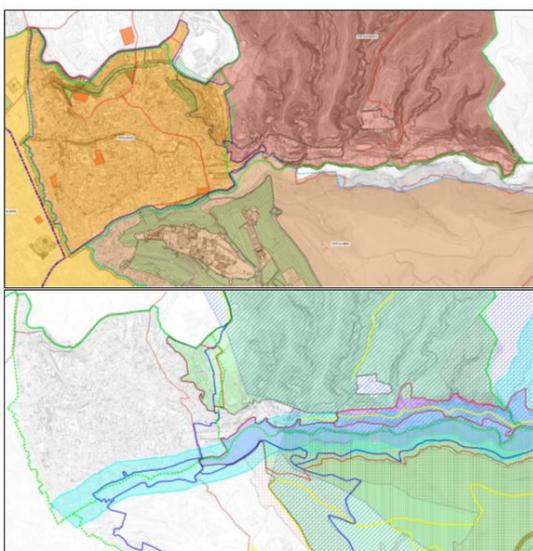


## Una mirada global desde el Albaicín y el Sacromonte al Conjunto Histórico de Granada

*A global perspective from the Albaicín and the Sacromonte to the Historical Complex of Granada*

**Gabriel J. Fernández Adarve**

Arquitecto. Máster en Tutela y Gestión del Patrimonio. Doctorando en Historia del Arte y Urbanismo. Profesor asociado de la Universidad de Granada. Dpto. de Expresión Gráfica Arquitectónica y en la Ingeniería.



32

### Resumen

Pese a la adecuada atención prestada a la ciudad histórica desde los planes especiales de final de los años 70, actualmente la relación del Conjunto Histórico de Granada con el planeamiento urbanístico general y con el de protección aún está pendiente de ser abordada de forma global y coherente. Los desajustes entre las declaraciones de Conjunto Histórico de 1993 y 2003 respecto a los PGOU de 1985 y 2001, y la afección de las leyes andaluzas de ordenación urbanística y de patrimonio histórico (LOUA-2002 y LPHA-2007) están ralentizando la revisión de los ya obsoletos Planes Especiales Alhambra (1989) y Albaicín (1990). La participación en dos de estos documentos de revisión, el de la Alhambra-2013 y el Albaicín-2018 (éste unido al Sacromonte) nos permite tener una visión amplia de los problemas que afectan a este singular CH que incluye una parte declarada como Patrimonio Mundial y que posee un territorio de valor excepcional indisociable de la ciudad histórica. A partir del diagnóstico hecho para el Albaicín y el Sacromonte se hace una propuesta para la protección de los valores patrimoniales de todo el CH y su desarrollo como ciudad viva del siglo XXI pensada en primer lugar para sus residentes.

**Palabras clave:** Conjunto Histórico, territorio, paisaje, planeamiento, protección, desarrollo.

**Abstract**

Despite the adequate attention given to the historic city since the special plans of the end of the 70s, at present the relationship of the Historical Set of Granada with the general urban planning and with the protection planning is still pending to be addressed globally and coherently. The imbalances between the Declarations of the Historical Set of 1993 and 2003 with respect to the PGOU of 1985 and 2001, and the impact of the Andalusian laws of urban planning and historical heritage (LOUA-2002 and LPHA-2007) are slowing down the revision of the already obsolete Special Plans of the Alhambra (1989) and Albaicín (1990). The participation in two of these review documents, that of the Alhambra and the Albaicín (this one linked to Sacromonte) has allowed us to have a broad view of the problems that affect this unique CH that includes a part declared as World Heritage and that possesses a territory of exceptional value indissociable from the historic city. Based on the diagnosis made for the Albaicín and the Sacromonte, a proposal is made for the protection of the heritage values of the whole CH and its development as a living city of the 21st century, first thought for its residents.

**Keywords:** Historical Set, territory, landscape, planning, protection, development.



**Gabriel J. Fernández Adarve**

Arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Sevilla (1990). Máster Universitario en “Historia del Arte: Conocimiento y tutela del Patrimonio Histórico” (2011). Doctor por la Universidad de Granada (2017). Profesor Asociado del Departamento de Expresión Gráfica Arquitectónica y en la Ingeniería de la Universidad de Granada.

Contacto: [gfadarve@gmail.com](mailto:gfadarve@gmail.com)

## 1.- Introducción

Este artículo nace del interés por el conjunto histórico (CH), figura clave de nuestra legislación de patrimonio histórico en relación con la ciudad y con su territorio, interés iniciado con los expedientes de revisión de algunos Conjuntos Histórico-Artísticos de la provincia y con los de la ampliación del Conjunto Histórico de Granada y la declaración de la Alhambra y el Generalife como BIC-Monumento. Algunos de ellos claro ejemplo del territorio como realidad patrimonial indisociable de la ciudad histórica, siendo Granada el caso de mayor riqueza y complejidad.

En 1985 el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada (PGOU-1985) apostó por la ciudad histórica. A la vez se aprobada la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (LPHE). De aquella feliz conjunción surgen los primeros Planes Especiales de Protección y Reforma Interior, el PEPRI Alhambra-Alijares (1989) y el PEPRI Albayzín (1990). Pero la declaración del Conjunto Histórico de Granada se produjo unos años después, en 1993, con el antecedente de la incoación en 1989 de la Alhambra como Conjunto Histórico<sup>1</sup>. En ambos casos con sectores no coincidentes con los ámbitos de aquellos planes especiales.

Iniciado el siglo XXI, una nueva y desacompasada sucesión de tramitaciones administrativas hizo que se aprobara primero el vigente PGOU-2001, enseguida el Plan Especial de Protección del Área Centro (2002) y por último el Decreto 186/2003 de 24 de junio, por el que se ampliaba la delimitación del Conjunto Histórico de Granada, incluida la Alhambra y su territorio, ya sin la discutible división en dos conjuntos históricos planteada en 1993. Quedaban así definidos sus cuatro sectores: Albaicín, Sacromonte, Alhambra y Centro, no coincidentes con los reflejados en el PGOU-2001, ni con los ámbitos de los PEPRI vigentes (Alhambra, Albaicín y Centro). Esto unido a la creciente complejidad administrativa para la aprobación del planeamiento, y en particular el de protección, hace que aún sigan vigentes aquellos PEPRI y que aún permanezca el Sacromonte como único sector sin planeamiento de protección.

El resultado es que la relación del CH de Granada con el planeamiento urbanístico general y el de protección aún está pendiente de ser abordada de forma global y coherente. Idea ésta que se ha visto reforzada al haber participado en el documento de revisión del PEPRI-Alhambra, el inédito Plan Especial de Protección y Catálogo del Sector Alhambra (PEPCS-2013) y en el último intento de revisión del PEPRI Albaicín (1990), el documento de información del Plan Especial de Protección y Catálogo de los Sectores Albaicín y Sacromonte (PAS-2018). De todo ello nace el objetivo de este artículo: una mirada global sobre el planeamiento de protección del Conjunto Histórico de Granada, teniendo como objeto de estudio la información publicada sobre el Albaicín y el Sacromonte (PAS-2018) a partir de la cual se plantea un diagnóstico personal sobre ambos sectores y un resumen de propuestas aplicables a la totalidad del CH de Granada.

## 2.- Antecedentes. El planeamiento urbanístico y la ciudad histórica de Granada

---

<sup>1</sup> Hecha la salvedad de la declaración inicial de Granada como “Ciudad Artística” por Real Orden de 5 de diciembre de 1929, publicada en la Gaceta de 07/12/1929.

Antes de que el PGOU-1985 fijara las bases de la futura ordenación y protección de la ciudad histórica, ya hubo otros planes que se ocuparon de dos de sus barrios: el Albaicín y S. Matías.

El Plan Albaicín (1976) encargado por el Ayuntamiento a J. López Jaén y A. Bisquert Santiago no llegó a tener aprobación definitiva pero hizo novedosas propuestas de catálogo y de conservación que, como acertada metodología, fueron consideradas más adelante tanto por el PGOU-1985 como por el PEPRI-Albaicín (1990), sobre todo en lo relacionado al estudio y protección de las tipologías arquitectónicas, uno de los grandes aciertos del Plan. Pero el plan no se llegó a aplicar, ni tampoco sus determinaciones sobre los espacios libres estratégicos que, desgraciadamente fueron ocupados por urbanizaciones (Cármenes de Rolando y Cármenes de la Muralla) como respuesta inmediata de la especulación urbanística tras el levantamiento de la suspensión de licencias. No obstante el Plan también contenía propuestas de calificación de suelo muy discutibles: los ámbitos denominados “Nuevo Albaicín” algunos de los cuales, por suerte, no se materializaron<sup>2</sup>.

El Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de S. Matías (1979) encargado al arquitecto A. Rebuelta Carrere y al ingeniero M. Velasco Mailló. Como el del Albaicín, también este encargo municipal surge del ambiente de contestación popular que en Granada se produjo a mitad de los años 70 en contra de un planeamiento urbanístico que ya había demostrado su lesividad respecto a la ciudad histórica. El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de San Matías resulta pequeño en relación al resto del Conjunto Histórico de Granada y se puede considerar un laboratorio en el que se probaron instrumentos de protección y de reforma interior que sirvieron para planes venideros. Con apenas seis años de vigencia, con la aprobación del PGOU-1985 las determinaciones de éste sustituyeron a las del Plan Especial, habiendo heredado en buena medida las de 1979 y habiendo sembrado una forma de intervención que ha perdurado en el planeamiento de protección posterior promovido por el Ayuntamiento de Granada.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada (PGOU-1985), siendo el resultado de la revisión del Plan Comarcal de 1973 tras la desagregación de los municipios comprendidos en aquel, destaca por la importancia que concedió a la ciudad histórica. Sin embargo, en su formulación no se propuso la delimitación de lo que debería entenderse como tal ya que no incluye una descripción literal ni gráfica de tal ámbito. En el momento de su aprobación, solo existía la difusa declaración de 1929 de Granada como “Ciudad Artística” y el más reciente Real Decreto de 1979 mediante el que fue definido el Recinto y Zona de Protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife. El PGOU-1985 sustituyó en su integridad las determinaciones del Plan Especial de S. Matías (1979) y recogió las determinaciones fundamentales del Plan Albaicín (1976).

Delimitó dos ámbitos de protección: el de la Alhambra y el Residencial Casco Histórico. El primero con una pequeña parte de suelo urbano consolidado en el que se incluía el recinto monumental y una gran parte clasificado como suelo no urbanizable. Dentro de estos dos ámbitos de protección fueron delimitados a su vez siete Planes Especiales de Protección Mejora y Rehabilitación dentro del Suelo Urbano Consolidado y uno, independiente, el de la Alhambra.

---

<sup>2</sup> Las Zonas H e I “Nuevo Albaicín” en la ladera sur y osete del Cerro de San Miguel o la Zona V-7 “Parque de Atracciones”. Ver páginas 57-68 del nº 202 de la Revista Arquitectura. COAM (1976).

De forma general se aclara que el ámbito grafiado para cada una de las ocho áreas que se propusieron y que deberían haberse desarrollado mediante otros tantos Planes Especiales de Protección, Mejora y Rehabilitación era de carácter indicativo, aunque se precisaba que los Planes deberían comprender sectores o subsectores completos de la división sistemática de suelo, lo cual no se cumplió exactamente, puesto que ninguno de los PEPRIs desarrollados se atuvieron a esta norma: El PEPRÍ Alhambra-Alijares, como se ha dicho, incorporó sobre todo suelo no urbanizable siendo la menor parte de su ámbito suelo urbano consolidado sometido a conservación. El PEPRÍ Albaicín no se ciñó ni a la calle Elvira como límite Este ni a la carretera de Murcia por el Norte. Y el plan de San Matías (1994), menor que el de 1976, se redujo aún más, a solo una parte de un subsector del P.E.4. De los ocho ámbitos delimitados, solo se desarrollaron y aprobaron los PEPRÍ de la Alhambra y del Albaicín y el pequeño de la AAP de San Matías.

En el apartado “*El paisaje en la ciudad. La ciudad en el paisaje*” se ponía de manifiesto la importancia que desde el nuevo planeamiento general de la ciudad se le otorgaba al paisaje como elemento característico y fundamental de Granada: una ciudad que se mira a sí misma en su bella escena urbana y que, a la vez, es percibida desde los miradores que la rodean con un fondo de paisaje inigualable, sea el de su Vega o el de Sierra Nevada. Por primera vez en el planeamiento se considera muy acertadamente el valor del paisaje, el de una ciudad de colinas (el Albaicín, la Sabika, el Mauror) que se miran entre sí y que miran hacia el verde llano o hacia la blanca montaña. Y así, se cita expresamente el doble valor del paisaje de Granada: uno natural y otro histórico-cultural, conceptos que se asumirán años más tarde.

Coherentemente, su Programa de Actuación definió dos planes especiales de componente paisajística a los que se les quiso dotar de instrumentos de protección para salvaguardar el valor histórico cultural de sus ámbitos tanto como al valor natural: Plan Especial de Protección Integral de la Vega y al Plan Especial de Protección Ecológica de las Cuencas de los ríos Genil, Darro y Beiro.

El PGOU-1985 no estableció ordenación pormenorizada alguna en el ámbito delimitado como PEA-Alhambra, siendo el PEPRÍ Alhambra-Alijares (1989) el planeamiento de protección que, habiendo sido encargado en Octubre de 1985, acabó estableciéndola cuatro años después.

La delimitación de su ámbito es la reflejada en la planimetría y no se corresponde con la del *Recinto y zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife* si no que va más allá, superándola. Tampoco coincide con la delimitación del PEA-Alhambra del PGOU-1985. Y ni siquiera coincide con la delimitación del Conjunto Histórico de la Alhambra incoado en 1989. Por tanto el ámbito del PEPRÍ Alhambra es una cuestión aún sin abordar de la que conviene ocuparse para ajustarla a la legalidad patrimonial y urbanística vigente.

El PEPRÍ Alhambra (1989) hizo propuestas considerando las profundas diferencias existentes entre sus zonas urbanas de borde y aquellas otras que definen el recinto monumental amurallado. Distinguió siete zonas (A-G) y tres de ellas divididas a su vez en sub-zonas: [A] Bordes del Recinto Monumental, [B] Barranco del Abogado, [C] Recinto Monumental, [D] Aljares, [E] Cementerio, [F] Acceso Sur y [G] Suelo Rústico Protegido. En cuanto a las actuaciones concretas propuso cuatro formas de intervención:

5 Unidades de Actuación (UA), 9 Actuaciones Aisladas (AA), 5 Proyectos de Urbanización (PU) y 10 Proyectos de Obra (PO), con muy diverso grado de desarrollo.

Por su parte, el ámbito del vigente PEPRI-Albaicín (1990) no coincide con exactitud con el PE-01 previsto por el PGOU-1985, o sea que pese a lo dicho en su Memoria no se atuvo a las líneas fijadas por éste. Tampoco podía atenerse a la del Conjunto Histórico por no haber estado definidas aún en ese momento. Por tanto el ámbito no le vino del todo impuesto sino que fue ajustado y finalmente definido por el propio Plan Especial. Más adelante la delimitación que el PEPRI-1990 se fijó a sí mismo se dio por válida, con ciertas modificaciones, como Área Homogénea del CH declarado en 1993, más tarde asumida por el Decreto 186/2003 mediante el cual quedó declarado la ampliación del Conjunto Histórico de Granada. Queda así fijada la delimitación entre sectores del CH, siendo el Albaicín y la Alhambra los únicos que limitan con los otros tres y quedando el río Darro como indiscutido elemento separador entre ambos. [Ilustración 01]



Ilustración 01. Croquis elaborado sobre el *Plano 2: Áreas Homogéneas* del expediente de delimitación de Conjunto Histórico de Granada: Rayado en rojo las Áreas Homogéneas de carácter preferentemente urbano, Albaicín y Centro. Ambas con Plan Especial de protección vigente. Se ha dejado sin rayar el sector Sacromonte, en el que predomina el suelo no urbanizable y la componente paisajística. Sigue siendo la única área homogénea del Conjunto Histórico que, pese a estar delimitado desde 1993 acumula más de 26 años sin planeamiento de protección. En verde el Sector Alhambra, área homogénea cuya delimitación como Conjunto Histórico fue incoada en 1989, mismo año en el que se aprobó el vigente PEPRI Alhambra-Alijares. Fuente: Elaboración propia.

Es este un Plan que, habiendo sido aprobado en 1990, ha agotado ya todos sus plazos y los que se han ido derivando de la Revisión en 2001 del PGOU-1985 y de la declaración en 2003 de la ampliación del CH de Granada con su consecuente delimitación de Áreas Homogéneas. Sin embargo, pese a su muy prolongada y forzada vigencia de casi 30 años, en general y salvando alguna mejorable actuación, ha demostrado su eficacia para la conservación de los valores de este peculiar barrio. Y estamos de acuerdo con el autor de

ambos planes<sup>3</sup>, al considerar como las mejores virtudes del PEPRI-1990 el control volumétrico y tipológico, las propuestas de accesibilidad y las propuestas de reforma interior mediante delimitación de las áreas de intervención; a las que sin duda hay que añadir su extenso catálogo, en general, muy bien documentado si se le compara con otros coetáneos.

En realidad, de las tres herramientas a las que se refiere el autor, solo la primera ha sido la que de forma ininterrumpida ha permitido, y sigue haciéndolo a pesar de sus imperfecciones, el mantenimiento y acrecentamiento de los valores del Albaicín sobre todo los relacionados con la mejora de las condiciones de la trama residencial. Sin embargo no ha habido materialización real de las soluciones hectométricas propuestas en el Zenete, en el Área de Intervención nº 27 (AI-27), y apenas si se ha desarrollado la mitad de las Áreas de Intervención propuestas.

Respecto al primero de ellos es fundamental la relación establecida entre la Normativa urbanística del Plan (*Art. I.6. Significado y alcance de los Grafismos*) y los planos de Alineaciones y Ordenación, tal vez lo más destacable del Plan en cuanto a su uso y gestión cotidiana:

*“Las determinaciones de ordenación contenidos en los planos correspondientes constituyen verdaderos preceptos jurídicos expresados gráficamente con el mismo valor que los expresados en las presentes Normas”.*

Para complementarlo, el *Art. III.2 Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial*, establece en su punto 1 la vinculación de usos básicos a los expresados en el Título II del PGOU-1985, luego desarrollado con una tabla de compatibilidad de usos que con el tiempo ha permitido una excesiva proliferación de usos compatibles con el residencial básico de la parcela, los residenciales singulares (turísticos) y hosteleros en general, tan denostados por buena parte de la población residente y a la vez tan promovidos por otra parte de esa misma población albaicinería como segura fuente de ingresos. El punto de 2 del Artículo hace referencia a las condiciones de ordenación de los elementos catalogados, y por fin el fundamental punto 3 que fija que:

*Las alineaciones interiores junto con las exteriores y las alturas, además de las determinaciones concurrentes de la Normativa establecen el sólido capaz y las características que debe reunir la edificación.*

El Plan Especial del Conjunto Histórico de Granada (PECH-1993), cuyo Texto Refundido solo llegó a alcanzar el nivel de Avance, por acuerdo con la Consejería de Cultura, contiene una muy acertada metodología respecto al contenido y las directrices que deberían contener el planeamiento de protección al que se refiere el art. 20 de la LPHE-

---

<sup>3</sup> En la página 68 de la Memoria I del PAS-2012 el autor del PEPRI-1990, el arquitecto Santiago Rodríguez Gimeno, veintidós años después, destaca de su propio trabajo lo siguiente: “...Plan Albayzín de Granada de 1990 del que debe destacarse su drástica corrección de las previsiones volumétricas y tipológicas del PGOU del 1985 que habrían sido devastadoras, también su apuesta por la resolución de la accesibilidad con soluciones hectométricas (ascensor urbano de Zenete), su pormenorizada caracterización de las áreas de intervención y su apuesta por la intervención desde un profundo estudio de la tipología. Las dificultades normativas de la legislación en materia de gestión supusieron un freno a algunas de sus previsiones de interés”.

1985 en relación a los conjuntos históricos. Además supone una valiosa reflexión sobre cómo debe producirse la tutela de la ciudad histórica de Granada considerando la especial circunstancia de contener en aquel momento dos conjuntos históricos, uno con expediente abierto y otro recién declarado, y las dificultades que ello conllevaría para su protección efectiva.

En el fondo subyace la cuestión de la competencia compartida en materia de protección, y así en consonancia con la ley de patrimonio vigente, sobre toda la andaluza Ley 1/91, apuesta por “depositar en los Ayuntamientos una corresponsabilidad en la tutela de los Bienes Culturales”. Lo cual se considera desde el Avance del PECH como “una situación de madurez (...) y una apuesta para que los Ayuntamientos ejerzan competencias patrimoniales y asuman también su responsabilidad en la gestión”.

En cuanto al ámbito, soslayando la realidad administrativa vigente en ese momento, desde el principio se refiere a la suma de ambos conjuntos históricos de modo que en el documento la expresión Conjunto Histórico de Granada incluye el ámbito de la Alhambra y Generalife, y ello pese a que el Acuerdo del que nace el Avance del PECH excluyera explícitamente los ámbitos de la Alhambra-Generalife y Albaicín por tener ya PEPRI en vigor. De hecho el Apartado 8 dedicado a las Directrices del PEHC comienza con la delimitación como parte fundamental del planeamiento especial, y es aquí donde se concreta la idea defendida por el equipo redactor:

*El otro aspecto que es necesario tratar, se refiere a la inclusión o no del Conjunto Histórico de la Alhambra. El expediente tramitado para la delimitación del Conjunto Histórico de Granada excluye el Conjunto de la Alhambra ya (que) ésta tiene delimitación propia como Conjunto Histórico. Nuestra propuesta consiste en la agrupación de ambos Conjuntos Históricos para formalizar el Conjunto Histórico de Granada, lo cual es perfectamente factible desde el punto de vista de la ley. De este modo pueden definirse unas estrategias generales de tutela y abordar las relaciones múltiples entre las Grandes Áreas del CH de Granada.*

Y ahí está la clave que compartimos: Estudiando la totalidad del ámbito, suma de ambos CH, se pueden y se deben definir las estrategias generales de tutela y abordar las relaciones múltiples entre grandes áreas, aquellas que diez años después fueron asumidas como Áreas Homogéneas del CH de Granada unificado por el Decreto 186/2003.

La problemática medioambiental del CH de Granada tiene su reflejo en el correspondiente apartado de directrices dedicado por el Avance del PECH, poniendo el acento en el ámbito de la cuenca del Darro y de la Dehesa del Generalife y señalando los riesgos que se ciernen sobre éstos. Se considera necesario intervenir desde la protección que supone el Plan Especial de la Alhambra y Generalife (1989) y el Plan Especial de la Cuenca de los Ríos Darro, Genil y Beiro (1992), y según nuestra interpretación, se apunta aún más arriba, a un plan y a una protección de carácter supramunicipal que con el tiempo llegarán de la mano del POTAUG (1999) y de la declaración de la Zona Patrimonial del Darro (2016). Desde lo particular se apuntan directrices que luego serán consideradas por el PGOU (2001) y por el PEPRI Área Centro (2002) y otras que se deberían considerar para una correcta definición de ámbitos de planeamiento de protección: el establecimiento de límites claros, considerar al CH como emisor de edificabilidad no como receptor mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, control de acceso de vehículos, o poner límite al nivel de ruido.

Resultan de gran interés las directrices que el Avance del PECH dedicó a las actividades y a los equipamientos, con el residente y el usuario de la ciudad histórica como protagonistas; así como las directrices generales para la elaboración y para la revisión de los instrumentos de catalogación dividido en Niveles BIC, A1, A2 y B, finalmente adoptados en el PEPRI del Área Centro (2002) y que perfectamente podrían ser asumidos en las revisiones de los PEPRI de los sectores Alhambra, Albaicín y el nuevo del Sacromonte. En cuanto a la movilidad, al tráfico y al transporte público, el Avance del PECH, en coherencia con el PGOU-1985, estableció estrategias de aparcamiento de rotación en superficie y en garajes, y marcó algunas directrices de carácter general: jerarquización del viario, creando ámbitos específicos de prioridad peatonal, potenciación de la conexión Albaicín-Centro por Gran Vía, utilización de la actuación de Zenete para unir cotas distintas mediante ascensores y rampas (previsto en el PEPRI-Albaicín 1990), conexión Alhambra-Ciudad eminentemente peatonal y a la vez dotación de un transporte público no contaminante.

Finalmente las directrices establecidas para la Gestión de los Planes Especiales de Protección, figura escogida para las cuatro áreas en que se dividió el CH, considerando que las del Albaicín y la Alhambra ya tenían la suya, solo restaba la Gran Área Centro y la del Sacromonte. Para la primera se establecieron 32 sectores o Áreas de Actuación Preferente en las que se podría redactar un PEPRI. De hecho este Avance surge del convenio que se estableció para trabajar de este modo en el barrio de S. Matías. No obstante, una vez que se hubo admitido que

*la tutela del Conjunto Histórico deba producirse mediante la redacción diversos Planes Especiales, se asume el compromiso de elaborar un plan que lo comprenda en su totalidad, debiendo contemplar el mismo, entre otros aspectos, las directrices generales para el contenido de los Planes Especiales de Protección.*

Y efectivamente, después de más de veinticinco años de aquel Avance y sobre todo después de la declaración de 2003 en la que por fin quedó incluido el ámbito de la Alhambra-Generalife, entendemos, igual que lo hicieron los redactores del Avance del PECH en 1933, y ahora con más motivos que entonces, que es del todo necesaria la aprobación de un Plan Especial para la totalidad del CH de Granada, o bien la revisión del PGOU pero con contenidos de protección para su CH.

El PGOU-1985 tuvo 16 años de vigencia. El fruto de su revisión es el vigente PGOU-2001 que, en general, mantiene el espíritu del anterior respecto al tratamiento del Centro Histórico y respecto a su planeamiento de protección. En 2001, el PGOU no podía entender por Centro Histórico más que el “afectado por las vigentes delimitaciones de conjuntos históricos”, expresado en plural, puesto que fue aprobado cuando sólo se había llegado a plantear la unión en un solo ámbito como suma del CH de Granada declarado en 1993 y el CH de la Alhambra incoado en 1989. Esta propuesta municipal de unificación fue aprobada dos años después con la declaración de Conjunto Histórico de 2003, de modo que el PGOU-2001 no pudo recogerla. [Ilustración 02]

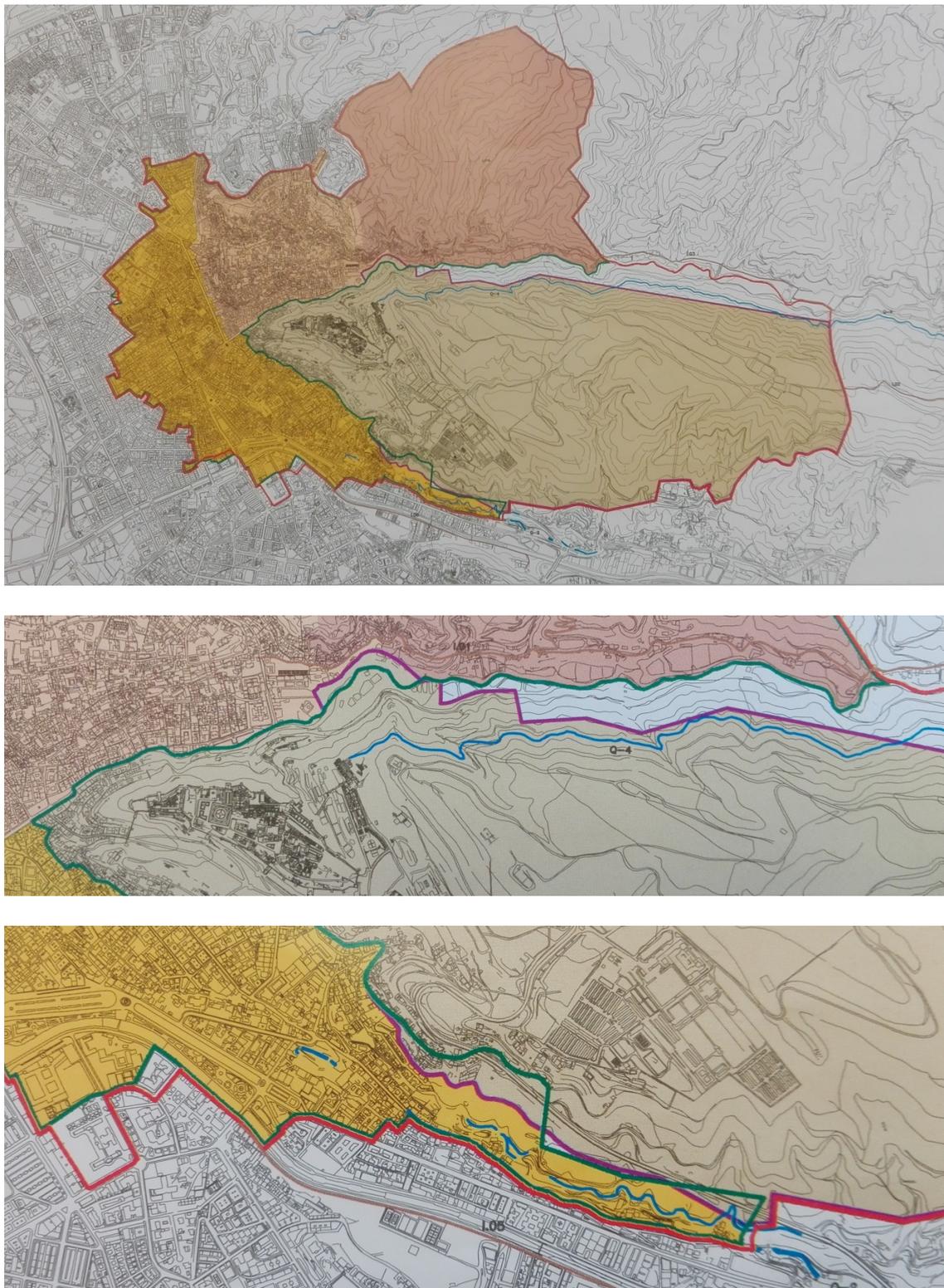


Ilustración 02. Arriba: Plano de *Delimitación de Conjuntos Históricos y ámbitos de PEPRI* (Escala 1/20.000) PGOU-2001: En línea verde el CH de Granada declarado en 1993, en línea roja la ampliación del CH de Granada incoado en 2000, en línea morada el CH de la Alhambra incoado en 1992. Los colores de fondo indican los ámbitos de los PEPRI vigentes en 2000. En el Centro: Detalle del mismo plano: Relación entre los ámbitos de los PEPRI Alhambra-Alijares (1989) y PEPRI Albaicín (1990). Abajo: Detalle del mismo plano: Relación entre los ámbitos de los PEPRI Alhambra-Alijares (1989) y PEPRI Área Centro, por entonces propuesto. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

De forma general, en la Memoria del PGOU-2001 se destaca a la par el valor simbólico y la complejidad del Centro Histórico, a continuación su valor cultural y por último su valor económico. Considerada como la pieza básica del conjunto urbano, se plantean las siguientes estrategias de intervención en el centro histórico:

- La protección del patrimonio desde la normativa del planeamiento.
- Fomento de la rehabilitación del patrimonio.
- Estrategias de planeamiento externas de incidencia sobre el centro histórico.
- Actuaciones de revitalización interna del centro histórico.

Respecto a la segunda estrategia, el Fomento de la rehabilitación, hay que subrayar que es en los primeros años de vigencia del PGOU-2001 cuando se ponen en marcha en Granada los mecanismos más interesantes de intervención y de conservación para su centro histórico, nos referimos al Instituto Municipal de Rehabilitación (IMR), la Fundación Albaicín y el Área de Rehabilitación Concertada del Albaicín (ARC-Albaicín). Pero de forma previa el PGOU hace un doble planteamiento fundamental para su política de intervención en el centro histórico: 1) En general, la adjudicación de un mayor aprovechamiento urbanístico a las operaciones de conservación del patrimonio construido; y 2) En particular, para el patrimonio catalogado, la adopción de medidas de beneficio fiscal basados en la aplicación de las normativas existentes al efecto de ámbito estatal, autonómico y municipal.

Destaca la apuesta del PGOU-2001 por la progresiva peatonalización y restricción del tráfico en el centro histórico, la dotación de aparcamientos públicos, la potenciación del transporte colectivo, y el fomento de la bicicleta como alternativa de medio de transporte. Por fin respecto a las Actuaciones de revitalización interna del centro histórico, el PGOU-2001 asume las diversas áreas de intervención (AI), áreas de actuación (AA), o unidades de ejecución (UE) planteadas por los PEPERI vigentes (Alhambra, Albaicín y San Matías), “debiendo corresponder la revisión de los criterios de intervención o reforma urbana a la revisión de dichas figuras (caso de los Planes Especiales de Protección de Alhambra y Albaicín), o en el marco de planeamientos de ámbito de afección superior (caso del Plan Especial de San Matías, a incluir en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro).

El Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro (2002) es consecuencia del diagnóstico y de la metodología empleada en el Avance del PECH-1993 redactado por el mismo equipo redactor. Aquel diagnóstico sirvió para que los problemas quedaran acotados de manera bastante precisa tanto de forma interna, para esta área, como para la relación con el resto del CH y de la ciudad de Granada.

El Plan Especial Área Centro inició su redacción a la par que se estaba produciendo la revisión del PGOU-1985 siendo aprobados definitivamente con pocos meses de diferencia: primero el PGOU-2001 (BOP de 30/03/2001) y al año siguiente el Plan Centro (BOP de 14/08/2002).

No tiene el nivel de detalle en la ordenación pormenorizada que alcanzó el PEPRI-Albaicín en 1990, en primer lugar por la escala 1/1000 a la que se representan los planos de ordenación (frente a la 1/500 del PEPRI-Albaicín), en segundo lugar porque la base catastral que le sirve de soporte no es tan clara como la de aquel y a veces no está actualizada, no siempre las alturas se expresan por parcela (salvo algunas a las que se las asigna específicamente), muy lejos por tanto del nivel de detalle que alcanza la definición de alturas por cada cuerpo construido dentro de la parcela del vigente Plan Albaicín, sino que en la mayor parte las alturas se dan por manzanas tal como lo haría un planeamiento general, y de hecho las grafiadas así son reflejo de las fijadas por el PGOU-2001. A su favor hay que decir que la planimetría es muy clara con un adecuado grafismo que incluye los usos pormenorizados (con tramas en blanco y negro) unas veces por manzanas otras por parcelas, asumiendo la leyenda de calificación y usos del PGOU-2001, no obstante también en este aspecto se rehúye de la pormenorización exigible a un planeamiento especial de protección.

En sus más de 15 años de vigencia, se han cumplido buena parte de sus objetivos habiendo ejecutado la mayor parte de las medidas que se definieron. En lo tocante a la reforma interior, contrariamente a lo que ha sucedido con las Áreas de Intervención del PEPRI-Albaicín, en el Área Centro se han ejecutado muy satisfactoriamente la mayor parte de las pequeñas Áreas de Actuación que se diseñaron, cuyos objetivos han resultado tan alcanzables como se esperaba, a pesar de la larga tramitación de alguna de ellas proveniente del planeamiento anterior. En general, su pequeño tamaño y su buena accesibilidad han jugado a su favor.

### **3.- Información actualizada del Albaicín y del Sacromonte. Metodología de una revisión**

Desde la aprobación del vigente PGOU-2001, para dar cumplimiento a su Disposición Adicional Primera (DA1ª) ya se han llevado a cabo un intento de revisión del PEPRI Alhambra-Alijares (1989), el mencionado e inédito PECS-Alhambra (2013), y tres intentos sucesivos de revisión del PEPRI Albaicín (1990) con la tramitación de otros tantos Planes Especiales de Protección que abarcan al Albaicín y al Sacromonte.

La Disposición Adicional Primera del PGOU-2001 establece lo siguiente:

*1.- El Ayuntamiento de Granada, coincidiendo con la entrada en vigor del presente Plan General, iniciara los trámites para revisar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Albayzín” y el Plan Especial “Alhambra”, y para redactar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Sacromonte” adaptándolos a las determinaciones del presente Plan General e incorporando las modificaciones que resulten aconsejables tras la experiencia acumulada de su puesta en práctica.*

*2.- Se tramitarán y aprobarán simultáneamente la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Albayzín” y la redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Sacromonte”, por la vinculación entre ambas áreas y para la adecuada resolución de los problemas que puedan derivarse.*

Dos años después de la aprobación del PGOU-2001, el Decreto 186/2003, por el que se amplió la delimitación del CH de Granada con una sectorización en áreas homogéneas no coincidente con las de éste, estableció en su apartado Quinto 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.*

La conveniencia y oportunidad de la redacción de un único documento de planeamiento de protección para estos dos sectores del CH de Granada, obligada por el punto segundo de la DA1ª del PGOU-2001, podría haberse discutido entonces pero, actualmente, cada día se hace menos oportuna y menos conveniente dada la necesidad de revisión del propio PGOU-2001 y con ella la que ya nos parece muy necesaria mirada global al planeamiento de protección del CH de Granada. Su antecedente, el Avance del PEPCH-1993, contenía directrices adecuadas para que, una vez actualizadas, puedan servir de pauta para la redacción de un Plan Especial de Protección del CH o, bien, que la misma revisión del vigente PGOU se haga con contenidos de protección para su CH<sup>4</sup>. [Ilustración 03]



Ilustración 03. Fotografías panorámicas tomadas en noviembre de 2017 desde la Silla del Moro, utilizadas en el cajetín de los planos de Información del PAS-2018, en función del sector al que se refiere cada plano. Fuente: Imágenes del autor.

<sup>4</sup> El art. 20 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (LPHE) y 30 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz (LPHA) establecen la obligatoriedad de redactar planeamiento urbanístico de protección (la LPHE señala expresamente “Plan Especial”) para los conjuntos históricos, que en el caso del de Granada está delimitado y sectorizado por el Decreto 186/2003 de 24 de junio. Así mismo, el art. 31.3 de la vigente LPHA-2007 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.

Después de la aprobación del PGOU-2001 el Ayuntamiento de Granada ha encargado los siguientes documentos de planeamiento de protección del Albaicín:

- 1) El Plan Especial de Protección y Catálogo Albaicín+Sacromonte 2005 redactado por el equipo dirigido por el arquitecto Carlos Ferrán que tras su aprobación inicial estuvo en exposición pública y fue debatido por la ciudadanía (PAS-2005).
- 2) El Plan Especial de Protección y Reforma Interior Albaicín+Sacromonte (PAS-2008) aprobado inicialmente en noviembre de 2008. Redactado por el equipo dirigido por el arquitecto Santiago Rodríguez Gimeno (redactor del vigente PEPRI-Albaicín 1990). Tuvo exposición pública, recibió alegaciones y fue informado desfavorablemente por la Consejería de Cultura. Tuvo una segunda redacción, a partir de los informes de la Consejería de Cultura, que denominaremos Plan Especial de Protección y Reforma Interior Albaicín+Sacromonte 2012 (PAS-2012) que no llegó a tener aprobación inicial. A consecuencia de los informes de la Consejería de Cultura a éste, el Ayuntamiento acordó en 2014 el archivo del expediente.
- 3) Por Decreto de 17 de octubre de 2016 el Ayuntamiento acordó iniciar el procedimiento de redacción del Plan Especial de Protección y Catálogo del Albaicín y Sacromonte, y así, entre 2017 y 2018, desde la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, un equipo técnico municipal coordinado por un arquitecto externo, desarrolló el documento de información (PAS-2018).

El trabajo llevado a cabo para redactar el PAS-2018 parte de la aplicación del vigente PEPRI-Albaicín 1990 y del conocimiento de los dos últimos planes informados por la Consejería de Cultura (PAS-2008 y PAS-2012). A partir de esto se plantearon los siguientes objetivos:

- Coordinación con la Consejería de Cultura.
- Actualización de la información.
  - a. Nueva base cartográfica.
  - b. Definición precisa de la parcelación y de los volúmenes existentes.
  - c. Definición precisa de los usos actuales y del estado de la edificación existente.
- Revisión de los usos propuestos por el PAS-2008/2012 que se consideran inadecuados.
- Revisión del número de Áreas de Intervención (AI) y mejora de la gestión del resto.
- Adaptación de la movilidad del PAS-2008 y PAS-2012 al PMUS de Granada (2013).
- Racionalización del contenido de las Fichas de Catálogo.
- Adaptación a las sugerencias de la Consejería de Cultura respecto a la arqueología.

- Incorporación de las determinaciones derivadas de la declaración como BIC de la *Zona Patrimonial (ZP) del Valle del río Darro* (2017), con afección a parte del sector Albaicín y a todo el sector Sacromonte.

Las dos primeras decisiones adoptadas por el equipo redactor resultaron fundamentales:

- Escala: la planimetría del PAS-2018 utiliza preferentemente la escala 1:500, tal como lo hizo el PEPRI-Albaicín 1990, por entender que es la más adecuada para el nivel de detalle y pormenorización exigible a un planeamiento de protección. Se hace sobre una cartografía actualizada encargada por el Ayuntamiento de Granada y hecha a partir de un vuelo de diciembre de 2016 con un alto nivel de detalle<sup>5</sup>.
- Sistema de Información Geográfica (SIG): Toda la información y la base cartográfica del PAS-2018 se ha elaborado utilizando Q-GIS, programa informático gratuito de tecnología SIG, que permite una actualización continua del plan durante su redacción y lo largo de su periodo de vigencia. En la práctica es una gran base de datos cuya unidad es la parcela catastral (la base de referencia es la publicada en la Página Virtual de Catastro entre 2017 y 2018) sobre la que se vuelca toda la información que se generó en el pasado y la elaborada ahora (PAS-2018), siendo actualizable para la que se genere en un futuro.

Cualitativamente, estas decisiones han supuesto una mejora sustancial respecto a los planes anteriores, aunque también mayor plazo para su redacción y desarrollo inicial, pero a la postre van a permitir mayor agilidad y una continua actualización gracias a la automatización de los cambios que permite el SIG. El uso de dicha base cartográfica y del programa Q-GIS, además, permitió volcar la información de servicios municipales tales como Licencias, Planeamiento y Gestión Urbanística, Conservación, Mantenimiento, Obras Municipales e Infraestructuras.

Se consensó con la Consejería de Cultura la metodología de actualización de la información y el contenido básico referido al parcelario existente, volúmenes existentes, usos actuales y estado de edificación. Para ello se presentó una prueba de detalle con estos contenidos sobre 6 manzanas (5 del Albaicín y 1 del Sacromonte) que en cuanto fue aprobada permitió actualizar en poco tiempo el 100 % del parcelario y de las manzanas (base fundamental del SIG y por tanto del PAS-2018) y a continuación los volúmenes existentes en el interior de cada una de las 3.176 parcelas existentes entre ambos sectores. El laborioso y muy detallado trabajo de actualización de la información gráfica se realizó comprobando la realidad física mediante el uso de la herramienta Google Maps 3D y la comprobación in situ con las numerosas visitas que se realizaron al Albaicín y Sacromonte<sup>6</sup>, lo que permitió detectar errores de límites de parcelas y de los volúmenes construidos en su interior.

---

<sup>5</sup> Base cartográfica elaborada para el programa Human Smart City con fondos FEDER de la Unión Europea (Gobierno de España, Ministerio de Industria, Energía y Agenda Digitalred.es-Observatorio Nacional de las Telecomunicaciones y la SI), en un Sistema de Información Geográfica.

<sup>6</sup> Para la toma de datos se contó con la ayuda de estudiantes en prácticas de dos Másteres de la UGR (el de Rehabilitación Arquitectónica y el de Tutela del Patrimonio Histórico) y con personal propio del Ayuntamiento dirigido por el equipo redactor.

Desde el inicio mismo de la redacción del PAS-2018 se ha perseguido la máxima transparencia posible con su publicación en la página web del Ayuntamiento de Granada, promoviendo así la colaboración de la ciudadanía en general y más en concreto de sus destinatarios directos, los vecinos del Albaicín y del Sacromonte, a los que se les pidió que aportaran por escrito sus correcciones (documentadas). En una primera fase se publicaron las 16 hojas a escala 1/500 del *Plano INF-02: Parcelación existente*. Las correcciones aportadas permitieron alcanzar el máximo rigor en la definición geométrica de parcelas y manzanas, fundamento del PAS-2018. En mayo de 2018, al final del proceso, persiguiendo la máxima transparencia, inmediatez y universalidad, se publicaron en la página web del Ayuntamiento de Granada el resto de planos de información ya actualizados. De algunos planos de información publicados se hace un breve comentario de su contenido:

#### Plano INF-00: Ortofoto

Ortofoto del vuelo de 2016, base del PAS-2018, sobre sólo se representa la delimitación de los dos sectores del CH de Granada (2003), objeto y ámbito del plan: Albaicín y Sacromonte.

#### Plano INF-01: Planeamiento vigente y ámbitos de protección

Plano 01.1: En el que se ha representado la ordenación estructural del PGOU-2001 sobre el ámbito del PAS-2018 y que pone de manifiesto la necesidad de aprobación previa de una Innovación del PGOU cuyo objeto múltiple debería ser al menos: el ajuste de los límites de su planeamiento de protección al de los sectores del CH (2003) el ajuste parcial de la línea de Suelo Urbano, el ajuste de algunos Sistemas Generales y el del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), en función del Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (Aprobación definitiva 27/02/09).

Plano 01.2: En el que se han representado las afecciones del PGOU-2001 y del POTAUG en relación a los ámbitos de protección del Suelo no Urbanizable, así como los ámbitos delimitados con la Declaración en 2016 del BIC Zona Patrimonial Valle del Darro que afectan al ámbito del PAS-2018. [Ilustración 04]

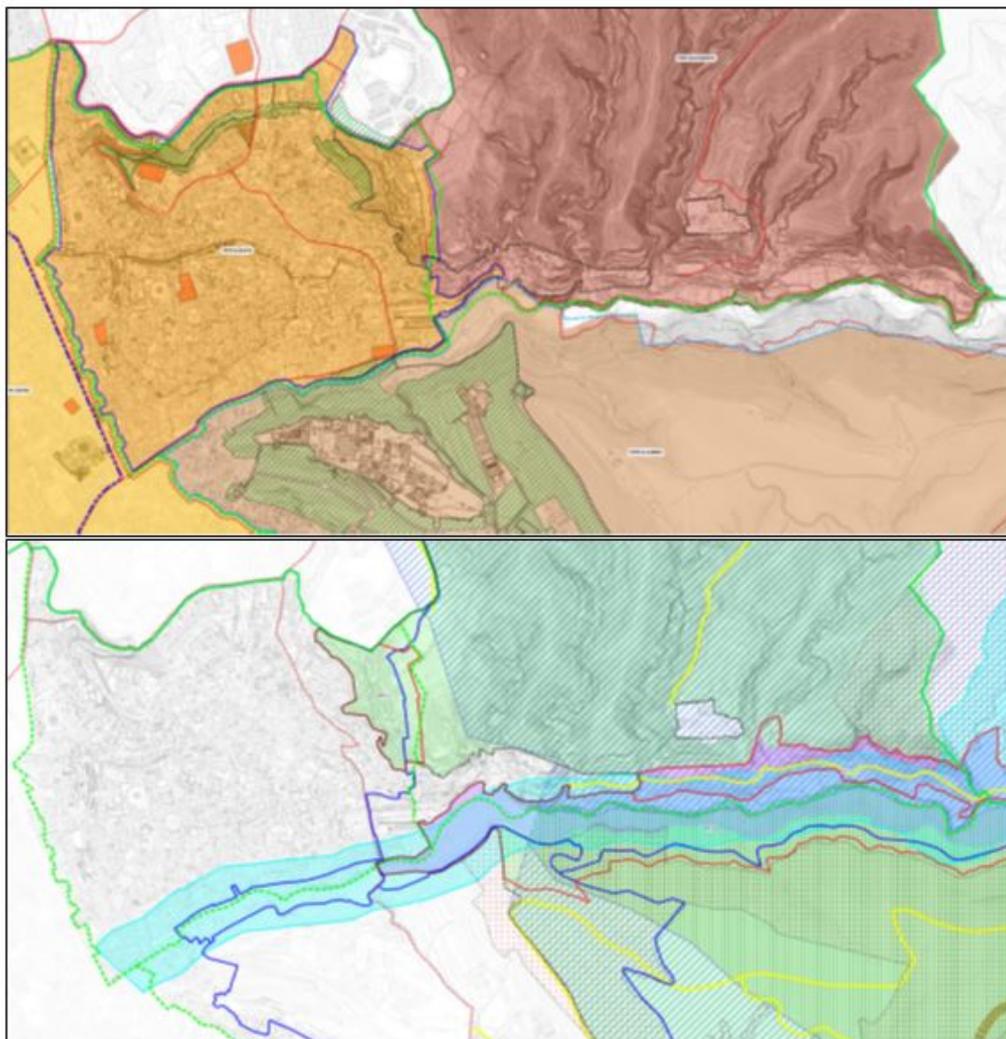


Ilustración 04. Planos *INF-01-01* e *INF-01-02* ambos referidos al *Planeamiento vigente* y *ámbitos de protección*. Arriba: En color los cuatro sectores del Conjunto Histórico de Granada (Albaicín, Sacromonte, Centro y Alhambra), rayado en verde los Sistemas Generales de Espacios Libres y en naranja los Sistemas Generales de Aparcamientos Estratégicos. Abajo: Los ámbitos de protección fijados por el POTAUG, por el PGOU-2001 y por el BIC Zona Patrimonial “Valle del Darro” muchos de los cuales tienen como eje el cauce del río afectando así a sus dos márgenes y por tanto a tres de los cuatro sectores del CH: Sacromonte, Alhambra y Albaicín. Fuente: PAS-2018.

#### Plano INF-02: Parcelación existente

Se han indicado con trama rayada de color verde las modificaciones hechas a la cartografía de catastro, tanto las basadas en evidencias constatadas in situ como aquellas que se derivan de expedientes municipales (licencias concedidas). Así mismo se ha hecho con la esquemática forma de las parcelas catastrales del suelo no urbanizable del sector Sacromonte que, por acuerdo con la Consejería de Cultura, han sido redefinidas gráficamente ajustándolas a los elementos naturales o a las divisiones artificiales distinguibles en la cartografía base de 2016. [Ilustración 05]

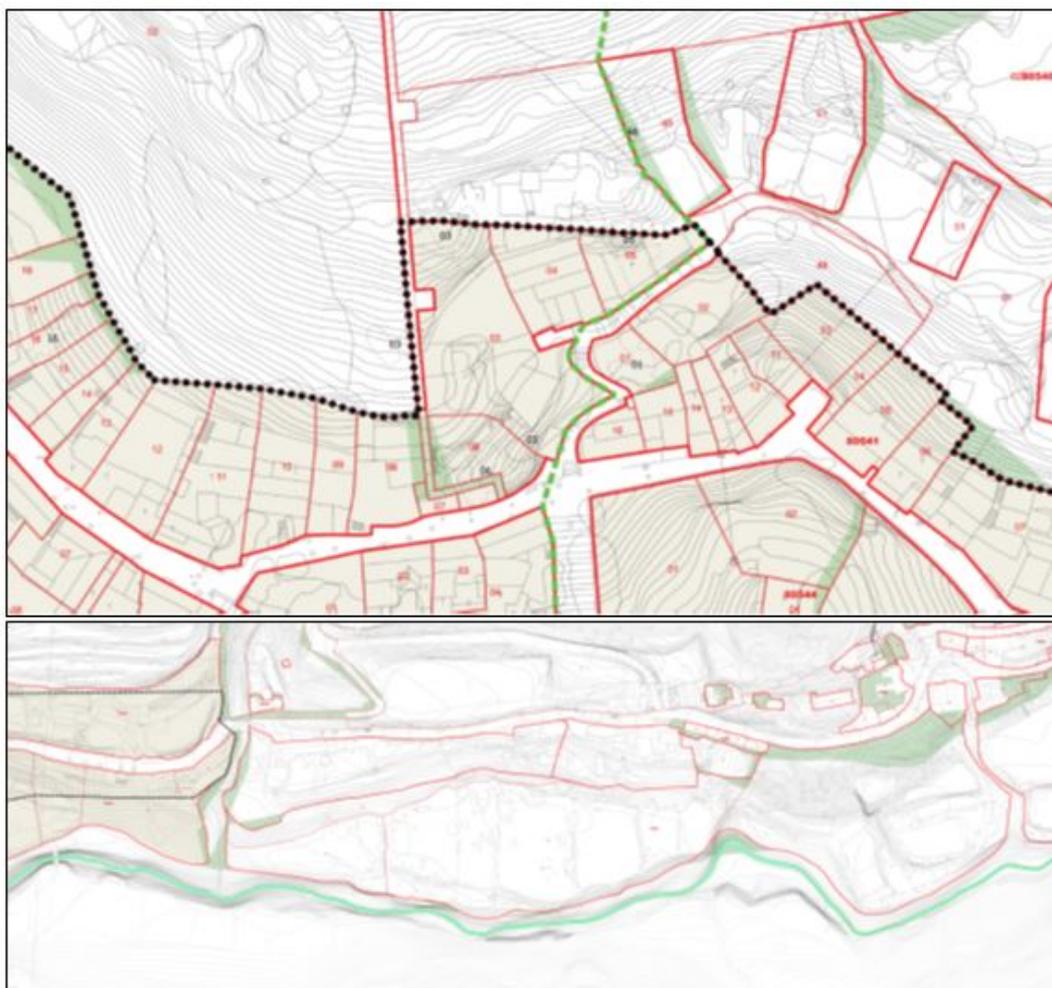


Ilustración 05. Arriba, detalle de la *Hoja INF-02-A6, Parcelación Existente (Albaicín)*. En la imagen se muestran una zona de contacto entre ambos sectores (Albaicín y Sacromonte) y se aprecian las diferencias entre la tipología de las parcelas de las tramas clasificadas como urbanas (con el fondo coloreado) frente a las parcelas de las cuevas independientemente del sector en que se encuentren. Las correcciones hechas a la base cartográfica catastral (rayado en verde) fueron más numerosas en los ámbitos de cuevas. Abajo, detalle de la *Hoja INF-02-S5, Parcelación Existente (Sacromonte)*. El Camino del Sacromonte es la vía a lo largo de la cual se va diluyendo la ciudad para convertirse en territorio rural. A la izquierda, las parcelas urbanas (con fondo gris verdoso), empiezan a tener ya formas y tamaños más agrícolas que urbanas y los cármenes cambian esa denominación por el de Huerta, aquí más apropiada. No obstante, en la ladera del Sacromonte, a lo largo del tiempo han surgido asentamientos cuya actual clasificación de suelo (no urbanizable) no es del todo acorde con su realidad periurbana: a la derecha se aprecia la parcelación de la barriada de Puente Mariano. Fuente: PAS-2018.

### Plano INF-03: Volúmenes existentes

La leyenda del plano se refiere a todos los volúmenes existentes en el ámbito del PAS-2018 con independencia de la clasificación del suelo en el que se hallen (urbano o no urbanizable) y de su legalidad urbanística (respecto a los vigentes PGOU-2001 y PEPRI Albaicín-1990). El objetivo del Plano 03 es puramente informativo sin que su contenido suponga adelanto alguno de la ordenación que se propondrá de alturas y alineaciones. Se han representado también los acabados superficiales tanto de lo edificado como del resto de la parcela, sin que ello suponga valoración alguna sobre su legalidad.

En los ámbitos de cuevas, aunque estrictamente no se trate de edificación sino de hábitat en subsuelo, se han representado los elementos principales que lo componen (proyección de las estancias de la cueva, frentes y placetas de cueva, y todos aquellos acabados de superficie existentes sin que tampoco ello suponga valoración alguna sobre su legalidad). [Ilustración 06]



51

Ilustración 06. Detalle de la *Hoja INF-03-A6. Volúmenes Existentes*. En el centro de la imagen aparece un tramo de la “Cerca de D. Gonzalo”. El ámbito de cuevas que hay a ambos lados de esta muralla nazari (la que tendría que ser la divisoria entre sectores) presentan idénticas formas de ocupación de estas laderas e idénticos elementos tipológicos: veredas, placetas, frentes y cubiertas de cueva, chimeneas, módulos delanteros, etc. El impacto paisajístico que se produce a ambos lados de la Cerca, en los ámbitos de cuevas tanto del Sacromonte como del Albaicín, es idéntico y es consecuencia de diversos factores: las cubiertas artificiales de cueva (CAC) resueltas con enormes paños de mortero de cemento o de hormigón, encalados o no, vallados y cercados ilegales, proliferación de construcciones que ocupan las placetas de cueva, instalaciones aéreas y escombros y basuras que ocupan caminos veredas y cuevas hundidas. El irregular régimen de tenencia de muchas de estas cuevas agrava la situación de marginalidad que vergonzosamente se muestra hacia el Albaicín y hacia la Alhambra, ámbitos de cuevas estos que no hay que olvidar que forman parte del sitio declarado Patrimonio Mundial en 1994 como ampliación del declarado en 1984 (Alhambra). Fuente: PAS-2018.

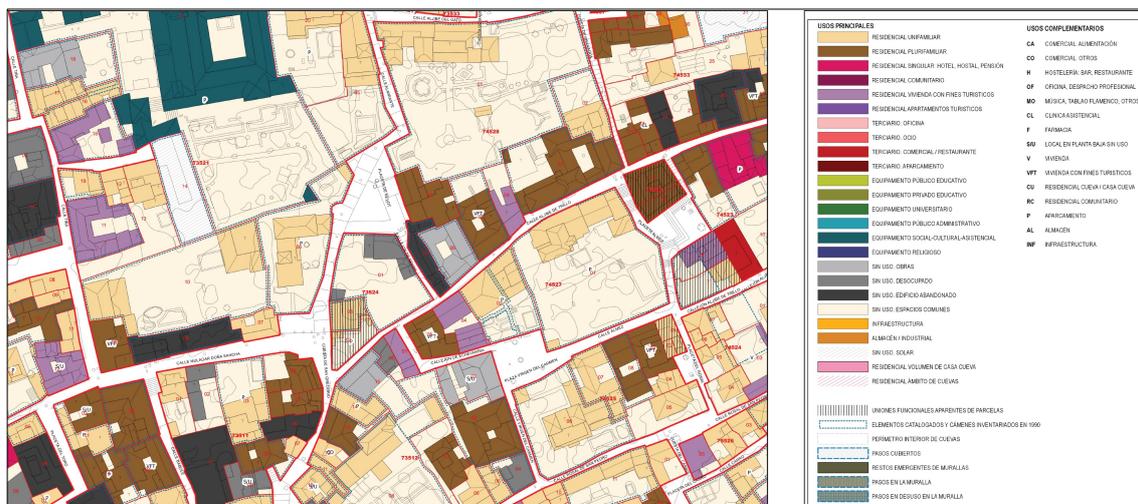
#### Plano INF-04: Usos actuales de la edificación

En este plano se pormenorizan los usos actuales de la edificación, no se trata por tanto ni de un plano de usos del suelo ni de clasificación urbanística. Se distinguen los usos principales (en color) de los usos complementarios (con letra), o sea los usos predominantes frente a los secundarios implementados en menor proporción dentro de la edificación. Entre los usos complementarios se han considerado y señalado los aparcamientos existentes dentro de las parcelas. En ningún caso los usos reflejados en este plano suponen valoración alguna sobre su legalidad.

Se aporta una imagen lo más precisa posible de los usos que alberga la edificación existente en el Albaicín y en el Sacromonte, con la salvedad de los ámbitos de cuevas que son representados con una trama de rayas de color rosa por referirse a espacios utilizables bajo rasante, y solo se colorean los elementos edificados en su exterior (uso residencial en casa-cueva). La otra singularidad de este plano consiste en la representación en gama de grises de todos aquellos edificios que actualmente están sin uso, distinguiendo los desocupados de los abandonados o de los que están en obra (ya sea en ejecución o paralizada). Se ha prestado especial interés en distinguir los usos turísticos habiéndose representado tanto aquellos que cuentan con autorización de la Consejería de Cultura y Turismo, como aquellos otros que teniendo este uso no aparecen en el listado de dicha Consejería. Es muy destacable el número de Viviendas con Fines Turísticos (VFT) existentes tanto como uso principal como uso complementario de la edificación. Para el resto de usos se han utilizado los mismos colores que utiliza el PGOU-2001 en sus planos de calificación.

Las uniones funcionales de parcelas (aparentes o no) se han reflejado en el plano (con rayado) por considerar que éste es un hecho relacionado con el uso.

Finalmente se ha visto oportuno relacionar uso y catálogo de protección, para lo cual se han señalado con una línea perimetral de rayas azules los elementos catalogados y los cármenes inventariados por el PEPRI-Albaicín y por el PGOU-2001. [Ilustración 07]



52

Ilustración 07. Detalle de la *Hoja INF-04-A7. Usos Actuales de la Edificación*. A la derecha de la imagen aparece parte de la leyenda de este plano a escala 1/500 en el que se han distinguido 25 usos principales y 15 usos complementarios de la edificación, dejando en un fondo neutro el resto de la parcela. Las Viviendas con Fines Turísticos (VFT) destacan por su número y por su extensión tanto en el Albaicín como en el Sacromonte. Fuente: PAS-2018.

### Plano INF-05: Estado de la edificación

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

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

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

#### Plano INF-06: Actuaciones en edificios catalogados

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

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

Las agregaciones, segregaciones y uniones funcionales de parcelas (aparentes o no) también han sido reflejadas en el plano (con distintos tipos de rayado) por considerar que éste es un hecho relevante y relacionado con la protección de los inmuebles catalogados/inventariados en su día. [Ilustración 08]

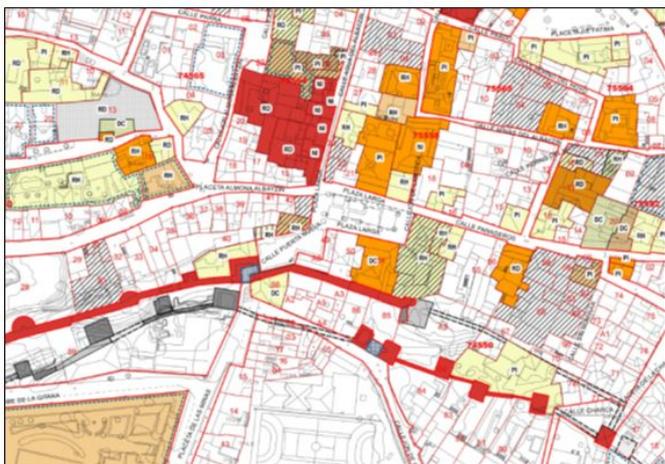


Ilustración 08. Detalle de la Hoja *INF-06-A1-3: Actuaciones en edificios catalogados*. La importancia de la información que se aporta en este plano radica en mostrar la situación real de los elementos que fueron catalogados por el PEPRI-1990 y por el PGOU-2001, es decir, las intervenciones que se han llevado a cabo sobre ellos sea rehabilitación, reparcelación o incluso la descatalogación o la demolición de algunos de ellos. Se han dibujado los jardines y cármenes inventariados por el PEPRI-1990. Todo se ha referido a la parcela catastral actualizada lo cual aporta datos muy relevantes para una mejor protección de estos inmuebles en el futuro Catálogo de los sectores Albaicín y Sacromonte. Fuente: PAS-2018.

### Plano INF-07: Actuaciones en áreas de intervención

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

### Plano INF-09: Espacio libre, medio natural y jardines

Se ha representado en este plano toda la variedad y riqueza de espacios libres (sin construir) que existe en el Albaicín y en el Sacromonte, tanto si es espacio público como si es privado (en el interior de las parcelas). En el Albaicín se ha pormenorizado el espacio público en función de su uso, de su tamaño y de su geometría; y el espacio privado en función de su tamaño, de su cubierta vegetal (cármenes y jardines) o de la falta de vegetación (resto de parcela con poca o ninguna vegetación y los solares), y se han reconocido de modo especial los grandes patios y los claustros.

El espacio libre del suelo no urbanizable ha sido especialmente pormenorizado en función de su cubierta vegetal y de su uso.

En todos los casos se considera su relevante incidencia en el paisaje (urbano o natural/rural). [Ilustración 09]

54



Ilustración 09. Detalle de la Hoja *INF-09-A1: Espacio libre, medio natural y jardines. Albaicín*, en el centro, la Cuesta de la Alhacaba y la Muralla Ziri. Al sur de la Puerta de Monaita destacan en color grisáceo las grandes parcelas sin vegetación de lo que fue el “Carmen de la Maravillas” (Área de Intervención del PEPERI-1990 no desarrollada) en contraste con el verde de los cármenes y jardines

## Plano INF-10: Viario y movilidad existente

Este plano se ocupa tanto del viario rodado existente como del exclusivamente peatonal, y ello referido tanto al ámbito de suelo urbano como al suelo no urbanizable de los sectores Albaicín y Sacromonte. Las categorías consideradas de viario rodado se han establecido en función del tipo de tráfico que soportan, ya sean calles o caminos. Las categorías del viario peatonal se establecen en función del tipo del pavimento y topografía (peldaños), y de la anchura (caminos o veredas) y uso (tolerancia rodada, espacios de estancia). Las murallas y sus puertas (con pasos abiertos o en desuso) se consideran como parte de la importante trama viaria peatonal del Albaicín.

Los aparcamientos han sido clasificados en dos: los situados en el espacio público y los localizados en el interior de las parcelas. Entre los primeros se distinguen los ordenados, regulados y establecidos por el Ayuntamiento, frente a los aparcamientos no regulados que ocupan desordenadamente el espacio público (calles, plazas y placetas). Se ha computado el número total de plazas de aparcamiento existente en el espacio público.

En el interior de las parcelas se distinguen los aparcamientos en superficie (por tanto visibles) del resto, integrados dentro de las edificaciones (bajo rasante o no), todos ellos con un número mínimo de plazas de aparcamiento. Asimismo se hace distinción de aquellos que tienen carácter público. De forma general se han destacado todas aquellas parcelas que tienen puerta de acceso de garaje, independientemente del número de plazas de aparcamiento que alberguen en su interior.

A efectos de diagnóstico se han señalado aquellas parcelas o espacios públicos que debido a su tamaño y posición estratégica se considera que podrían albergar edificios de aparcamiento bajo rasante con capacidad para más de 20 plazas.

Finalmente se han señalado las paradas de autobús urbano y de taxis, las zonas reguladas para carga y descarga, los semáforos y los controles de acceso (cámaras y pilonas). [Ilustración 10]

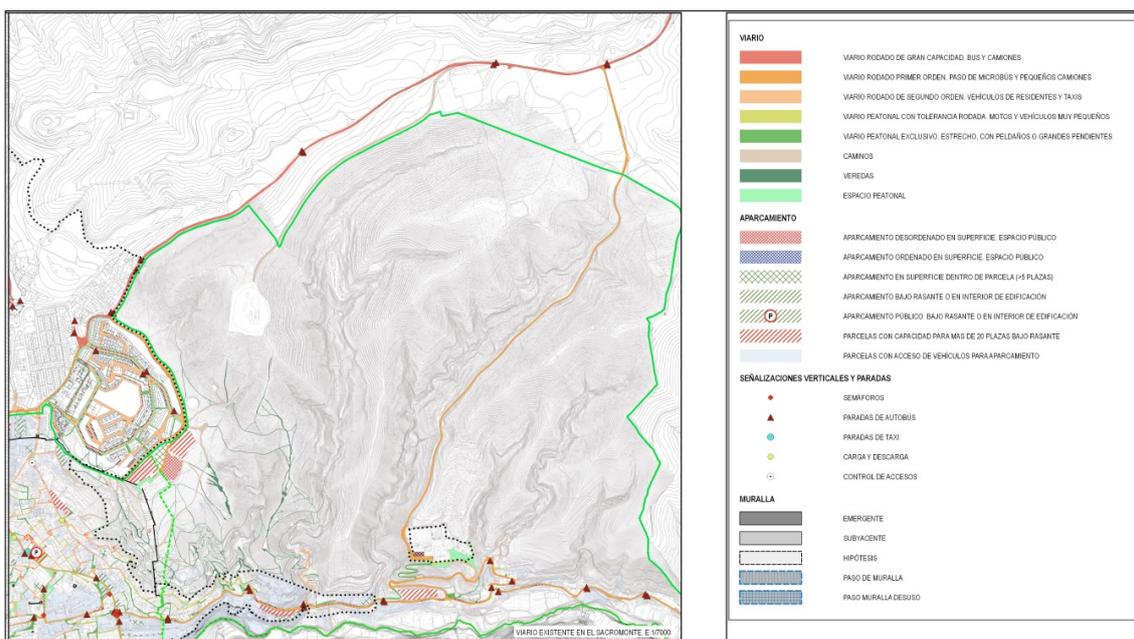




Ilustración 10. Detalles de los planos de *Viario y movilidad existente*: arriba *INF-10-S1 (Sacromonte)*, abajo *INF-10-A1 (Albaicín)*. Las nueve categorías de viario consideradas se ordenan en función de la capacidad del tráfico rodado que soportan, desde la máxima de la carretera de Murcia (en rojo) hasta los espacios y calles exclusivamente peatonales (verde oscuro). Se ha prestado especial interés en señalar las plazas de aparcamiento existentes en el espacio público (ordenadas y desordenadas) y en señalar las parcelas que cuentan en su interior con aparcamiento, sobre o bajo rasante, y aquellas con capacidad de contener al menos 20 plazas de aparcamiento bajo rasante. En el caso del Sacromonte (imagen superior) se han señalado los caminos y veredas asociadas al ámbito de cuevas y al Camino de Beas y la carretera que sube al Fargue, viario estrangulado en la Abadía, que resulta del todo insuficiente en caso de emergencia. El resultado es un viario en fondo de saco que supone un alto riesgo para los residentes y para los clientes de los “tablaos flamencos” en caso de necesidad de asistencia y de evacuación. Fuente: PAS-2018.

56

#### 4.- Algunos apuntes de diagnóstico y de propuestas para el Albaicín y el Sacromonte

##### 4.1.- Innovación del planeamiento general

Desde el inicio de los trabajos de actualización de la información del PAS-2018 se contaba con la necesidad de redactar en paralelo y aprobar antes una Innovación al PGOU-2001 condición sin la cual no cabría la tramitación y aprobación del nuevo Plan Especial. Una vez actualizada y analizada la información, los objetivos de la Innovación apuntados los siguientes:

- Ajustarse a los límites del CH (2003) y a los de sus cuatro sectores, para así, definir el ámbito correcto del Plan Albaicín+Sacromonte.
- La clasificación de suelo como parte de la ordenación estructural del PGOU-2001 (art. 10.1.A.a LOUA) debe ser considerada en la Innovación para:
  - Ajustar algunos límites del Suelo Urbano a los límites de las parcelas, por ejemplo, en los bordes de los ámbitos de cuevas tanto del Albaicín como del Sacromonte, y en la banda entre el Camino del Sacromonte y el río Darro.

- Clasificar el Suelo Urbano no Consolidado, referido especialmente a las Áreas de Intervención en función del grado de desarrollo alcanzado.
- Definición de los Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL), tanto los del Suelo Urbano como los del Suelo no Urbanizable. En este sentido la ladera de San Miguel, uno de los ámbitos más degradados y por tanto más necesitados de intervención, precisa antes una redefinición de lo ya clasificado y de lo que aquí convendría clasificar como SGEL.
- Definir los usos pormenorizados en aplicación del art.10.2.A.a de la LOUA, dejando al plan especial la ordenación pormenorizada preceptiva (art. 14.3 de la LOUA).

#### 4.2.- Fomento del uso residencial permanente. La vivienda

Objetivo: mantener la población residente.

Directriz: preferencia por el uso residencial frente a otros.

Estrategia: apuesta por la rehabilitación de viviendas y por la promoción de vivienda social. Contención de usos hoteleros, hosteleros, residencial singular y la regulación de las Viviendas con Fines Turísticos (VFT).

El PEPRI-Albaicín 1990 fijó como uso natural del barrio el residencial, limitando la implantación del uso hotelero a pequeños establecimientos de 200 m<sup>2</sup> máximo de superficie construida y a 10 unidades de alojamiento, y ello siempre que la nueva implantación no supusiera en la manzana más del 40% de la superficie construida total, garantizando al menos el 60% de uso residencial. Estas condiciones pueden rebasarse mediante la formulación, tramitación y aprobación de una innovación del PEPRI, procedimiento largo y complejo, que se ha utilizado en algunos casos, y que es especialmente llamativo en la Carrera del Darro donde hay manzanas en las que apenas quedan viviendas usadas como tales, se ha multiplicado el uso residencial singular (hoteles y alojamientos turísticos) y quedan edificios sin uso/abandonados, abocados a transformarse a estos usos (Plano INF 04-A7).

Pero si el uso hotelero es muy significativo, en los últimos años ha surgido el fenómeno de la “turistificación” materializado en las Viviendas con Fines Turísticos (VFT), como un factor de distorsión de la vida cotidiana de los residentes de la ciudad histórica en general y en particular del Albaicín e incluso del Sacromonte. Pero las VFT no se consideran como uso hotelero sino residencial, y por consiguiente no entran en esa regla del 40-60%.

Es un fenómeno contradictorio puesto que las VFT son una actividad que está sirviendo a muchas familias como complemento económico en tiempos de crisis. Sin embargo la aparición de empresas especializadas que gestionan mediante plataformas online una gran cantidad de estas viviendas va en contra del mantenimiento de la población de los barrios históricos: se prefiere esa explotación económica intensiva al alquiler tradicional de la vivienda, régimen de tenencia muy frecuente en estos barrios. La subida del precio del alquiler residencial permanente hace que los “vecinos de toda la vida”, inquilinos o propietarios, están siendo desplazados por los turistas que ocupan esas VFT durante

estancias muy cortas, de días, por tanto sin que quepa arraigo y con la consecuente despersonalización de los barrios.

En relación a la vivienda se apuntan las siguientes propuestas:

Para las VFT el plan debería considerar un nuevo Uso Pormenorizado dentro del Residencial al que los vecinos proponen que se denomine “Residencial Compartido”, de manera que también entraran en el cómputo de la proporción ya señalada.

Apostar por la rehabilitación de vivienda: las intervenciones de vivienda pública protegida en edificios catalogados, o no, garantiza el mantenimiento de la población residente, favoreciendo la llegada y el arraigo de población nueva, jóvenes y familias, que puedan mezclarse con los de toda la vida, y alentando la convivencia de personas mayores y de estudiantes.

Activar las áreas de intervención con preferencia por las actuaciones de carácter residencial público, creando bolsas de Vivienda Protegida en alquiler para jóvenes y para personas y familias en riesgo de exclusión. Incrementando en ciertos casos los porcentajes exigidos por la LOUA para el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados.

Crear áreas de rehabilitación específicas en los enclaves de vivienda en Suelo no Urbanizable existentes en el Sacromonte a lo largo del Camino de Beas. Y crear una normativa específica para mantener, en condiciones de salubridad y seguridad, el hábitat troglodita existente en el ámbito, las cuevas habitadas del Albaicín y del Sacromonte.

58

#### **4.3.- Movilidad y accesibilidad**

Objetivo: un espacio público más amable: calles, plazas y placetas para las personas.

Directriz: prevalencia del tránsito peatonal frente al rodado.

Estrategia: acceso exclusivo para los residentes permanentes y mejora del transporte público.

El espacio libre público se debe rediseñar en función del peatón y nunca de los vehículos que, hoy todavía, ocupan las aceras, las placetas y alguna plaza con aparcamientos indiscriminados que imposibilitan el tránsito de residentes y visitantes.

A la par se debe restringir al máximo el acceso a todo tipo de vehículo privado, de modo que en la mayor parte del viario interno el acceso sea exclusivo para los residentes permanentes. El taxi o los desplazamientos a pie pueden y deben evitar el acceso de los vehículos de turistas. Se debe prever un régimen especial de autorización de tránsito para los vehículos que presten algún servicio a los residentes.

Hay que resolver el fondo de saco del Camino de Beas que sin una salida adecuada, supone un altísimo riesgo para la seguridad de los residentes del barrio y de los numerosos visitantes y usuarios de los tablaos del Camino del Sacromonte, evitando, además, la contaminación acústica y ambiental que supone el estacionamiento indiscriminado y el trasiego nocturno de multitud de microbuses turísticos que transitan en dos sentidos por un viario como éste tan estrecho.

Hay que permeabilizar la Cerca de D. Gonzalo habilitando los pasos que hubo en la muralla entre Sacromonte y Albaicín, comunicando ambos barrios de cuevas. La rehabilitación de los caminos y las veredas del monte beneficia la seguridad y la accesibilidad de estos barrios, frenando la continua degradación física que sufren.

Para ello es necesario:

- Mejorar el transporte público: Microbuses urbanos y Taxi, facilitando el mayor grado de penetración que sea posible por la anchura y topografía del viario. E implementar otro tipo de transporte público pensado para peatones/residentes: Ascensores y escaleras mecánicas en la AI-27 del Zenete y junto al Tambor de la carretera de Murcia.
- Regulación del transporte turístico: Microbuses turísticos, Segway, compatibilidad de uso con el bus urbano, aparcamiento de rotación para vehículos y microbuses.
- Aparcamientos públicos y privados:
  - Supresión de toda plaza de aparcamiento en las calles y plazas salvo para los vehículos de residentes con movilidad reducida.
  - Plazas para residentes: Según el PMUS-2013 hay un déficit de 2000 plazas que deben ser resueltas en el interior de las parcelas/viviendas y con pequeñas actuaciones de aparcamiento bajo rasante siempre que eviten la pérdida de suelo apto para arbolado/vegetación.
  - Plazas de rotación (para turistas y granadinos visitantes) mediante aparcamientos bajo rasante en el borde del Albaicín (Carretera de Murcia dentro de la parcela del Colegio Ave María San Cristóbal) y en el Sacromonte (Casa Madre del Ave María y/o en la Abadía del Sacromonte).
- Jerarquía del viario rodado:
  - Ejes estructurantes, actuaciones pendientes en Elvira, Carrera del Darro, Carretera Murcia, Cuesta de la Alhacaba, Carril de la Lona.
  - Apertura de un número mínimo de nuevos pasos peatonales.
  - Apertura de nuevo vial de acceso al Sacromonte, que además de resolver el grave problema señalado puede servir para regenerar los barrios de cuevas de los barrancos por donde discurra. Caben trazados alternativos al

representado en el PGOU-2001 a resolver por el Plan Especial.

- Reparación de los caminos y veredas de los barrios de cuevas del Albaicín y del Sacromonte. Apertura y rehabilitación de caminos y miradores en las zonas reforestadas y de monte bajo del sector Sacromonte. Conexión de las márgenes del Darro mediante la reapertura para uso público de todos los puentes que lo cruzan entre el Rey Chico y Jesús del Valle.

#### **4.4.- Los espacios libres públicos y privados. El paisaje urbano y el paisaje natural antropizado**

El Albaicín tiene dos serios problemas con su espacio privado, uno la proliferación de terrazas planas transitables y de cubiertas resueltas con materiales impropios y muy degradantes que están cambiando su imagen urbana, tan perceptible desde la Alhambra, Silla del Moro, San Miguel Alto o miradores internos. El otro problema, más grave aún por irreversible en ciertos casos, es la pérdida paulatina de superficie de arbolado, de jardines, de vegetación en general, o simplemente de tierra en beneficio de solerías, soleras de hormigón o de aparcamientos bajo rasante. Las terrazas con vistas a la Alhambra alentadas por la creciente turistificación, los usos terciarios (bares y restaurantes con terrazas) y los vehículos son la causa de todo ello.

Como propuestas para los espacios libres públicos en suelo urbano se debería:

- Recuperar el espacio libre público urbano prevaleciendo la estancia y el tránsito del peatón: Calles y plazas sin coches y regulación de terrazas de bares y restaurantes.
- Terminación de los espacios libres públicos asociados a los lienzos de las murallas del Albaicín: Muralla Zirí, AI-17, Cerca de D. Gonzalo-S. Miguel y otros (ver Ilustración 09.1).

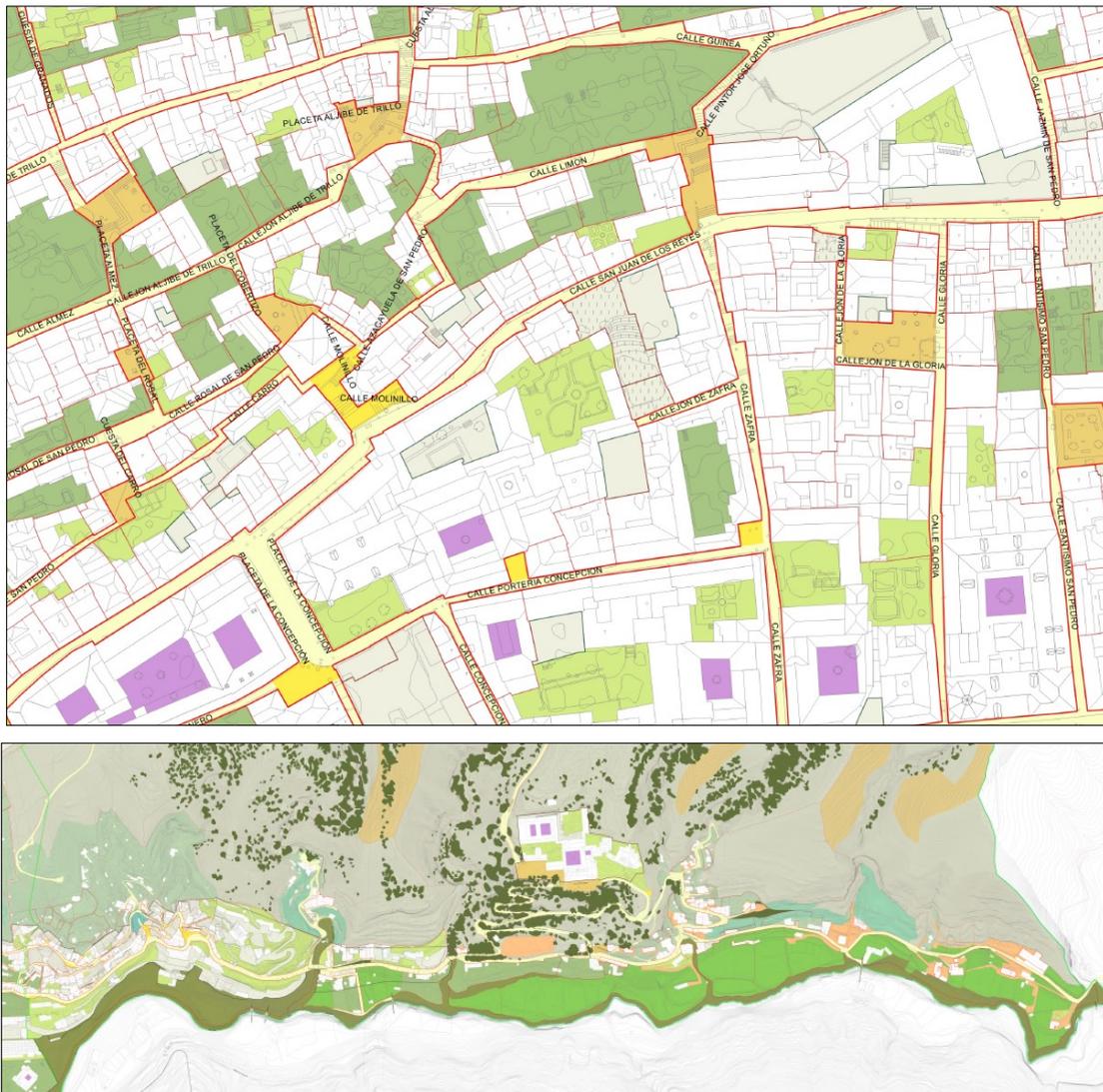


Ilustración 9.1. Arriba, detalle de la Hoja *INF-09-A2: Espacio libre, medio natural y jardines. Albaicín*. Por encima de la calle de S. Juan de los Reyes se mantiene el mayor número de jardines y cármenes, en contraste con la masa compactamente edificada de las calles que hay debajo en las que los jardines son más pequeños y proliferan los solares y las grandes superficies de parcela sin apenas vegetación. Aquí la tendencia a “impermeabilizar” es notable; no solo desaparece la vegetación sino también la tierra, el suelo natural tapado con solerías diversas o bajo soleras de hormigón o, aún peor, con plantas de aparcamiento bajo rasante, proceso que está cambiando el paisaje urbano de esta parte del Bajo Albaicín de tan alto consumo visual desde la Alhambra. Pero lo peor de este proceso es que ya se está impidiendo que puedan plantarse árboles y que ya no haya posibilidad de enraizar vegetación alguna. Es llamativo que grandes parcelas conventuales, como las de la Presentación y la Concepción, ambas en la imagen, se hayan convertido en un desgraciado ejemplo de lo dicho. Abajo, detalle de la Hoja *INF-09-S1. Espacio libre, medio natural y jardines. Sacromonte*. En esta hoja se muestra la riqueza de los espacios libres de edificación que hay en la margen derecha del río Darro con vegetación de ribera, y huertas en su estrecha banda de vega y con chumberas, monte bajo, y masas reforestadas en las laderas orientadas a sur. La Abadía del Sacromonte, con sus claustros destacados como singulares espacios libres, aporta la nota monumental al paisaje de la parte baja de este sector del Conjunto Histórico de Granada. Fuente: PAS-2018.

Respecto a los espacios libres públicos en Suelo no Urbanizable:

- Ordenar las márgenes del río Darro como el gran parque de ribera demandado por el Sacromonte (en colaboración con el Patronato de la Alhambra y en coherencia con lo que propone la revisión de su Plan Especial).
- Ladera de S. Miguel: Es la intervención más urgente del Albaicín en la que se debe abordar la redefinición de los límites de SGEL fijado por el PGOU-2001 y su conversión en un parque público con la vegetación que le es propia, mediante la rehabilitación de caminos y veredas, apoyada en la permeabilización y los pasos a través de la Cerca de D. Gonzalo y con conexiones a la Vereda de los Pinchos y calle San Luis, supresión de los usos residenciales en las cuevas ilegales y promoción/rehabilitación del uso residencial en las legales. Suprimir cercados y vallados impropios. En definitiva hacer que sea un espacio muy transitado y con condiciones de seguridad/salubridad para sus residentes y para sus visitantes.
- Laderas del Sacromonte:
  - Rehabilitación de áreas degradadas de vivienda y de cuevas. Intervención en las veredas de los Barrancos de los Naranjos, de Valparaíso y de Puente Mariano.
  - Actuaciones de regeneración en el monte público y en los cauces de barrancos.
  - Atenuar el impacto y la contaminación visual y perceptiva de los tendidos aéreos de Alta y Media Tensión que cruzan el Sacromonte y atraviesan hasta el sector Alhambra.

62

#### 4.5.- Las Áreas de Intervención

Se puede afirmar que el PEPRI-Albaicín (1990) propuso un número excesivo, algunas de ellas de difícil desarrollo por la compleja gestión que suponían o bien por la dificultad topográfica que entrañaban. De hecho 27 áreas de las 54 previstas no han tenido desarrollo alguno, frente a las 12 (el 22 %) que se han desarrollado con ejecución de obra. Entre ambos extremos, 5 áreas (el 9 %) se han desarrollado sólo parcialmente y 10 (el 19 %) se han desarrollado sólo a nivel de gestión sin ejecución de obra. Estos datos contrastan con los buenos resultados de las áreas propuestas en 2002 por el PEPRI del Área Centro.

Para la redacción del PAS-2018 se estableció reducir el número de las Áreas de Intervención de 1990 y la redefinición de los objetivos de algunas de ellas. Se apuntan aquí las que se consideran fundamentales para alcanzar el doble objetivo del Plan: protección de los valores patrimoniales del ámbito y su desarrollo sostenible como ciudad viva del siglo XXI pensada en primer lugar para sus residentes.

Parece insuficiente el número de viviendas protegidas propuestas por el PAS-2008: sólo 37 viviendas de obra nueva, a obtener mediante el desarrollo de 11 Áreas de Intervención. Como dato señalar que solo en el ámbito de la AI-27 el número de las previstas de obra nueva, con Licencia de obra concedida, asciende a 39 viviendas. Así, analizada la información del PAS-2018 y comprobada la demanda de vivienda protegida, se estima

que en el Albaicín se podrían obtener al menos 400 Viviendas Protegidas en Alquiler (VPA), 200 de las cuales serían de obra nueva y las otras provenientes de la rehabilitación de edificios. Obtener las 200 VPA de obra nueva es posible mediante el desarrollo de las principales Áreas de Intervención<sup>7</sup>, algunas de las cuales se analizan a continuación:

AI-03\_Muralla de S. Antonio: No desarrollada El objetivo y el ámbito del PEPRI-90 se limitaban a la zona colindante con la muralla sin considerar la totalidad de la parcela del colegio Ave María San Cristóbal. Dado que el PGOU-2001 ubica aquí como Sistema General de la ciudad un aparcamiento de carácter estratégico, el nuevo plan especial debe plantear una intervención que aborde globalmente la solución de un gran aparcamiento de rotación bajo rasante, el tratamiento de los espacios libres públicos en el intradós de la muralla y la conexión con la carretera de Murcia a través del postigo de San Lorenzo. Además. Aunque de forma independiente en su gestión y desarrollo, debe quedar relacionada con las otras áreas de intervención planteadas para la transformación e integración urbana de la carretera de Murcia y el ascensor para residentes del Tambor.

AI-04 y AI-05\_Puerta de Fajalauza. Ambas sin desarrollar. Se debe plantear su desarrollo como ámbitos estratégicos para la obtención de espacios libres en continuidad con los que ya se han desarrollado y con los previstos en la AI-03 vinculados a la muralla nazari y aquí, además, en relación con la recuperación de la acequia de Aynadamar. En torno a la factoría tradicional de Cerámica Fajalauza, y por acuerdo con su recién creada Fundación, cabría su rehabilitación como dotación cultural. Además se prevé uso terciario comercial y/o residencial singular, y un aparcamiento bajo rasante para residentes o de rotación dada su relación con la carretera de Murcia. Rehabilitación del jardín del Carmen de San Pascual.

Ladera de San Miguel \_Redefinición de las Áreas de Intervención AI-06, AI-SM, AI-32, AI-33 y AI-34 con el objetivo de atajar el progresivo deterioro que viene sufriendo toda la ladera y en su lugar materializar uno de los espacios libres públicos más atractivos de la ciudad de Granada, y ello combinando la rehabilitación de cuevas (con mantenimiento de su propietarios o inquilinos legales) con intervenciones de urbanización ligera de bajo impacto y coste (sólo en los caminos y en las veredas) que, manteniendo la característica imagen del paisaje de cuevas, permita el tránsito y estancia con seguridad por todo su ámbito.

AI-16\_Paseo alto muralla Alcazaba y AI-17\_Castillo de Granada: La primera, desarrollada de forma parcial en su gestión, a falta de obtener una parcela y otra de propiedad pública, pero con proyectos y obras de urbanización aún pendientes de desarrollo. Dadas las intervenciones arqueológicas y de restauración llevadas a cabo desde 1990, deben reconsiderarse las actuaciones pendientes para redefinir el espacio libre público a ambos lados de la muralla y su relación con la Puerta de Monaita, Dar Al-Horra, el portillo de conexión con la Alhacaba, Puerta Nueva y Puerta de Izná Román (capilla de S. Cecilio integrada). En el entorno de ésta última es urgente una intervención de apertura para conseguir un espacio público entre las dos murallas, conectándolo con el Callejón de San Cecilio, calle Charca y Plaza Larga, necesariamente unida a una intervención de rehabilitación de las viviendas de su entorno en las que proliferan las cubiertas degradantes, en un lugar como éste que puede llegar a convertirse en un mirador

---

<sup>7</sup> Mediante compensaciones cabría superar el mínimo exigido por la LOUA en relación a la reserva de suelo para vivienda protegida (30 % de la edificabilidad residencial según el art. 10.1.A.b.).

inédito sobre lo que fue el arrabal del Albaicín, borde fortificado de la ciudad zirí, de la ciudad romana y del asentamiento ibero.

Baños árabes del Albaicín: AI-20 Casa de las Tumbas y AI 26\_Calle del Agua y callejón de la Almona. Ambas actuaciones aun sin desarrollar. La primera de titularidad pública, al menos ha planteado proyectos de intervención aún sin ejecutar. La otra de múltiple titularidad privada, siendo de compleja gestión, representa una oportunidad para la recuperación del patrimonio histórico y cultural de la ciudad. El baño árabe de la calle del Agua es uno de los monumentos más singulares del Albaicín y por desgracia el más desconocido y maltratado. La propuesta: 1) Corrección de la delimitación del ámbito para que se incluyan todas las parcelas catastrales que componen el baño árabe, 2) Restauración de los restos arqueológicos y recuperación como equipamiento de uso cultural con acceso adaptado desde C/ Agua., 3) Rehabilitación de viviendas en C/ Agua y las de la corrala de Callejón de la Almona para su conversión en viviendas protegidas (15-20 VPP), 4) Intervención mediante convenio de colaboración de las administraciones municipal y autonómica.

Las áreas en las que cabe obtener aparcamientos de tamaño medio para residentes están en la calle Ceniceros, bajo las pistas del colegio Ave María (por C/. S. Juan de los Reyes), al final de la Casa Madre del Ave María y en placeta de los Naranjos. No parece apto el del Colegio de la Presentación.

El gran complejo monumental (BIC), hoy militar, del Convento de la Merced parece el lugar más idóneo para una gran actuación pública de uso cultural para la ciudad, y así se deben modificar los objetivos del *AI-IAM-1 Alcazaba-Merced Convento de la Merced*. Sin necesidad de área de intervención, la Abadía del Sacromonte es el otro gran complejo monumental (BIC) que debe mantener el proceso de recuperación emprendido por el Arzobispado de Granada para su consolidación como gran centro de uso religioso/cultural/docente, referente del sur de España.

64

## **5.- Conclusiones. Una mirada desde arriba al planeamiento de protección que necesita el Conjunto Histórico de Granada del siglo XXI**

En Granada, al haber ido desacompañada la declaración de su CH (2003) y la aprobación de su planeamiento general (2001), se han provocado problemas de delimitación irresolubles para la revisión del planeamiento de protección de sus sectores, que sin competencias para ello necesitan que, de forma previa, se apruebe una innovación de su Plan General.

Según el art 14.3 y 5 de la LOUA, los planes especiales solo pueden desarrollar y complementar las determinaciones de los PGOU, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa, y en ningún caso podrán sustituir a los PGOU. Así ocurre con la clasificación del suelo, competencia exclusiva del planeamiento general: Hay numerosas áreas de intervención del PEPRI Albaicín y del PEPRI Alhambra que conviene mantener, aun modificando sus objetivos, pero que deben ser previamente reclasificadas como suelo urbano no consolidado, cuestión ésta no considerada para todas en la vigente adaptación parcial del PGOU a la LOUA.

También sucede en el resto del CH con las calificaciones y usos pormenorizados que, como ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU, son asignadas normalmente por

manzanas, aunque en los sectores Albaicín, Centro o Alhambra, contienen parcelas con diversidad de usos y tipologías. Aparte de la incoherencia detectada entre dichas calificaciones y los usos realmente existentes en más del 50 % de las parcelas del ámbito, tal como se deduce de la información PAS-2018.

O con las condiciones de ordenación (altura, ocupación y edificabilidad) definidas por las distintas calificaciones del PGOU, pero que muy raramente coinciden con las definidas por la ordenación del PEPRI Albaicín o el de la Alhambra que se ajustan a lo existente. No se debe olvidar que el CH de Granada contiene una parte que en 1984 fue singularmente distinguida al haber sido incluida la Alhambra en la lista de Patrimonio Mundial y, como extensión, el Albaicín en 1994. Que, además, la mayor parte de su superficie es un territorio antropizado de excepcional valor patrimonial clasificado por el PGOU-2001 como Suelo no Urbanizable de Especial Protección y doblemente protegido como Bien de Interés Cultural: Conjunto Histórico (2003) y Zona Patrimonial Valle del Darro (2017). Hay que destacar sus especiales características topográficas y de paisaje, con un excepcional y amplio territorio como realidad patrimonial indisoluble de la ciudad histórica, con tres sectores (el Sacromonte, la Alhambra y el Albaicín) que tienen un elemento común, el río Darro, que los divide a efectos administrativos pero que es el generador de los valores que han justificado su múltiple protección en ambas márgenes. Y, por supuesto, no hay que olvidar que todo el CH de Granada tiene los mismos problemas que sufren otras ciudades históricas: despoblación, turistificación, inaccesibilidad. Todo ello suma para plantear una mirada global a su protección y revitalización, idea ya sondeada en 1993 en el Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Granada.

Las circunstancias actuales apuntan a que la mejor opción es la revisión del PGOU-2001 para que en esta primera mitad del siglo XXI Granada cuente con un Plan General con contenidos de protección para su Conjunto Histórico, tal como lo permite la LOUA. Planeamiento general cuyos contenidos referidos a la protección del CH deben ser, al menos, los siguientes:

- Ajustar los límites entre sectores a las áreas homogéneas aprobadas en el D. 186/2003 para que sean desarrollados, a la vez y en coherencia con el nuevo PGOU, mediante planes especiales de protección sectoriales: Revisión de los PEPRI Alhambra, Albaicín y Área Centro y la redacción del PE Sacromonte; con el alcance y pormenorización que permite la LOUA.
- Establecer la relación de los sistemas generales, especialmente los de espacios libres, que pueden estar compartidos entre sectores colindantes: Albaicín y Sacromonte con las laderas de San Miguel, Sacromonte y Alhambra con el Valle del río Darro, y Alhambra y área Centro con la Ladera sur del cementerio; incluso con alguno del resto del municipio que sea colindante con el CH.
- Hacer las propuestas relacionadas con la movilidad de todo el CH en relación al resto del municipio, y de forma especial entre áreas homogéneas colindantes. Es necesario que el PGOU contenga una propuesta de movilidad y accesibilidad común para todo el CH que haga coherente entre áreas las determinaciones estructurales de jerarquía de viario, aparcamientos estratégicos y sistemas de transporte público.

- Establecer la clasificación de suelo del CH como parte de la ordenación estructural del PGOU: 1) ajuste de algunos límites del Suelo Urbano a los límites de las parcelas, y 2) clasificación de Suelo Urbano no Consolidado, referido a las Áreas de Intervención de los PEPRI vigentes según su grado de desarrollo.
- Definición de los usos pormenorizados (art.10.2.A.a de la LOUA) dejando a los planes especiales sectoriales la ordenación pormenorizada preceptiva (art. 14.3 de la LOUA) y prestando especial atención a la vivienda (uso residencial prevalente) acompañado de las medidas equilibradas de control al residencial singular y a las VFT para todo el CH.
- Hacer propuestas de protección y ordenación de las cuencas visuales entre áreas homogéneas, especialmente las relacionadas con la contaminación visual y perceptiva existente, como ejemplo, los tendidos eléctricos de alta y media tensión en el Valle del Darro entre el Sacromonte y Alhambra, o los tendidos de la ladera sur del cementerio entre la Alhambra y el área Centro. En este sentido sería conveniente la elaboración de un documento dedicado al paisaje<sup>8</sup> como contenido específico de protección del CH de Granada.
- Establecer, con mayor precisión que la de un planeamiento general ordinario, todas las determinaciones relacionadas con la dimensión territorial y paisajística, especialmente en el ámbito de la ZP Valle del Darro que, quedando fuera del CH-2003, podría ser considerado como su entorno.
- Elaborar la carta arqueológica de todo el CH, dejando los análisis y propuestas de las intervenciones aisladas y pormenorizadas para que sean desarrolladas por cada uno de los Planes Especiales de Protección de carácter sectorial.
- Elaborar la carta de color de todo el CH: Parece sensato establecerla de forma general para todo el ámbito dejando los matices, si los hubiera, para ser definidos en los Planes Especiales de Protección de carácter sectorial.
- Inventario: Debe incluir la relación de los elementos de interés de todo el CH ordenados por categorías (inmuebles, jardines, espacios públicos, etc.). Se debe fijar un sistema de codificación común de catálogo para todo el CH. El desarrollo pormenorizado del catálogo será objetivo exclusivo de los Planes Especiales de Protección de carácter sectorial.

## 6.- BIBLIOGRAFÍA

BARRERO RODRIGUEZ, C. (1993) “Los Conjuntos Históricos y el Planeamiento de Protección. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía”. Medio Ambiente y Derecho. Revista electrónica de Derecho Ambiental. Artículo publicado en el nº 16 de la Revista Andaluza de Administración Pública.

BARRERO RODRIGUEZ, C. (2003). “La Incidencia de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en el régimen jurídico de sus

---

<sup>8</sup> Como guía pueden servir los dos volúmenes dedicados a “*El paisaje histórico urbano en las ciudades históricas patrimonio mundial: indicadores para su conservación y gestión*”. IAPH (2009 y 2011).

Conjuntos Históricos”. Revista Andaluza de Administración Pública. Núm. 49. (2003). pp. 75-110.

FERNÁNDEZ-BACA CASARES, R. SALMERÓN ESCOBAR, P., SANZ Nuria, Consejería de Cultura (Vol I. 2009) y (Vol II. 2011). “El paisaje histórico urbano en las ciudades históricas patrimonio mundial: indicadores para su conservación y gestión” Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico. IAPH. Sevilla.

GARCÍA PULIDO, Luis J. (2008) “Análisis del territorio Alhambra: El cerro del Sol en la Antigüedad y la Edad Media”. Tesis Doctoral. Universidad de Granada. (2008).

GARCÍA PULIDO, Luis J. (2009). “Valores patrimoniales del valle del río Darro” Patronato de la Alhambra y del Generalife.

ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, Ángel. (2007) “Historia Urbana de Granada. Formación y desarrollo de la ciudad burguesa”. Los Libros de la Estrella. Historia Economía y Sociedad. Nº 31. Ed. Diputación de Granada. Granada.

ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, Ángel. (2008) “La Ley del Patrimonio Histórico Andaluz (2007) y el Planeamiento Urbanístico”. e-rph. Revista electrónica de Patrimonio Histórico, nº 3.

LÓPEZ JAÉN, Juan y BISQUERT, Adriana, y VVAA (1976) “El plan Albaicín“. Nº 202, de la Revista Arquitectura. COAM, pp. 3-84  
(<http://www.coam.es/es/fundacion/biblioteca/revista-arquitectura-100-anios/etapa-1973-1975/revista-arquitectura-n202-V-1976>).

MONTUFO MARTÍN, Antonio Manuel (2017). “La Protección Patrimonial del Territorio. Teorías, Conceptos Normativos y Casos de Estudio en Granada”. e-rph. Revista electrónica de Patrimonio Histórico, nº 20.

OLMEDO ROJAS, Enrique (2016). «Tipo y urbanismo en los conjuntos históricos. Aplicación práctica a la ciudad de Granada». Colección Kora. Editorial Universidad de Sevilla. Consejería de Fomento y de Vivienda. Sevilla.

SALMERÓN ESCOBAR, Pedro. (1994) “Experiencia de rehabilitación integrada en el barrio de San Matías de Granada”. AA.VV. Acerca de la casa, Cursos de la Universidad Antonio Machado, Baeza 1992. Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección General de Arquitectura y Vivienda (1994), pp. 85-90.

SALMERÓN ESCOBAR, Pedro. (2000) “La Alhambra. Estructura y Paisaje”. Caja Granada. Ayuntamiento de Granada. Granada.

#### Legislación consultada

- Real Orden de 5 de diciembre de 1929, publicada en la Gaceta de 07/12/1929.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA (13/09/1991) y BOE (26/9/1991).
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA (31/12/2002).
- Resolución de 24 de enero de 1989, por la que se acuerda tener por incoado expediente de declaración de Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural, a favor de la Alhambra y Generalife de Granada. BOJA nº 15, de 24 de febrero de 1989.
- Resolución de 12 de diciembre de 1993 por la que se incoa el expediente de declaración del Conjunto Histórico de Granada. BOJA nº 26 de 11/03/1993. (En ésta quedó excluida la Alhambra).
- Decreto 85/1993, de 29 de junio, por el que queda delimitado el ámbito afectado por la declaración del Conjunto Histórico de Granada como Bien de Interés Cultural. BOJA nº 72 de 06/07/1993. (En ésta quedó excluida la Alhambra).
- Decreto 186/2003, de 24 de junio, 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. BOJA nº 141 de 24/07/2003 y BOE nº 201 de 22/08/2003.
- Decreto 107/2004 por el que se declara como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, la Alhambra y el Generalife de Granada, incluyendo la delimitación de su entorno. Publicado en BOE nº 127, de 26 de mayo de 2004.
- Decreto 43/2017, de 14 de marzo, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Patrimonial, el Valle del Darro, en los términos municipales de Beas de Granada, Granada y Huétor Santillán (Granada).

#### Planeamiento consultado

- PLAN ALBAICÍN-1974/1976. Autor: Juan López Jaén y Adriana Bisquert Santiago.
- PGOU-1985. Aprobación Definitiva (25/01/1985). Autor: Peña Fernández, F; Esnaola Gómez, F; Martín Heredia, M.
- PECH-1993. Texto Refundido del Avance. Marzo 1993. Autor: Salmerón arquitectos, A. Isac, J. Castillo, M. Villafranca, A. Malpica y otros.
- Plan Especial del Área Preferente de San Matías-1994. Autor: Salmerón arquitectos.
- PGOU-2001. Vigente. Aprobación Definitiva BOP (30/03/2001). Autor: Bajo Molina, R; Hernández Soriano, R; Zurita Povedano, E; et al.

- PEPRI Alhambra y Alijares-1989. Aprobación Definitiva (31/03/1989) BOP (23/10/1989). Autor: José Seguí.
- PEPRI-Albayzín-1990. Aprobación Definitiva (18/12/1990) BOP (13/02/1991). Autor: Delta Sur. Santiago Rodríguez Jimeno.
- PEPC Área Centro-2002. Aprobación Definitiva (06/07/2002) BOP (14/08/2002). Autor: Pedro y Federico Salmerón Escobar / Instituto Municipal de Rehabilitación.
- PEPCS Alhambra (2012) Plan Especial de Protección y Catálogo del Sector Alhambra. En trámite desde 2009. (inédito). Equipo redactor: GR Arquitectos Asociados.
- PEPRI-Albaicín/Sacromonte-2008. PAS-2008. Aprobación inicial: 2008. Autor: Delta Sur. Santiago Rodríguez Jimeno.
- PEPRI-Albaicín/Sacromonte-2012.PAS-2012 Inédito. Autor: Delta Sur. S Rguez Jimeno.
- PEPCS-Alhambra (2013). Inédito. Autor: GR Arquitectos Asociados.
- PEPCS-Albaicín/Sacromonte-2018.Documento de Información PAS-2018, publicado en la web del Ayuntamiento de Granada. Mayo de 2018. Autor: Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada