.
 - USOS ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN.
 - ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
 - ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS.
4. ANÁLISIS DE POBLACIÓN. RESUMEN DEMOGRÁFICO.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

5. AFECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL Y AMBIENTAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

4. DIAGNÓSTICO. OBJETIVOS.

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

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

- a) La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.
- b) La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.
- c) Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- d) La normativa de edificación y urbanización, en su caso.
- e) Las directrices para la intervención en la ciudad existente.
- f) En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.

5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

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

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

6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN:

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

001- CLASIFICACIÓN DE SUELO. SISTEMAS GENERALES.

La clasificación de suelo forma parte del modelo general de ordenación del municipio, que es objeto del Plan General de Ordenación Municipal, según lo dispuesto por el art. 63.1.a) de la LISTA, por lo que se propone aplicar en la redacción del POU-AS en su ámbito el esquema que se resume en la tabla siguiente, que se ajusta a la normativa vigente en la actualidad (TRLR y LISTA):

ADAPTACIÓN PARCIAL PGOU	TRLR (RDL 7/2015)	LISTA	PROPUESTA POU-PE-C-AS
----------------------------	-------------------	-------	--------------------------

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

URBANO	URBANIZADO	Art. 21.3	URBANO	Art. 13.1	URBANO
Consolidado-Conjunto histórico.			Solar	Art. 13.3	SU-S
No consolidado-con ordenación			Actuación urbanística (Edificación/Rehabilitación)	Art. 24.2	SU-AER
Actuaciones de dotación			Actuaciones de transformación urbanística-Actuaciones de mejora urbana	Art. 24.1.a), 27 y 28	ATU-AMU
No consolidado-sin ordenación.			Actuaciones de transformación urbanística-Actuaciones de reforma interior	Art. 24.1.a), 29 y 30	ATU-ARI
NO URBANIZABLE	RURAL	Art. 21.2	RÚSTICO	Art. 14	RÚSTICO

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

SNU-Protección por legislación sectorial-Parques rurales			Especialmente protegido por legislación sectorial	Art. 14.1.a)	SR-Protección por legislación sectorial-Parques rurales
SNU-Protección por planificación-Protección de cauces y vegas.			Preservado por ordenación territorial o urbanística	Art. 14.1.c)	SR-Protección por planificación-Protección de cauces y vegas.
			Hábitat rural diseminado	Arts. 14.2 y 23	SR-Hábitat rural diseminado
			Actuaciones extraordinarias en suelo rústico	Art. 22	Actuaciones de interés público en SR

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

– SUELO URBANO:

- SUELO URBANO-SOLAR (SU-S): Parcelas que reúnan la condición de solar (art. 21.3 TRLS, 13.1 LISTA). No requieren nueva urbanización. Con ordenación pormenorizada.

- Parcelas edificadas para las que el POU-PE-C-AS establece la ordenación detallada con carácter vinculante.

- Parcelas no edificadas o con edificación ruinosas para las que se establece la ordenación detallada con carácter orientativo, que se podrá modificar mediante Estudio de detalle. (Actuaciones urbanísticas de Edificación/Rehabilitación, AUE/R, art. 7.2 TRLS y 24.2 LISTA).

- SUELO URBANO EN ATU (SU-ATU): Ámbitos o parcelas que requieran incremento de dotaciones y/o la reforma o renovación de la urbanización. Incluidas en Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU, art. 7.1 TRLS, 24.1.a) LISTA). Requieren definir la ordenación detallada.

- Actuaciones de mejora urbana, AMU, arts. 27 y 28 LISTA, a desarrollar mediante Estudio de ordenación, art. 69. Precisan incremento de dotaciones pero no la renovación de la urbanización.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- Actuaciones de reforma interior, ARI, arts. 29 y 30 LISTA, a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior, art. 68. Precisan reforma o renovación de la urbanización.
- SUELO RÚSTICO (art. 21.2 TRLS):
 - SR-Protegido por legislación sectorial-Parques rurales (art. 14.1.a) LISTA).
 - SR-Preservado planificación-Protección de cauces y vegas (art. 14.1.c LISTA).
 - SR-Hábitat rural diseminado (art. 14.2 y 23 y 70.3.i) LISTA).
 - Actuaciones de interés público en SR (art. 22 LISTA).

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

En cuanto a Sistemas Generales, de conformidad con lo establecido por el art. 66.1.b) LISTA, el Plan de Ordenación Urbana distingue dentro de cada zona los terrenos que deben destinarse a Sistemas Generales.

Dentro de éstos se incluyen los delimitados por el vigente PGOU, en suelo urbano y suelo rústico. Por otra parte, los Planes de reforma interior y los Estudios de

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

ordenación establecerán en el ámbito de las correspondientes Actuaciones de reforma interior o de mejora urbana los Sistemas Generales resultantes de los incrementos de población previstos en las mismas.

002.1.- ZONAS DE SUELO URBANO. USOS GLOBALES

El art. 66.1.a) de la LISTA incluye entre las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbana la división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.

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

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

USO GLOBAL: INDUSTRIAL.

Uso pormenorizado: Pequeña y mediana industria.

Taller.

Almacén.

USO GLOBAL: TERCIARIO.

Uso pormenorizado: Comercial.

Oficinas.

Ocio, hostelería y recreo.

Garajes.

Institucional privado.

USO GLOBAL: ESPACIOS LIBRES

Uso pormenorizado: Plazas, jardines y zonas verdes.

Parques urbanos.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

USO GLOBAL: DOTACIONAL.

Uso pormenorizado: Equipamiento universitario.
Equipamiento docente.
Equipamiento deportivo cubierto.
Equipamiento deportivo descubierto.
Equipamiento SIPS Cultural.
Equipamiento SIPS Asistencial.
Equipamiento SIPS Administrativo.
Equipamiento SIPS Sanitario.
Equipamiento SIPS Religioso.

USO GLOBAL: TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

Uso pormenorizado: Red viaria.
Infraestructuras urbanas.

Para todo el suelo urbano incluido en el ámbito del POU Albaicín-Sacromonte se ha

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

establecido el uso global urbanístico característico RESIDENCIAL. No obstante, se distinguen los usos globales característicos RESIDENCIAL-COMPATIBLE y RESIDENCIAL-EXCLUSIVO, según las zonas identificadas en la documentación gráfica (plano O-02.1), en función de la intensidad de usos distintos al residencial detectada en la información del PEC-AS para cada una de las zonas.

A estos efectos, el conjunto del área del POU-AS, y dentro de él cada uno de los Sectores, se ha dividido, a efectos de sistematizar la información y la ordenación, en las que se han denominado ZONAS DE SUELO URBANO (ZSU).

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

Para su delimitación se ha atendido:

Por una parte, a factores de permanencia:

- El relieve: barrancos, ríos.
- El viario.
- Los monumentos (murallas)

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- La forma de ocupación (parcelario, tipologías)

Y por otra, a factores de variabilidad:

- Los usos.

- La población.

- La edificación.

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

SECTOR ALBAICÍN:

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

ZSU-06- Plaza Larga-El Salvador. RESIDENCIAL-COMPATIBLE

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

RESIDENCIAL-COMPATIBLE

ZSU-08- Murallas.

RESIDENCIAL-COMPATIBLE

SECTOR SACROMONTE:

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

RESIDENCIAL-EXCLUSIVO

ZSU-10- Sacromonte-Cármenes.

RESIDENCIAL-COMPATIBLE

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

RESIDENCIAL-EXCLUSIVO

Por otra parte, a cada parcela se le ha asignado una calificación, obtenida a partir del estudio tipológico; y cada calificación tiene un uso característico y unos usos compatibles y complementarios, de entre los pormenorizados definidos anteriormente, que se establecen en la Normativa del PEC-AS en función del nivel de uso global.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

CALIFICACIONES 2022

RESIDENCIALES

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

NO RESIDENCIALES

NO RESIDENCIAL EN MANZANA	NR_M
NO RESIDENCIAL AISLADA	NR_A

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

NO RESIDENCIAL-TEMPLO	NR_T
INDUSTRIAL EN MANZANA	IND_M
TERCIARIO	NR_TE
NO RESIDENCIAL-INFRAESTRUCTURAS URBANAS	NR_IU
NO RESIDENCIAL-CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	NR_CT
<u>CUEVAS</u>	
CUEVA EN PLACETA	Cu/P
CUEVA SOBRE CALLE	Cu/Ca
CUEVA CON CORRAL O PATIO	Cu/Co
CASA-CUEVA	Ca/Cu
CUEVA ESPECTÁCULO	Cu/E
<u>ESPACIOS LIBRES</u>	
ESPACIOS LIBRES	EL

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

003- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

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

Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no contempladas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI (nueva edificación y rehabilitación) (art. 24.2 y 133 LISTA).

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

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

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

Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

urbanización del ámbito. En los términos previstos en el artículo 24, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión (art. 29.1 y 2 LISTA).

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

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

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

- En primer lugar, se han agrupado espacialmente en las distintas zonas de suelo urbano.
- Se han considerado Actuaciones de mejora urbana (AMU) las que suponen un incremento de aprovechamiento respecto del preexistente (el otorgado por el PGOU-2000, de conformidad con su D.T. Primera), que precisen de nuevas dotaciones generales o locales.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- Se consideran Actuaciones de reforma interior (ARI) las que requieren nueva ordenación y nueva urbanización.
- Son Actuaciones urbanísticas de edificación (AUE) las que se plantean sobre solares vacantes; y Actuaciones urbanísticas de rehabilitación (AUR) las necesarias sobre edificaciones existentes.
- Las Actuaciones urbanísticas para la obtención de Sistemas Generales (AU-SG) o Locales (AU-SL) son las necesarias para la obtención de dotaciones.
- Por último, las Actuaciones urbanísticas de urbanización (AU-U) son las que tienen por único objeto completar o mejorar la urbanización de un ámbito mediante obras ordinarias.
- Cada Actuación se denomina con la combinación del tipo de actuación+zona de suelo urbano+número de actuación. De esta forma, si una actuación pasa por cualquier circunstancia a otro tipo, mantiene la secuencia de números zona+número que la localiza espacialmente.

Se resumen a continuación, ordenadas en primer lugar por tipo de actuación y por zona de suelo urbano, indicando la denominación y los principales objetivos:

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU):

ALBAICÍN:

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

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

ZSU-02- ELVIRA-ZENETE.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- **AMU-02-01 San Gregorio.** Actuación de mejora urbana por cambio de uso e incremento de aprovechamiento para implantación de viviendas de PP y locales comerciales en parcelas de propiedad municipal. Definición de condiciones de ordenación. Procede de la AI-36 del PEPRI90. Posible vinculación con la AU-SL-02-05 Plaza del Triunfo-Horno de la Merced para ubicar las reservas correspondientes a SL de espacios libres.
- **AMU 02-02 Telefónica.** Actuación de mejora urbana por cambio de uso por cese del uso de infraestructura.
- **AMU 02-03 Plaza de los Naranjos.** Actuación de mejora urbana por incremento de aprovechamiento en varias parcelas (privadas y públicas) para implantar usos residenciales, aparcamiento bajo rasante para residentes y obtener espacio público. Posibilidad de instalación del CT de la Casa de las Tumbas de c/ Elvira (AUR-02-04).

ZSU-03- BARRICHUELO ALHACABA.

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

ZSU-04- CÁRMENES DEL ALBAICÍN.

- **AMU-04-01 Fajalauza.** Actuación de mejora urbana para obtención de SG de espacios libres en la cara Norte de la muralla mediante cambio de uso e incremento de aprovechamiento. Uso de equipamiento cultural/institucional privado en la antigua fábrica catalogada; y residencial singular en nueva edificación. Posibilidad de aparcamiento bajo rasante.
- **AMU-04-02 Puerta Fajalauza-Sur.** Actuación de mejora urbana para obtención de SG de espacios libres en la cara Sur de la muralla mediante incremento de aprovechamiento en la zona oeste. Procede de la AI-5 del PEPRI90.
- **AMU 04-03 Fajalauza-Norte-1.** Actuación de mejora urbana para obtención de SG de espacios libres junto a la Puerta de Fajalauza mediante la adquisición de las edificaciones adosadas. Incremento de aprovechamiento en las parcelas colindantes. Procede de la AI- 4 del PEPRI90.

SACROMONTE:

Suelo urbano del Sacromonte:

ZSU-09- SACROMONTE-CUEVAS.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR (ARI):

ALBAICÍN:

ZSU-02- ELVIRA-ZENETE.

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

ZSU-03- BARRICHUELO ALHACABA.

- **ARI 03-03 Barrichuelo-Buenavista.** Procede de la AI-2 del PEPRI90, desarrollada pero no ejecutada. Debe completarse la gestión, y reestudiarse la

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

ordenación. Obtención de espacios libres, puesta en valor de la muralla y apertura de acceso hasta la Carretera de Murcia. Posible vinculación con actuación urbanística AU-SL-03-06 para obtención de parcela para ampliar el espacio público en Cuesta de Caracas para instalación de medios mecánicos.

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

ZSU-04- CÁRMENES DEL ALBAICÍN.

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

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- **ARI 07-01 San Luis Alto-Cruz de la Rauda.** Actuación de reforma interior para rehabilitación Callejón de la Isla, 16, propuesta residencial y obtención de espacios libres y viario. Procede de la AI-06 del PEPRI90.
- **ARI 07-02 Cruz de la Rauda-Cuevas Coloradas.** Actuación de reforma interior para obtención de suelo residencial, viario y espacios libres. Procede de la AI-34 del PEPRI90, de la que se excluyen las parcelas consolidadas por edificación.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AU):

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

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

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

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- **AUE-01-04 Carmen del Negro.** Actuación de edificación en parcela municipal para equipamiento cultural. Procede de la AI-FJA del PEPRI90.
- **AUR-01-05 Maristán.** Actuación de edificación-reconstrucción del antiguo Maristán en parcela de titularidad pública (Junta de Andalucía) para equipamiento cultural. Terminada la 1ª fase, pendiente la 2ª.
- **AUR-01-07 Casa Ágreda.** Actuación de rehabilitación en parcela municipal para equipamiento cultural. Parcelas 7450801 y 7450804. Las condiciones de ordenación podrán modificarse a resultas del concurso de ideas.
- **AUR-02-06 Casa de las Tumbas.** Actuación de rehabilitación de los baños de Don Hernando de Zafra, de titularidad pública (Junta de Andalucía) para equipamiento cultural, procedentes de la AI-20 del PEPRI90. Conclusión de las expropiaciones necesarias. Posible traslado del CT a la AMU-02-03 Plaza de los Naranjos.
- **AUR-03-07 Convento de la Merced.** Definición de condiciones estéticas y de intervención en la parcela del antiguo Convento de la Merced, actual sede del MADOC, para equipamiento. Procede de la AI-IAM del PEPRI90.
- **AUR-03-08 Carmen de las Palmas.** Rehabilitación y ampliación del Carmen de Las Palmas, de propiedad municipal, para equipamiento. Posible concesión administrativa. Procede de la AI-9 del PEPRI90.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

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

AUE	Z01	8	7551203	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z01	9	7651015	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z01	10	7752421	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z01	11	7752419	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z01	12	7752416	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z01	13	7752410	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z01	14	7752411	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	7	6955003	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	8	6954399	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	9	6954307	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	10	7054055	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	11	6953104	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z03	12	7053311	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	13	7151702	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	14	7151703	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	15	7151704	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	16	7151709	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	17	7151710	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	18	7051011	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	19	7051026	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	20	7051014	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z02	21	7051021	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	22	7150808	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	23	7151612	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	24	7151611	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	25	7150205	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z02	26	7249824	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	9	LARGA SAN CRISTÓBAL-CENICEROS	Obtención de aparcamiento para residentes. Ver propuesta 2012.
AUE	Z03	10	7356607	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	11	7356606	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z03	12	7356019	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	13	7356020	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	14	7156814	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	15	7056303	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	16	7056606	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	17	7057601	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	18	7057708	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	19	7057707	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	20	6957404	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z03	21	6957105	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	22	6957106	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	23	6957104	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	24	6957107	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	25	6957103	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	26	6957102	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	27	6957101	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	28	6957003	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	29	6959014	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z03	30	6959011	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	31	6959028	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	32	6959067	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	33	6959025	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	34	6959050	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	35	6960108	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	36	6960601	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	37	6960602	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	38	6960622	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z03	39	6960620	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z03	40	6961502	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	6	CRISTO REY	Aparcamiento bajo rasante, mantenimiento de la edificación residencial, recuperación de edificación catalogada, terciario comercial y obtención de espacio libre y equipamiento.
AUE	Z04	7	SOTO DE ROJAS	Innovación en tramitación. Edificación residencial. Obtención de espacio público. Parcela 7557604 y colindantes.
AUE	Z04	8	CARMEN TORRES MOLINA	Definir condiciones de edificación. Parcela 7552205.
AUE	Z04	9	7657411	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	10	7657410	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z04	11	7656409	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	12	7755307	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	13	7855501	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	14	7855002	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	15	7954832	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	16	7954842	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	17	7954823	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	18	7954824	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z04	19	7653026	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z04	20	7653018	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z05	1	CASA DE LA LONA	Definir condiciones de ordenación. Uso equipamiento. si se cambia a uso lucrativo, pasaría a AMU.
AUE	Z05	2	7152801	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z05	3	7152102	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z05	4	7352114	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z05	5	7352114	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z06	3	SAN CECILIO-VIVIENDAS	Recuperación de trama residencial. Definir condiciones de edificación y espacio libre privado.
AUE	Z06	4	7556717	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z06	5	7656501	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z07	5	25018	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z07	6	7855232	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z08	3	CARMEN CARRIL DE LAS MARAVILLAS	Definir condiciones de edificación. Uso residencial.
AUE	Z08	4	CARMEN CARRIL DE LA LONA	Definir condiciones de edificación. Uso residencial.
AUE	Z09	2	8054102	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	3	8054101	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	4	8054401	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	5	8054402	Definir condiciones de ordenación.

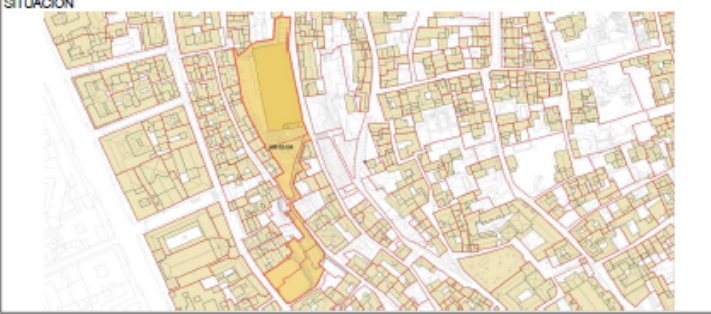
AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

AUE	Z09	6	8054403	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	7	8154509	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	8	8254110	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	9	8254139	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	10	8354121	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	11	8354119	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	12	8354130	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	13	8354133	Definir condiciones de ordenación.
AUE	Z09	14	8354102	Definir condiciones de ordenación.

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

PLAN DE ORDENACION URBANA-PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y CATALOGO ALBAICIN-SACROMONTE										04			
ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA										ARI			
IDENTIFICACION		Distrito	ALBAICIN	Zona de suelo urbano	ZSU-02	1990	AI-27	Denominación	ZENETE-BETETA				
ÁMBITO		APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE					CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS						
Parcela	Calificación	Sup. afectada	Edificabilidad	C. uso	Ap. Uas.	Sup. Const.	Calificación premenorizada	m2 suelo	Edif.	m2 edif.	C. uso	Ap. Uas.	Nº vive.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total superficie privada		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Superficies públicas m2		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suelo sin aprov.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total superficie bruta		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Clase suelo		URBANO		Tipo		Actuación Reforma Interior		Uso global		Residencial			
										Edificabilidad residencial		-	
										Número de viviendas		0	
RESERVAS MÍNIMAS (art. 81 LISTA y 78 BORRADOR REGLAMENTO)													
Reserva VPP	m2 SG	EL	Vhrs./Ha	m2/hab SL	APARCAMENTOS								
10% ED.RES.	15,67 m2/hab	10% ÁMBITO	100	15	1/100 m2 NR	0,5/hab	TOTAL						
-	-	-	-	-	-	-	-			-			
SITUACIÓN													
													
Objetivos:													
<p>Dar condiciones de ordenación de las parcelas no incluidas en el PE primitivo y a las consideradas en el Estudio de Detalle aprobado, manteniendo las edificaciones existentes en las parcelas edificadas.</p>													
Observaciones:													
<p>Creación de nuevas viviendas manteniendo en lo posible los contenidos de valor de la edificación existente según la ordenación del Estudio de Detalle.</p> <p>Creación de Espacio Público para mirador y conexión mediante ascensor desde Zenete.</p>													
Nivel de Intervención arqueológica:													
Ninguno													

7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Se plantean tres alternativas de ordenación:

- ALTERNATIVA 0: mantener la ordenación actual. Se desestima porque, por una parte, la legislación urbanística y de patrimonio histórico y el planeamiento general vigentes obligan a la revisión y adecuación de la ordenación; y por otra, resulta necesaria la consecución de los objetivos planteados para resolver la problemática detectada en el diagnóstico.
- ALTERNATIVA 1: Mantener y definir la ordenación prevista en el Avance de Plan Especial de Protección, Reforma interior y Catálogo (PEPRIC) aprobado en abril de 2019. Esta alternativa supondría, por una parte, continuar aplicando una legislación ya obsoleta (la contenida en la LOUA, vigente en el momento de la aprobación de dicho Avance, pero que ha sido derogada por la LISTA), lo que provocaría problemas de orden jurídico en la aplicación práctica del Plan; y por otra, mantendría la dependencia jerárquica respecto del PGOU vigente, que como se ha expuesto en la Memoria de Información, causa problemas de aplicación en cuanto a edificabilidades y aprovechamientos, que son los otorgados por el PGOU, y la ordenación definida por el PEPRIC, que normalmente coincide con la existente. Por lo que se refiere a usos, el PGOU

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

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

8. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN:

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

a) Viabilidad social.: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

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

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

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

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

9. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

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

Granada, septiembre de 2022.

LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES,

AVANCE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

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

