

**ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN LA ABADÍA DEL
SACROMONTE, SITUADA EN EL CAMINO DEL SACROMONTE.
GRANADA**

PROMOTOR: ARZOBISPADO DE GRANADA

**E. REDACTOR: FERNANDO VALLEJO MONTES, ANA JERÓNIMO RUIZ,
ARTURO ABRIL SANCHEZ, arquitectos.**

**DOCUMENTO URBANÍSTICO PARA
TRAMITACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA.**

ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN LA ABADÍA DEL SACROMONTE, SITUADA EN EL CAMINO DEL SACROMONTE. GRANADA.

PROMOTOR: ARZOBISPADO DE GRANADA.

E. REDACTOR: FERNANDO VALLEJO MONTES, ANA JERÓNIMO RUIZ,
ARTURO ABRIL SÁNCHEZ, arquitectos.

ÍNDICE

ÍNDICE.....	0
I.- M E M O R I A	1
I.A.- MEMORIA DE INFORMACIÓN	1
I.A.1.- FORMULACIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO.	1
I.A.2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	2
I.A.3- DIAGNOSTICO DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	6
I.A.4.- AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	17
I.A.5.- PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.	18
I.A.6.- ELECCIÓN DE LA FIGURA URBANÍSTICA: BASE LEGAL.....	18
I.B.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	19
I.B.1.- DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.....	19
I.B.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LA ACTUACIÓN Y DEL INSTRUMENTO PARA SU ORDENACIÓN DETALLADA.	19
I.B.3.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	19
I.B.4.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN.....	20
I.B.5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (ALTERNATIVA UNO). ALCANCE Y CONTENIDOS.	20
I.B.6.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	32
I.B.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	33
I.B.8.- CARACTERIZACIÓN RESPECTO AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).....	34
I.C.- MEMORIA ECONÓMICA.....	35
I.C.1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	35
I.C.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	35
I.C.3.- PLAN DE ETAPAS.	35
I.D.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.....	36
I.D.1.- TRAMITACIÓN. MARCO PARTICIPATIVO.	36
II. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	37
II.1.- DISPOSICIONES URBANÍSTICAS.....	37
II.2. DISPOSICIONES SECTORIALES.	37
III.- A N E X O S.....	39

ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN LA ABADÍA DEL SACROMONTE, SITUADA EN EL CAMINO DEL SACROMONTE. GRANADA.

PROMOTOR: ARZOBISPADO DE GRANADA.

E. REDACTOR: FERNANDO VALLEJO MONTES, ANA JERÓNIMO RUIZ,
ARTURO ABRIL SÁNCHEZ, arquitectos.

I.- M E M O R I A

I.A.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNOSTICO

I.A.1.- FORMULACIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO.

Se redacta el presente Estudio de Ordenación del ámbito descrito a continuación, consistente en parte de la parcela donde se levanta la Abadía del Sacromonte, situada en el camino del Sacromonte,

Se realiza por iniciativa del Arzobispado de Granada, con domicilio en [REDACTED]
s/n, Granada (CP 18001) y con NIF [REDACTED]

El objeto del presente trabajo es la redacción del instrumento de ordenación urbanística detallada consistente fundamentalmente en el cambio de uso, a hotelero, de parte de la edificación existente, ello a partir de su actual clasificación como suelo urbano urbanizado y calificación como equipamiento religioso, según lo previsto por el planeamiento vigente de Granada.

El ámbito descrito se delimita en base a lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), el cual fue aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Dicha disposición transitoria tercera establece en su apartado 1:

“1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

- a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.*
- b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.”*

Posteriormente, el Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adaptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, modifica el anterior apartado b) en cuanto al artículo 82.5 se refiere. De este modo establece lo siguiente:

“Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas

dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento."

En el caso que nos ocupa estamos ante una actuación de mejora urbana (artículo 27 LISTA y 47 de su Reglamento General) a desarrollar mediante la tramitación de un Estudio de Ordenación, ya que se pretende la ordenación del ámbito descrito a continuación, perteneciente al suelo urbano consolidado del planeamiento vigente, además de la modificación de algunas de sus condiciones urbanísticas actuales relativas al uso pormenorizado (ordenación detallada) no conllevando el incremento de edificabilidad ni de población; así como tampoco conllevando la necesidad de reforma o adecuación de la urbanización.

En cuanto a la tramitación ambiental, siguiendo los apartados 4 y 5 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), en los que se dispone que los Estudios de Ordenación, así como sus revisiones y modificaciones, se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, salvo justificación de que *"pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su Aprobación Inicial"*.

A estos efectos se adjunta, en el apartado I.A.7 de esta Memoria un "Anexo justificativo para no sometimiento a evaluación ambiental estratégica" del presente Estudio de Ordenación.

I.A.2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación objeto del presente Estudio de Ordenación se sitúa enclavado en el Sacromonte, encontrándose afectado por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Granada.

En cuanto a la parte de la edificación donde se concreta la actuación, se trata del llamado Colegio Nuevo de la Abadía (edificio 3 en los planos esquemáticos que se adjuntan en el apdo. I.B.5 de la memoria de ordenación), aunque también se actúa en parte de la Biblioteca (edificio 1) y del Archivo-Residencia de Estudiantes (edificio 2).

Así mismo se incluyen en la actuación los jardines de dicho Colegio Nuevo (llamados de S. Dionisio), así como los paseos-miradores que constituyen el acceso a las distintas partes de la Abadía, esto último con el fin de su mejora. Bajo parte de estos paseos-miradores se prevé la construcción de un aparcamiento subterráneo, también como mejora de la actuación global que se pretende, y que hará posible la eliminación del actual aparcamiento en superficie que existe actualmente.

En este apartado se incluyen, además de las características del ámbito de actuación, todos los aspectos de relevancia necesarios para la redacción, tramitación y buen fin del desarrollo del instrumento urbanístico que nos ocupa.



I.A.2.1.- RESPECTO AL ESTADO FÍSICO.

El edificio que conforma la Abadía se asienta en una única parcela con una superficie total de 17.801'00 m² según levantamiento taquimétrico efectuado recientemente a tal efecto. Al tratarse de un enclave aislado, el ámbito está rodeado de suelo rústico (suelo no urbanizable especialmente protegido según el PGOU Granada).

La superficie total de la edificación que constituye la Abadía del Sacromonte asciende a 15.882'00 m², distribuida con una altura máxima de 3 plantas sobre rasante y ocupando la parcela de 17.801'00 m² antes descrita.

En cuanto a la parte de la edificación que va a modificar su uso a hotelero, ocupa en planta una superficie de suelo de 7.094'81 m², computándose una superficie construida total de 10.098'77 m² entre los edificios 1, 2 y 3 referidos anteriormente.

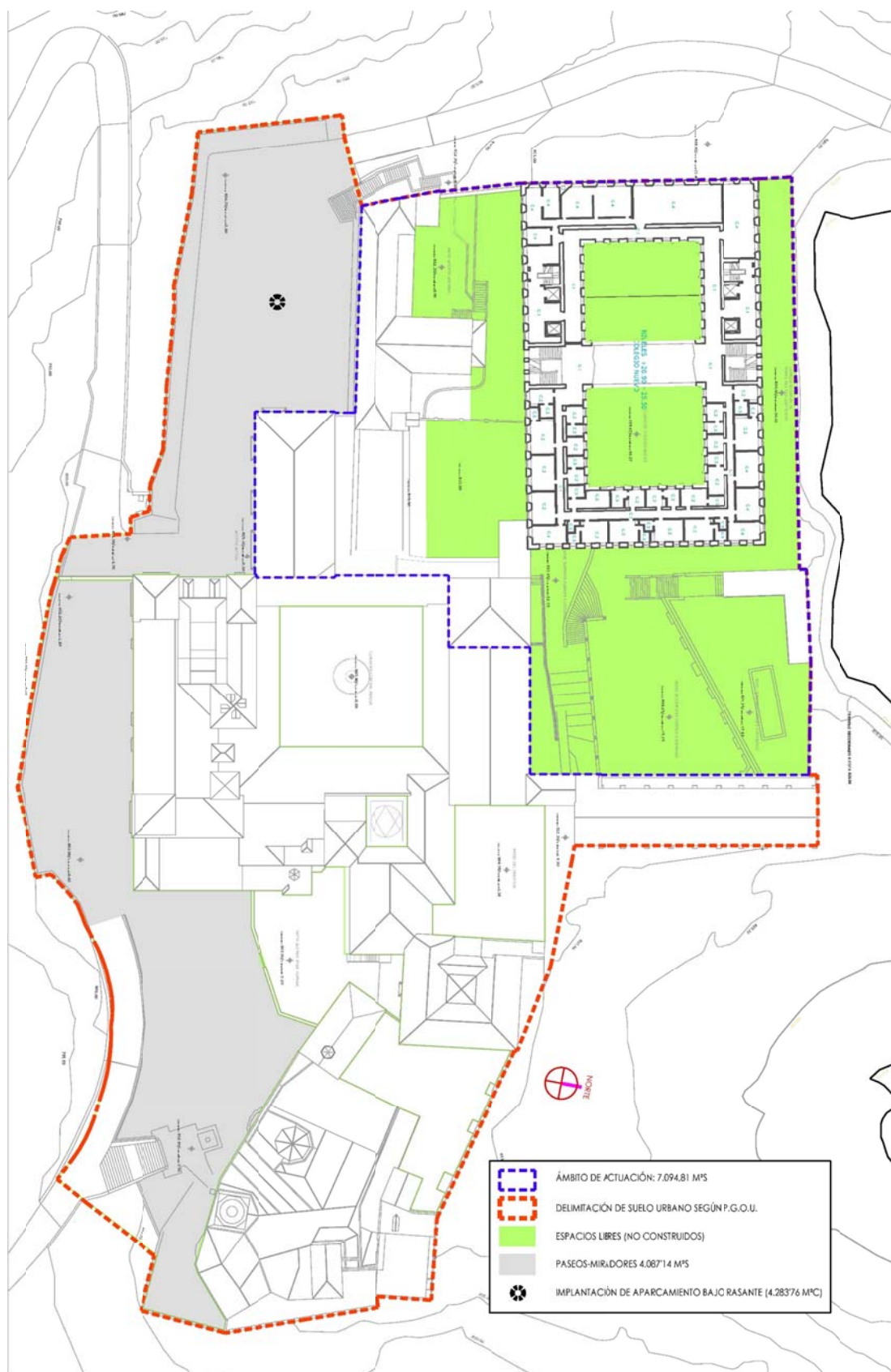
Así mismo, forman parte del ámbito del Estudio de Ordenación que nos ocupa, con el fin de su mejora, los paseos-miradores, de superficie 4.087'14 m², que conforman los actuales accesos a las distintas partes de la Abadía.

En cuanto al aparcamiento previsto en parte (oeste) de los paseos-miradores, este tomará acceso a través del camino que comunica la Abadía con el Fargue, contará con tres plantas bajo rasante con una superficie construida de 4.283'76 m² y con una capacidad para aproximadamente 115 vehículos, y disponiendo de salidas a los paseos-miradores antes descritos.

En definitiva, la superficie de suelo que ocupa el ámbito asciende a un total de 11.181'95 m².

En cuanto a las infraestructuras y servicios urbanísticos, debido a su situación y uso actual, el acceso a ellos se mantiene o es inmediato en cualquier caso.

Se adjunta cartografía del edificio que contiene la Abadía, señalando los espacios que conforman el ámbito del Estudio de Ordenación.



I.A.2.2.- RESPECTO AL CATASTRO.

La referencia catastral referente a la parcela donde se asienta la Abadía es 8956602VG4185F0001RI, contando con una superficie de parcela de 17.801 m² y computándose una superficie construida total de 15.882 m².

En cuanto a la de los terrenos previstos para el acceso al futuro edificio hotelero, forman parte de una gran parcela catastral de referencia 18900A2000090.



I.A.2.3.- RESPECTO A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE GRANADA.

Dicho PGOU Granada obtuvo su aprobación definitiva con fecha de 9-02-2001 (BOJA nº 27 de 6-3-2001).

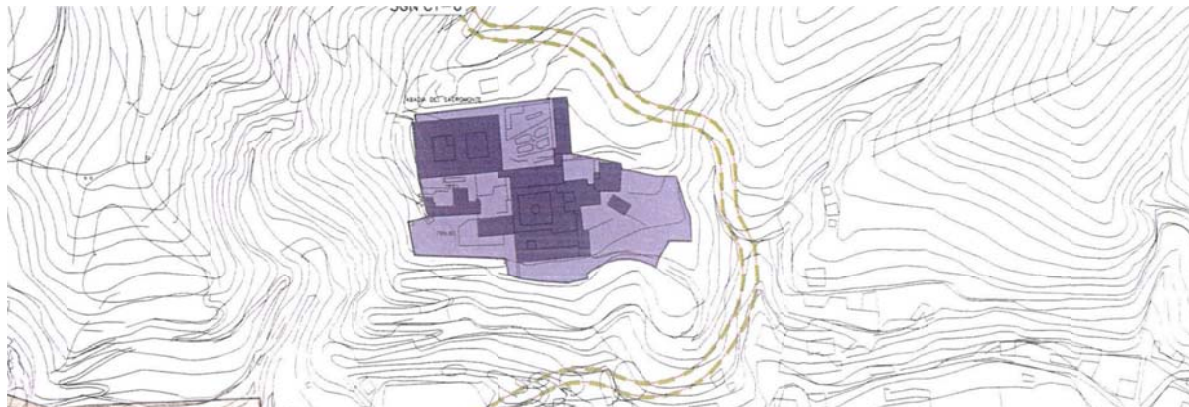
Respecto al mismo, la parcela se clasifica como suelo urbano con uso de equipamiento SIPS religioso, contando con la urbanización completada.

Las condiciones de uso son las correspondientes a los “equipamientos comunitarios” (art. 7.20.2.2), siendo las condiciones particulares de la edificación las referidas al uso de “residencial plurifamiliar bloque abierto”, contando con una edificabilidad de 1m²/m².

El coeficiente de uso es de 0'67 (Acuerdo plenario de 25-2-2011; BOP 76 de 20-4-2011); por lo que el aprovechamiento urbanístico de la parcela es el correspondiente a su edificabilidad existente afectada por el coeficiente de uso anteriormente especificado, y siendo el coeficiente de uso del residencial singular de 1'00 (equiparable al de la calificación de residencial plurifamiliar bloque abierto).

En cuanto al uso de equipamiento comunitario, de acuerdo con la Innovación del PGOU Granada, (aprobada definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 27-09-2024 y publicada en el BOP nº 230 de 27-11-2024) el artículo 6.2.19 solo admite como uso complementario cualquier otro uso de equipamiento comunitario a excepción del uso cementerio.

Se adjunta localización sobre el plano de Calificación y Ordenación Física del PGOU.



I.A.2.4.- RESPECTO A DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN.

Las determinaciones de protección que afectan a la edificación son las siguientes:

- bien inmueble inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), publicado en el BOE nº 64 de 15-03-1979.
- régimen de protección: Bien de Interés Cultural (BIC).
- tipología jurídica: Monumento.

Se adjunta localización sobre plano del catálogo del PGOU



I.A.3- DIAGNOSTICO DEL PAISAJE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Siguiendo lo previsto en el art. 37 de la LISTA, se incorpora un diagnóstico del paisaje del ámbito de actuación reflejando la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico así como los criterios generales de calidad e integración paisajística. Finalmente, en la normativa urbanística se incorporan las determinaciones para preservar el paisaje y mejorar su percepción.

De este modo se seguirán igualmente las especificaciones del art. 60.3 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

I.A.3.1.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE.

Para la caracterización del paisaje en el ámbito de estudio se ha consultado, en primer lugar, y con objeto de obtener una aproximación a nivel nacional, el Atlas de los Paisajes de España (Sanz y Mata, 2.003), a nivel autonómico el Mapa de Paisajes de Andalucía (Atlas de Andalucía. Tomo II. 2.005. Consejerías de Medio Ambiente y Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. J. M. Moreira, M. Rodríguez, F. Zoido, C. Moniz, C. Venegas y J. Rodríguez), y a nivel provincial, el Estudio sobre las Unidades de Paisaje en la Provincia de Granada (Diputación de Granada, 1.999) así como el Catálogo de Paisajes de la provincia de Granada (Secretaría General de Ordenación del Territorio. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía, 2.014. Universidad de Sevilla. Centro de Estudios Paisaje y Territorio).

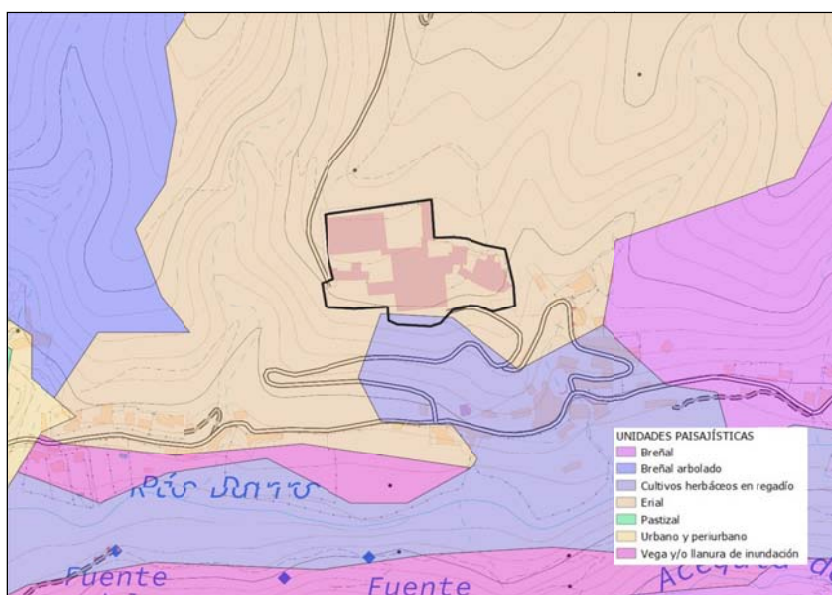
A partir de lo anterior se concreta en el ámbito del Estudio de Ordenación que nos ocupa.

1.- Mapa de Paisaje de Andalucía:

A nivel autonómico se ha consultado el Mapa de Paisajes de Andalucía, disponible en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), observándose que el ámbito del Estudio de Ordenación se ubica sobre el área paisajística denominada “*Serranías de Montaña Media*”, incluido en la comarca paisajística de “*Sierra de Arana*”.

Esta área paisajística “*Serranías de Montaña Media*” dibujan un arco noreste-sureste en el ámbito que rodea a la ciudad de Granada y su depresión. Se tratan de sobre todo la Sierra de Arana, los Montes Orientales al norte, una estribación de las Sierras de Tejeda-Almijara y una pequeña porción de las vertientes occidentales de Sierra Nevada.

A su vez, se ha consultado el Mapa de las Unidades Fisionómicas de Paisaje de Andalucía, observándose que las unidades fisionómicas del paisaje existentes en el ámbito del Estudio de Ordenación se corresponden con la del tipo “*Erial*” y en menor medida, la unidad del tipo “*Cultivos herbáceos en regadío*”.



Unidades fisionómicas del paisaje en la zona de estudio. Fuente: REDIAM

2.- Catálogo de Paisajes de la provincia de Granada:

El Catálogo de Paisajes de la provincia de Granada incluye el ámbito de estudio a escala subregional en la tipología paisajística denominada “*Depresión y Vega de Granada*”

Se trata de una amplia zona depresionaria, limitada por el perímetro montañoso de las cordilleras subbéticas y penibéticas, en cuyo interior se halla una extensa depresión dominada por un paisaje eminentemente agrario, donde se mezclan elementos ligados a la actividad agrícola con un rico patrimonio histórico vinculado a las diversas culturas que han colonizado estas tierras.

Las amplias perspectivas dominan el medio con panorámicas de 360° cuyo telón de fondo siempre es Sierra Nevada, así como los relieves de menor entidad más próximos.

En la zona meridional predominan las tierras calmas o de labor, localizadas sobre las zonas alomadas y piedemontes, donde el cereal, el olivar y los encinares adhesados componen la estampa más característica. Por su parte, los regadíos se instalan sobre el borde septentrional y oriental, en la fértil llanura que alberga la vega del Genil, destacando un mosaico de parcelas regulares e irregulares de verdes y vivaces colores.

Los núcleos de población más relevantes se concentran en este espacio, en cuyo extremo oriental se localiza la ciudad de Granada.

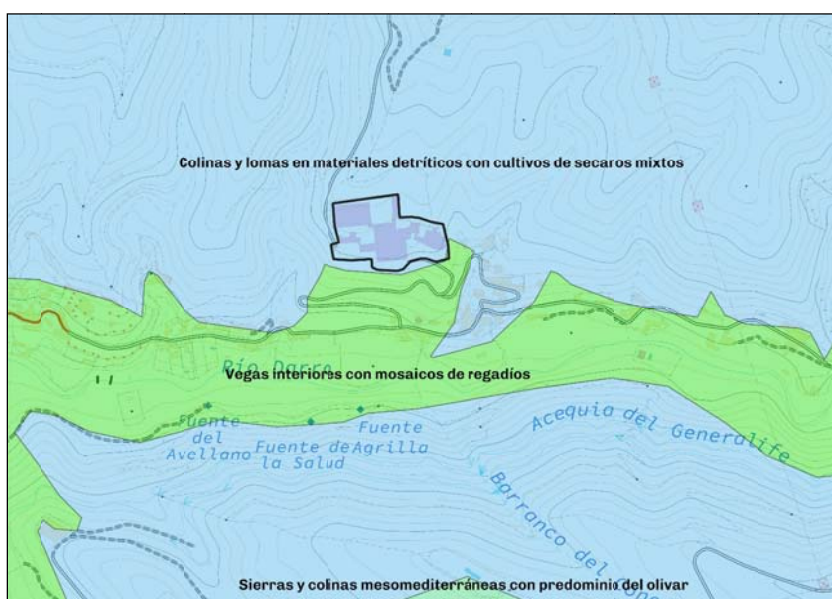
Las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario, así como una tupida red de caminos, canales y acequias ligadas a la actividad agrícola, junto a otros elementos etnográficos como las azucareras y los secaderos de tabaco, hacen de éste un paisaje rico, heterogéneo y diverso, reconocido como uno de los ámbitos más singulares de Andalucía.

Por otra parte, este Catálogo de Paisajes de la provincia de Granada, enmarca el ámbito de estudio en la denominada área paisajística de “*Área metropolitana y vega de Granada*”.

Este ámbito se encuadra dentro de la depresión de Granada, en el epicentro de la provincia y tiene una superficie de 865,51 km². La conforman el río Genil y su amplia vega, formada por una sucesión de parcelas de regadíos y masas de choperas de alto valor agro-productivo. En este ámbito se instala la capital provincial en el extremo este y su área metropolitana y las sierras medias circundantes (Sierra de Huétor, Sierra Arana, Sierra del Pozuelo, Meseta de las Albuñuelas) que cierran el conjunto en su extremo este y sur.

Albergando la capital provincial en el extremo oriental, la unidad constituye una red de asentamientos de distinto tamaño y con una distribución noroeste-sureste, que forma la denominada Área Metropolitana de Granada, tales como Armilla, Santa Fe, Las Gabias, Vegas del Genil, La Zubia, etc. que se sitúan en torno a las principales vías de comunicación (A-44 y A-92).

En concreto, el ámbito del Estudio de Ordenación se enmarca en el subtipo paisajístico denominado “*Colinas y Lomas en materiales detríticos con cultivos de secanos mixtos*”.



Subtipos paisajísticos en la zona de estudio. Fuente: Catálogo de Paisajes de la provincia de Granada

Este subtipo paisajístico se extiende por algo más de las dos terceras partes de la depresión granadina, coincidiendo con un espacio de campiña protagonizado por las amplias parcelas de secano y una vegetación forestal relegada a pequeños reductos, linderos y desniveles del terreno.

Los depósitos sedimentarios que aquí yacen son anteriores a los de las zonas de regadío y sobre ellos, predomina una morfología de glacis y formas asociadas, fruto de la erosión de las sierras. Sobre éstos se desarrollan suelos de moderada fertilidad, como los Cambisoles y Regosoles, regados con los aportes subterráneos de las sierras calcáreas que rodean el ámbito. Estas tierras han visto cambiar la hegemonía del cereal de secano, por la actual predominancia del olivar o la mezcla con el cereal en el mejor de los casos. El parcelario regular en “longueros”, aporta al paisaje un aspecto singularmente monótono, caracterizado por su estructura en bandas de herbáceos y arbóreos, alternados reiteradamente.

La vegetación natural queda relegada a ciertos enclaves muy concretos, como linderos, desniveles y zonas inaccesibles, aunque cada vez son menos debido a la mejora de la capacidad de roturación de la maquinaria agrícola. Estos enclaves pertenecen a la serie termófila bética de la encina con lentisco, que se halla en alto estado de degradación, suponiendo más bien una serie de rodales de pastizales y monte bajo que un encinar propiamente dicho, aunque en ocasiones preserve algunos pies adherados en franco

retroceso.

De hecho, la drástica reducción del hábitat faunístico y la reproducción de incipientes procesos erosivos redundan en una simplificación generalizada del paisaje. Por el contrario, no resulta una zona tan castigada por la especulación urbanística y el despliegue de infraestructuras, circunstancia que se debe en parte a la escasa visualización que se obtiene desde este ámbito, al menos en comparación con la del fondo de la vega y las sierras colindantes.

Así, el principal valor paisajístico de este contexto, radica en la profusión de elementos patrimoniales ligados a la actividad agrícola, tales como cortijos, eras, pozos, etc., constituyendo un reducto paisajístico, cuya imagen ha permanecido intacta con el paso del tiempo.

3.- Estudio sobre las Unidades de Paisaje en la Provincia de Granada:

Finalmente, el Estudio sobre las Unidades de Paisaje en la Provincia de Granada, incluye el ámbito del Estudio de Ordenación se encuentra enmarcado dentro del tipo de paisaje denominado "*Paisaje Urbano*", el cual recoge los espacios donde la urbanización y todas las necesidades infraestructurales que esta conlleva, son las que marcan el territorio.

En concreto se emplaza en la unidad paisajística "*Unidad Granada*" la cual queda enclavada en el sector oriental de la vega de Granada hasta alcanzar el borde del macizo de Sierra Nevada, engloba las poblaciones que forman el cinturón urbano que rodea la capital.

Se trata de un paisaje metropolitano entre la ciudad y la segunda circunvalación, donde encontramos en primer lugar los núcleos de borde al sur y sureste de la ciudad de Granada, formando una V entre Huétor Vega y Gábia la Grande. Esa zona tuvo históricamente una especial densidad de poblamiento. Si a ello se añade su cercanía a la capital, no es de extrañar que haya absorbido un gran volumen de demanda residencial, formándose una conurbación que los une casi sin solución de continuidad.

El carácter aquí consiste en una combinación de antiguos núcleos rurales, paisajes residenciales de nuevo cuño y, en medio, las bolsas de paisaje agrario abierto que han persistido, entre la que destaca la que se extiende entre La Zubia y la ciudad de Granada. Al oeste de la misma, encontramos un paisaje metropolitano algo distinto, en torno a núcleos emplazados en la llanura aluvial, muy cercanos entre sí. La conurbación entre Granada, Armilla y Churriana de la Vega es ya un hecho; sin embargo, los núcleos que forman el municipio de Vegas del Genil (Ambroz, Belicena y Purchil) aún no se han conurbado, a pesar de haber experimentado también un crecimiento residencial notable. Es pues un paisaje formado por núcleos aún separados entre sí por paisajes agrarios intersticiales.



Unidades de Paisaje. Fuente : Estudio sobre las Unidades de Paisaje en la Provincia de Granada

En definitiva, se trata de un paisaje altamente antropizado, dominado por el uso urbano residencial e industrial y el trazado de infraestructuras viarias, energéticas, etc. El uso agrícola alterna con la urbanización y edificaciones que se extienden desde los numerosos núcleos urbanos dispersos en la unidad, en una convivencia que relega, cada vez más, a la agricultura.

I.A.3.2.- VALORES Y RECURSOS PAISAJÍSTICOS.

Los valores y recursos paisajísticos que definen el área paisajística de “Área metropolitana y vega de Granada”, serían los siguientes:

1.- Valores escénicos, estéticos o sensoriales:

- La amplitud escénica de la Vega de Granada, que favorece, incluso desde puntos de poca altura, las vistas panorámicas de gran amplitud, sólo interrumpidas por los relieves que cierran la depresión.
- La fuerza y omnipresencia escénica de Sierra Nevada, favorecida por la amplitud escénica de la Vega de Granada.
- La diversidad de fenofases y texturas que resulta de la actual situación de policultivo en la Vega de Granada, favoreciendo una imagen paisajística atractiva y variada dentro de la vega y a lo largo del año.
- Las políticas públicas han ido creando en los últimos años miradores e itinerarios que aumentan el acceso visual y el disfrute de los valores paisajísticos de la Vega de Granada.
- El potencial escénico de la imagen panorámica formada por la vega, los asentamientos urbanos y la sierra, que ha inspirado numerosas representaciones paisajísticas a lo largo del tiempo.

2.- Valores naturales y ecológicos:

- Los cursos fluviales, que, articulados por el río Genil, son un elemento esencial del carácter del paisaje en la Vega.
- El agua se ha erigido desde siempre como un importantísimo factor configurador de buena parte del paisaje, no sólo como agente modelador del relieve, sino como

responsable de la presencia de suelos fértiles, vegetación hidrófila, cultivos regados y la configuración de un original sistema de distribución.

- La diversidad de geoformas que caracteriza a la Vega de Granada y sus bordes, entre las que cabe destacar la llanura aluvial, los conos de deyección, las sierras calizas, las formas alomadas y los valles de montaña.
- La gran capacidad agrológica de los suelos de la Vega de Granada, clave esencial para comprender el proceso de construcción histórica de su paisaje.

3.- Valores históricos y patrimoniales:

- La diversidad de paisajes agrarios en la Vega y sus bordes (choperas, paisaje de huertas, paisaje de parcelas abiertas y áreas orientadas al olivar), heredera de una larga historia de aprovechamiento del medio, aporta diversidad y legibilidad al carácter del paisaje de la Vega de Granada.
- La densidad y diversidad del patrimonio industrial de la Vega de Granada, que se ha ido convirtiendo en un atributo muy significativo de su carácter paisajístico: fábricas textiles, ingenios azucareros, molinos harineros, secaderos de tabaco y otros.
- La relevancia, en la Vega de Granada y sus bordes, del patrimonio arqueológico anterior al período nazarí, que incluye asentamientos abandonados de gran relevancia, tales como “*Ilurco*” y “*Madinat Ilbira*”.
- La red de canalizaciones formada durante la época andalusí y reutilizada en los siglos posteriores, orientada tanto al regadío como al abastecimiento de la población.
- Los centros históricos de los núcleos rurales, así como las estructuras territoriales generadas en torno a ellos (torres de alquería y otros edificios castrales, red de caminos) son la expresión de una densa y compleja red de asentamientos, consolidada durante el período nazarí y reutilizada tras la conquista.
- La singularidad del patrimonio minero cercano a la ciudad de Granada, generado por la tradición de extracción aurífera en el Conglomerado Alhambra.

4.- Valores simbólicos e identitarios:

- En cuanto al Sacromonte, cabe reseñar la abundancia de representaciones pictóricas y fotográficas. Aparentemente, es el hábitat troglodita lo que atrajo la atención de pintores y fotógrafos, pero no cabe descartar la atracción que provocaría el hecho de que una de los barrios de la ciudad fuera un lugar de carácter tan agreste. De este modo, se fue generando una iconografía peculiar, que acentúa aún más el carácter poliédrico y diverso de los valores paisajísticos transmitidos por las representaciones culturales en la ciudad de Granada.
- La Vega de Granada tiene su propia tradición interpretativa y creativa, especialmente literaria, en la que autores de épocas diversas han ido ponderando y describiendo su gran feracidad y sus valores escénicos.
- La creciente conciencia del valor patrimonial de la Vega de Granada, de la que es expresión la relevancia creciente de plataformas y movimientos de defensa de este paisaje.

I.A.3.3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CALIDAD E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

A continuación, se detallan los criterios y objetivos de calidad e integración paisajística para el ámbito del Estudio de Ordenación:

1.- Recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural:

- Un paisaje de Vega en el que las masas forestales tengan un peso específico cada vez más cercano al que han tenido históricamente y convivan armónicamente con los usos agrarios y urbanos.

- Unas formaciones serranas del borde de la Vega que mantengan su condición de hito visual de primer orden y cuya contaminación visual, provocada principalmente por la extracción de áridos, se haya paliado.
- Una Sierra de Huétor cuyo patrimonio natural, bien conservado gracias a la adecuada gestión de sus figuras de protección, sea mucho mejor conocido por los granadinos, convirtiéndose en un paisaje de alta valoración social, al mismo nivel que Sierra Nevada.
- Unos conos de deyección del sureste de la Vega que mantengan sus masas forestales y cuyo potencial como mirador del conjunto de la Vega y la ciudad de Granada sean aprovechados y conocidos por la sociedad del área metropolitana.

2.- Recuperación y mejora paisajística del patrimonio cultural:

- Una trama de torres de alquería y otros edificios castrales libres de contaminación visual o elementos que compitan visualmente con ellos, convertidos en elementos de identificación tanto a nivel local y en un elemento patrimonializado y protegido por las instituciones.
- Un patrimonio industrial de la Vega (fábricas textiles, ingenios azucareros, molinos harineros, secaderos de tabaco) objeto de intervenciones que lo recuperen y conserven y cuya riqueza y diversidad se haya incorporado al imaginario paisajístico generado por la Vega.
- Unos centros históricos de los núcleos urbanos que vayan recuperando su importancia y valor como espacios de alto aprecio social, en tanto que son considerados la principal expresión de las identidades territoriales locales.

3.- Cualificación de paisajes urbanos:

- Unos núcleos urbanos que mantengan entre sí espacios libres, evitando conurbaciones que convierten un paisaje rural en otro urbano sin solución de continuidad, y conservando, allí donde sea posible, una trama de asentamientos netamente diferenciados de su entorno paisajístico.
- Unos desarrollos residenciales que opten por tipologías constructivas menos consumidoras de suelo, altos estándares de calidad arquitectónica y la aplicación de criterios de integración paisajística con su entorno, tanto urbano, centros históricos especialmente, como rural.
- Unos nuevos espacios industriales que, emplazados de forma preferente en los bordes de la vega, mantengan altos estándares de calidad e integración con el paisaje, convirtiéndose así en un activo que permita la atracción de empresas innovadoras.

4.- Cualificación de paisajes vinculados a actividades productivas:

- Una Vega del Genil donde la de la actividad agraria dominante, y las infraestructuras de regadío asociadas, conviva armónicamente con los paisajes naturales y urbanos y donde sea posible transitar con facilidad entre ellos.
- Una campiña olivarera entre la Sierra de Huétor y el río Cubillas en la que las plantaciones tradicionales no retrocedan sensiblemente, manteniéndose en equilibrio con las nuevas plantaciones.

5.- Cualificación y mejora paisajística de las infraestructuras:

- Una segunda circunvalación convertida en ventana de oportunidad para el diseño de una infraestructura viaria de calidad, que permita además apreciar los valores paisajísticos de la vega del Genil.

- Una red de autovías y carreteras bien integradas paisajísticamente con su entorno, y, allí donde sea posible, convertidas en dispositivos de sensibilización del paisaje gracias a su potencial interpretativo.

6.- Sensibilización y educación:

- Una red de caminos que, mantenida en buen estado opere como potente dispositivo de sensibilización paisajística, de modo que se aproveche al máximo su alto potencial para la interpretación del paisaje.
- Unos antiguos asentamientos, en especial Ilurco y Madinat Ilbira, cuyos valores sean conocidos y apreciados socialmente como episodios relevantes de la ocupación humana de la Vega de Granada y sus bordes.
- Una Vega de Granada cuya capacidad para operar como elemento de identificación de los granadinos se vaya reforzando, gracias a la difusión creciente de sus valores y a la labor de las instituciones y de las iniciativas sociales orientadas a la salvaguarda de sus valores paisajísticos.

I.A.3.4.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL Y PAISAJÍSTICA.

Previamente a analizar la integración visual y paisajística de las actuaciones planteadas por el Estudio de Ordenación en el paisaje de la zona, describiremos los impactos potenciales sobre este factor ambiental, tanto durante la fase de construcción como de funcionamiento.

Durante la fase de construcción, el empleo y movimiento de la maquinaria, así como la ocupación del suelo por vertederos temporales, el almacenaje de materiales, la apertura de zanjas para las canalizaciones, etc., disminuirán la calidad visual del entorno de las obras. Este impacto será de carácter temporal, mientras duren las obras, volviendo a su estado inicial una vez que finalicen las mismas.

Durante la fase de funcionamiento no se esperan afecciones sobre el factor paisaje con respecto a la situación actual ya que se mantienen íntegramente las fachadas actuales sin perjuicio de crear un nuevo acceso por su lado oeste. Como efecto positivo sobre este factor, se contempla la mejora y adecuación al nuevo uso hotelero de los jardines y miradores periféricos.

En este sentido, el alcance de las alteraciones producidas sobre el factor paisaje está en relación tanto por su calidad visual intrínseca como por la capacidad de absorción del paisaje de un elemento o estructura ajena, o lo que es lo mismo, del grado de fragilidad del mismo frente a una actuación antrópica.

1.- Cálculo de la calidad visual:

El territorio posee unas cualidades intrínsecas residentes en sus elementos naturales o artificiales que son percibidas por el observador a través de sus mecanismos fisiológicos y psicológicos. La belleza del paisaje asociada a esta percepción es lo que se denomina Calidad Visual de un Paisaje, concepto que obedece a una respuesta estética, y por consiguiente, de difícil valoración, aunque existen diversos métodos y estándares aceptados que se utilizan para la valoración de la calidad paisajística de un entorno.

Por lo tanto, se entiende como el grado de excelencia de ese paisaje o méritos de conservación a partir de sus componentes y de las relaciones existentes entre ellos, y sirve generalmente como criterio a la hora de evaluar las alteraciones que un proyecto previsto ocasiona al paisaje.

Para determinar la calidad del paisaje de la zona de actuación se utiliza un método indirecto basado en el análisis de las categorías estéticas del terreno, concretamente el método utilizado es el propuesto por *Bureau of Land Management* (BLM) de USA (1.980). Consiste en valorar la calidad visual a partir de aspectos como morfología, vegetación,

agua, color, vistas escénicas, rareza, modificaciones y actuaciones humanas.

El BLM propone la cualificación de la calidad del paisaje según una calificación en 5 clases de la calidad visual según el resultado de la valoración generalista de los componentes del paisaje.

Las clases propuestas para la calidad visual se presentan en la siguiente tabla:

CLASES	DESCRIPCIÓN	CLASE	PUNTOS
Clase A	Áreas que reúnen características excepcionales, para cada aspecto considerado	MUY ALTA	26-33
Clase B	Áreas que reúnen características para gran parte de los aspectos considerados	ALTA	20-26
Clase C	Áreas que reúnen una mezcla de características excepcionales para algunos aspectos y comunes para otros	MEDIA	13-20
Clase D	Áreas con características y rasgos bastante comunes en la región fisiográfica considerada	BAJA	7-13
Clase E	Áreas con características y rasgos muy comunes	MUY BAJA	0-7

Clases de calidad visual según método propuesto por el *Bureau of Land Management* (BLM, 1.980)

En este contexto se evalúa la calidad visual del ámbito de estudio para poder interpretar, en un resultado, las características intrínsecas de base.

Los criterios de ordenación y puntuación de la calidad escénica aplicados por BLM, se recogen en la siguiente tabla (remarcándose en **negrita** la calificación para el paisaje en el entorno del ámbito del Estudio de Ordenación):

Componente valorado	Calidad visual		
	Alta	Media	Baja
Morfología	Relieve Montañoso, marcado y prominente. Relieve de gran variedad superficial o muy erosionado. Presencia de algún rasgo muy singular y dominante 5	Formas erosivas interesantes o relieve variado en tamaño y forma. Presencia de formas y detalles interesantes, pero no dominantes o excepcionales 3	Colinas suaves, fondos de valles planos, pocos o ningún detalle singular 1
Vegetación	Gran variedad de tipos de vegetación, con formas, textura y distribución interesantes 5	Alguna variedad en la vegetación, pero solo uno o dos tipos 3	Poca o ninguna variedad o contraste en la vegetación 1
Agua	Factor dominante en el paisaje, apariencia clara y limpia, aguas blancas (rápidos y cascadas) o láminas de agua en reposo 5	Agua en movimiento o en reposo, pero no dominante en el paisaje 3	Ausencia o inapreciable 1
Color	Combinaciones de color intensas y variadas, o contrastes agradables entre suelo, vegetación, roca, agua y nieve 5	Alguna variedad e intensidad en los colores y contraste del suelo, roca y vegetación, pero no actúa como elemento dominante 3	Muy poca variación de color o contraste, colores apagados 1
Fondo escénico	El paisaje circundante potencia mucho la calidad visual 5	El paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual del conjunto 3	El paisaje adyacente no ejerce influencia en la calidad del conjunto 0
Rareza o singularidad	Único o poco corriente o muy raro en la región, posibilidad real de contemplar fauna y vegetación excepcional 6	Paisaje característico, aunque similar a otros en la región 2	Bastante común en la región 1

Actuaciones Humanas	Libre de actuaciones estéticamente no deseadas o con modificaciones que inciden favorablemente en la calidad visual 2	La calidad escénica está afectada por modificaciones poco armoniosas, aunque no en su totalidad, o las actuaciones no añaden calidad visual 0	Modificaciones intensas y extensas, que reducen o anulan la calidad escénica. -----
Subtotal	5	14	0
TOTAL = 19			

En definitiva, se ha obtenido una total de 19 puntos para la calidad visual del paisaje por lo que la zona de estudio presenta una calidad visual MEDIA, perteneciendo a la Clase C “Áreas que reúnen una mezcla de características excepcionales para algunos aspectos y comunes para otros”.

2.- Cálculo de la fragilidad visual:

Se define la Fragilidad Visual como la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se desarrolla un uso sobre él. Expresa el grado de deterioro que el paisaje experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones. Es decir, se trata de cuantificar la susceptibilidad de un paisaje al cambio cuando se introduce una nueva actividad en el horizonte perceptible.

Este concepto es opuesto al de “Capacidad de Absorción Visual” que es la aptitud que tiene un paisaje de absorber visualmente modificaciones o alteraciones sin detrimento de su calidad visual.

Para calcular la Capacidad de Absorción Visual (CAV), utilizaremos la metodología propuesta por Yeomans (1.986), cuya valoración se realiza a través de factores biofísicos similares a los considerados para determinar la calidad del paisaje. Estos factores se integran en la siguiente fórmula:

$$CAV = S \times (E + R + D + C + V)$$

Donde:

- S = pendiente (a mayor pendiente menor CAV). Este factor se considera el más significativo por lo que actúa como multiplicador.
- E = erosionalidad (a mayor E, menor CAV).
- R = potencial de regeneración de la vegetación (a mayor R, mayor CAV)
- D = diversidad de volúmenes (a mayor D, mayor CAV)
- C = contraste de color del suelo y roca (a mayor C, mayor CAV)
- V = presión antropogénica (a mayor V, mayor CAV)

Los valores asignados a los distintos parámetros se muestran en el cuadro adjunto (remarcando en negrita la calificación para el paisaje en el ámbito del Estudio de Ordenación):

FACTOR	CARACTERÍSTICAS	VALORES DE CAV	
		NOMINAL	NUMERICO
PENDIENTE (S)	Inclinado (pendiente > 55%)	BAJO	1
	Inclinación suave (25-55% de pendiente)	MODERADO	2
	Poco inclinado (0-25% de pendiente)	ALTO	3
EROSIBILIDAD (E)	Restricción alta, derivada de riesgo alto de erosión e inestabilidad, pobre regeneración potencial	BAJO	1
	Restricción moderada debido a ciertos riesgos de erosión e inestabilidad y regeneración potencial	MODERADO	2
	Poca o ninguna restricción por riesgos bajos de erosión e inestabilidad y buena regeneración potencial	ALTO	3
POTENCIAL DE	Potencial de regeneración bajo	BAJO	1

REGENERACIÓN DE LA VEGETACIÓN (R)	Potencial de regeneración moderado	MODERADO	2
	Potencial de regeneración alto	ALTO	3
DIVERSIDAD DE VOLÚMENES (D)	Espacios sin barreras visuales, eriales, prados y matorrales. Sin vegetación o monoespecífica	BAJO	1
	Coníferas, repoblaciones, zonas densamente urbanizadas	MODERADO	2
	Diversificada (mezcla de claros y bosques, edificaciones y jardines, etc.)	ALTO	3
CONTRASTE DE COLOR SUELO ROCA (C)	Elementos de bajo contraste	BAJO	1
	Contraste Visual Moderado	MODERADO	2
	Contraste Visual Alto	ALTO	3
PRESIÓN ANTROPOGÉNICA (V)	Casi imperceptible	BAJO	1
	Presencia moderada	MODERADO	2
	Fuerte presencia antrópica	ALTO	3
CAV = 2 x (2+1+1+2+2) = 16			

Una vez asignados valores a los distintos factores se proceden a su clasificación según el valor resultante de la suma de los distintos parámetros. Los criterios de valoración de la CAV y su relación con la fragilidad son los siguientes:

CAV	VALOR NUMERICO	FRAGILIDAD VISUAL
ALTA	>30	BAJA (Áreas con perfiles con gran capacidad de regeneración)
MEDIA	15 a 30	MEDIA (Áreas con capacidad de regeneración potencial media)
BAJA	<15	ALTA (Áreas de elevada pendiente y difícilmente regenerables, es decir, con muchas dificultades para volver al estado inicial)

En nuestro caso, se ha obtenido una total de 27 puntos para la CAV del paisaje por lo que la zona de estudio presenta una Capacidad de Absorción Visual considerada como MEDIA, correspondiéndose con una Fragilidad Visual MEDIA que se corresponde con áreas con capacidad de regeneración potencial media.

3.- Integración de la calidad y la fragilidad visual:

Conocidas la calidad y fragilidad del ámbito de estudio, éstas se combinan con el objeto de identificar si dicho ámbito es apto para las actuaciones propuestas, obteniéndose distintas clases de aptitud según el siguiente esquema :

Fragilidad		Calidad				
		Muy baja		Muy alta		
		I	II	III	IV	V
Muy baja	I	5		3	2	
	II					
	III	4			1	
	IV					
Muy alta	V					

Esquema para la clasificación visual (Clase 1 máxima conservación, Clase 5 máxima intervención)

Por lo tanto, se establecen 5 clases de aptitud:

- Clase 1: zonas de calidad y fragilidad altas, cuya conservación resulta prioritaria.

- Clase 2: zonas alta calidad y baja fragilidad, aptas en principio para la promoción de actividades que requieran calidad paisajística y causen impactos de poca entidad en el paisaje.
- Clase 3: zonas de calidad visual media o alta y de fragilidad variable, que pueden incorporarse a las anteriores cuando las circunstancias lo aconsejen.
- Clase 4: zonas de calidad visual baja y de fragilidad media o alta, que pueden incorporarse a la clase 5 cuando sea necesario.
- Clase 5: zonas de calidad y fragilidad bajas, aptas desde el punto de vista paisajístico para la localización de actividades visualmente poco gratas o que causen impactos paisajísticos muy fuertes.

En nuestro caso, el ámbito de actuación se incluye en la **Clase de aptitud 3**, que se corresponde con zonas de calidad visual media o alta y de fragilidad variable, que pueden incorporarse a las anteriores cuando las circunstancias lo aconsejen.

En definitiva, el impacto sobre el factor paisaje por parte de las actuaciones incluidas en el Estudio de Ordenación no se considera muy significativo, ya que como hemos indicado anteriormente, no se esperan afecciones sobre el mismo con respecto a la situación actual ya que se mantienen íntegramente las fachadas actuales sin perjuicio de crear un nuevo acceso por su lado oeste. Como efecto positivo sobre este factor, se contempla la mejora y adecuación al nuevo uso hotelero de los jardines y miradores periféricos.

I.A.4.- AFECCIONES AMBIENTALES Y TERRITORIALES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Consultada la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), el ámbito de estudio no presenta ninguna afección sobre:

- Zonas Especiales de Conservación (ZEC), Lugar de Interés Ambiental (LIC) y/o Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de la Red Ecológica Europea Natura 2000.
- Inventario de Espacios Naturales Protegidos (ENP) incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).
- Montes Públicos incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y/o terrenos forestales.
- Cauces naturales y/o zonas inundables
- Vías pecuarias
- Planes de Recuperación y Conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos.
- Hábitats de Interés Comunitario (HIC) Terrestres en Andalucía (Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres).
- Árboles y/o Arboledas Singulares de Andalucía.
- Áreas de Importancia para las Aves (IBA).
- Zonas Importantes para las Aves Esteparias (ZIAE).
- Especies de fauna y/o flora protegidos.
- Yacimientos arqueológicos catalogados
- Georrecursos pertenecientes al Inventario de Georrecursos de Andalucía

I.A.5.- PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.

El planeamiento de referencia que procura el desarrollo del Estudio de Ordenación que nos ocupa es el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada, (PGOU Granada) aprobado definitivamente con fecha de 9-02-2001 (BOJA nº 27 de 6-03-2001).

I.A.6.- ELECCIÓN DE LA FIGURA URBANÍSTICA: BASE LEGAL.

El Estudio de Ordenación (EO) es la figura adecuada para la realización de los objetivos de ordenación que se pretenden conseguir en el presente ámbito de actuación.

Dicho instrumento de ordenación urbanística detallada es el previsto por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) para el fin que nos ocupa, tal y como queda determinado en la disposición transitoria tercera de su Reglamento General.

Esta disposición establece, dentro del suelo urbano consolidado clasificado por los instrumentos de planeamiento general vigente, en este caso el referido PGOU de Granada, que las modificaciones del mismo que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

De este modo, y conocido el único objetivo de la actuación a realizar, cual es el cambio de uso de parte de la edificación existente, no incluyendo un incremento de edificabilidad ni de población y sin conllevar la necesidad de reforma o renovación de la urbanización; ésta se entiende equiparable a una actuación de transformación urbanística de mejora urbana (ATUMU) y por tanto, a ordenar mediante un Estudio de Ordenación según se define en el artículo 69 LISTA, y el artículo 92 de su Reglamento General.

El presente Estudio de Ordenación tiene como base legal:

- El Plan General de Ordenación Urbanística de Granada.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto-Ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Decreto-Ley 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

I.B.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.B.1.- DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

Como se ha explicitado en los apartados anteriores, el ámbito de actuación se delimita de forma directa (según lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera.1 del RG LISTA) conocidos, por una parte, los objetivos que se pretenden conseguir a través del Estudio de Ordenación que nos ocupa (apartado I.A.1), y por otra, las características, configuración y situación del ámbito que lo conforma (apartado I.A.2).

Dicho ámbito espacial se encuentra clasificado como suelo urbano urbanizado, derivado del planeamiento general vigente, y se delimita para el desarrollo de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana (ATUNU) según se justifica más adelante, contando con una superficie total de 11.181'95 m² según la descripción realizada en el apdo. I.A.2.1 anterior.

I.B.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LA ACTUACIÓN Y DEL INSTRUMENTO PARA SU ORDENACIÓN DETALLADA.

La actuación realizada sobre la parcela objeto del instrumento de ordenación detallada que nos ocupa constituye una actuación de mejora urbana (AMU), ya que respeta lo previsto en el artículo 27.1 LISTA y consiguiente artículo 47.1 de su Reglamento General; por cuanto constituye un ámbito necesitado de un cambio de uso de una parte del mismo, y que no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

De tal modo, el instrumento necesario para su ordenación detallada es el Estudio de Ordenación, según las especificaciones y contenido del artículo 92 del RGLISTA.

Se trata de una parcela de gran superficie circundada por suelo rústico, y sobre la que existe una edificación de carácter religioso; no necesitando para su ordenación de la apertura de nuevos viales.

I.B.3.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La solución adoptada para llevar a cabo la ordenación detallada del ámbito delimitado conlleva la modificación de su uso en una parte de la edificación existente, pasando del uso actual de "equipamiento SIPS religioso" al uso de "residencial singular hotelero". Este hecho no modifica las condiciones urbanísticas que actualmente contempla el edificio en el que igualmente se conserva el resto del mismo.

De esta forma, en el presente Estudio de Ordenación no se aumentará la edificabilidad existente ni la población en base al cambio de uso previsto, siempre bajo el mantenimiento de la edificación actual.

En base a lo anterior y al respeto de lo preceptuado por la legislación aplicable en referencia a la necesidad de previsión de nuevas dotaciones públicas, estas no son necesarias, sin perjuicio de que se establezcan algunas mejoras tanto patrimoniales como urbanísticas, según se definen más adelante.

Sin embargo la ordenación propuesta sí va a generar un incremento del aprovechamiento urbanístico, cuyo 10% se compensará económicamente al municipio.

También se contempla la reurbanización de los paseos y miradores existentes y la construcción de un aparcamiento subterráneo.

I.B.4.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Las alternativas propuestas, y que integran documentalmente este Avance / Borrador de Plan, son objeto de las exigencias reguladas en el apartado 1 del artículo 39.b del Decreto-Ley 3/2015.

El reconocimiento de la existencia de la edificación y de su conservación por una parte, así como de las determinaciones del planeamiento general en referencia al ámbito, en concreto la que se refiere a su delimitación, hace que las posibilidades y alternativas de respuesta urbanística queden limitadas y concretadas al mismo.

El Avance-Borrador de Plan ha considerado dos alternativas al respecto de la ordenación: la Alternativa Cero (no desarrollar el Estudio de Ordenación); y la Alternativa Uno (ordenación planteada en el Estudio de Ordenación).

I.B.4.1.- ALTERNATIVA CERO: NO REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

La alternativa cero consiste en no desarrollar la ordenación del ámbito a través del Estudio de Ordenación. En ese caso no se estaría dando cumplimiento a los criterios y prescripciones que establece la legislación aplicable en cuanto al deber de conservación de las construcciones y a procurar el mantenimiento y la utilización racional de las mismas.

Esta alternativa, que desde el punto de vista ambiental podría entenderse como más favorable puesto que se evitaría la producción de nuevas afecciones ambientales aunque lo fueran con carácter temporal o transitorio (consumo de agua, incremento en la producción de aguas residuales, de emisiones a la atmosfera, de residuos urbanos, etc.), sin embargo no vendría a cumplir los objetivos previstos, tanto por el incumplimiento del deber de conservar de las construcciones como de la LISTA (subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ley y por la ordenación urbanística).

I.B.4.2.- ALTERNATIVA UNO: REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

Con respecto a esta segunda alternativa, consistente en el desarrollo de la ordenación del ámbito a través del Estudio de Ordenación, además de contribuir al cumplimiento de los objetivos previstos se favorecerá la puesta en uso de gran parte de la edificación además de su rehabilitación y valoración.

Asimismo, y teniendo en cuenta los criterios en cuanto a las estrategias urbanísticas, territoriales y ambientales, así como las de adecuación a la ordenación preestablecida, con la realización de la ordenación propuesta se mejora y revaloriza tanto la edificación como su entorno.

En cuanto al uso propuesto, se respeta la compatibilidad prevista por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, siempre debidamente justificada y ponderada a través del Estudio de Ordenación.

I.B.5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (ALTERNATIVA UNO). ALCANCE Y CONTENIDOS.

Como se ha descrito en los apartados anteriores, el Estudio de Ordenación que nos ocupa se centra en parte de la edificación existente para la cual se cambia el uso actual de equipamiento SIPS “religioso” a uso residencial, y dentro de este al pormenorizado de “residencial singular hotelero”.

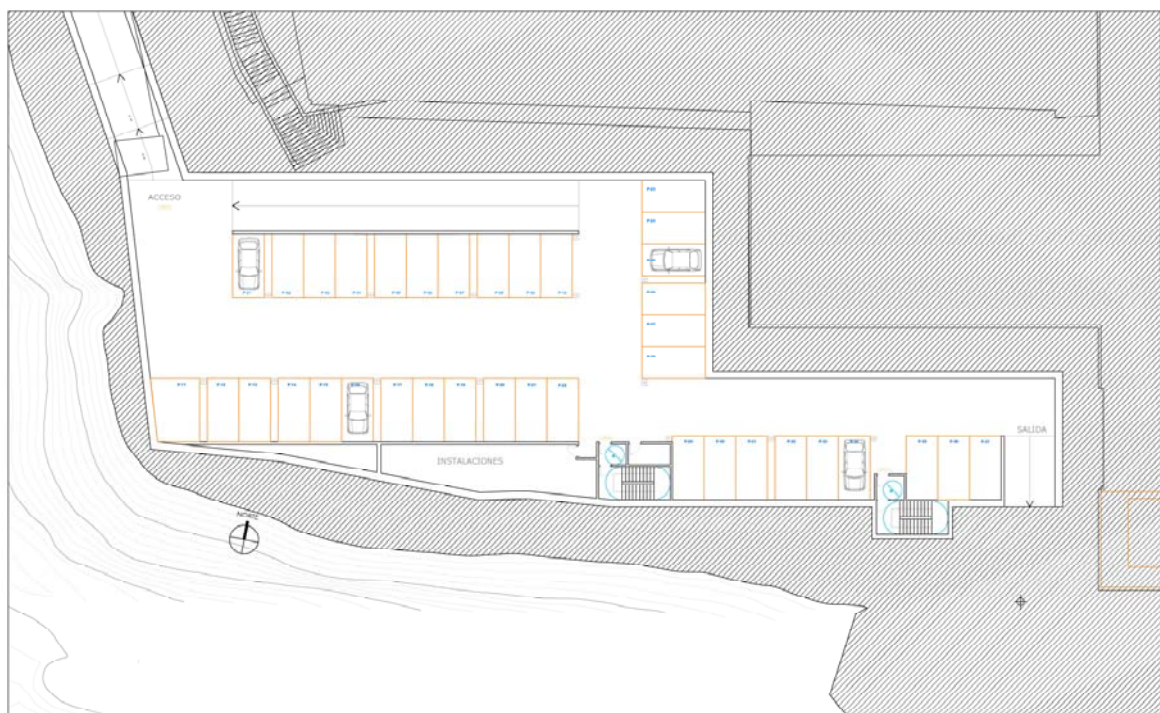
De esta forma, se mantiene el perímetro y la configuración volumétrica de las tres plantas sobre rasante de que consta la edificación a rehabilitar, así como de la planta bajo

rasante que contiene. En cuanto a las plantas sobre rasante que cambian de uso, se redistribuyen para uso hotelero manteniendo íntegramente las fachadas actuales, sin perjuicio de crear un nuevo acceso por su lado oeste en caso necesario.

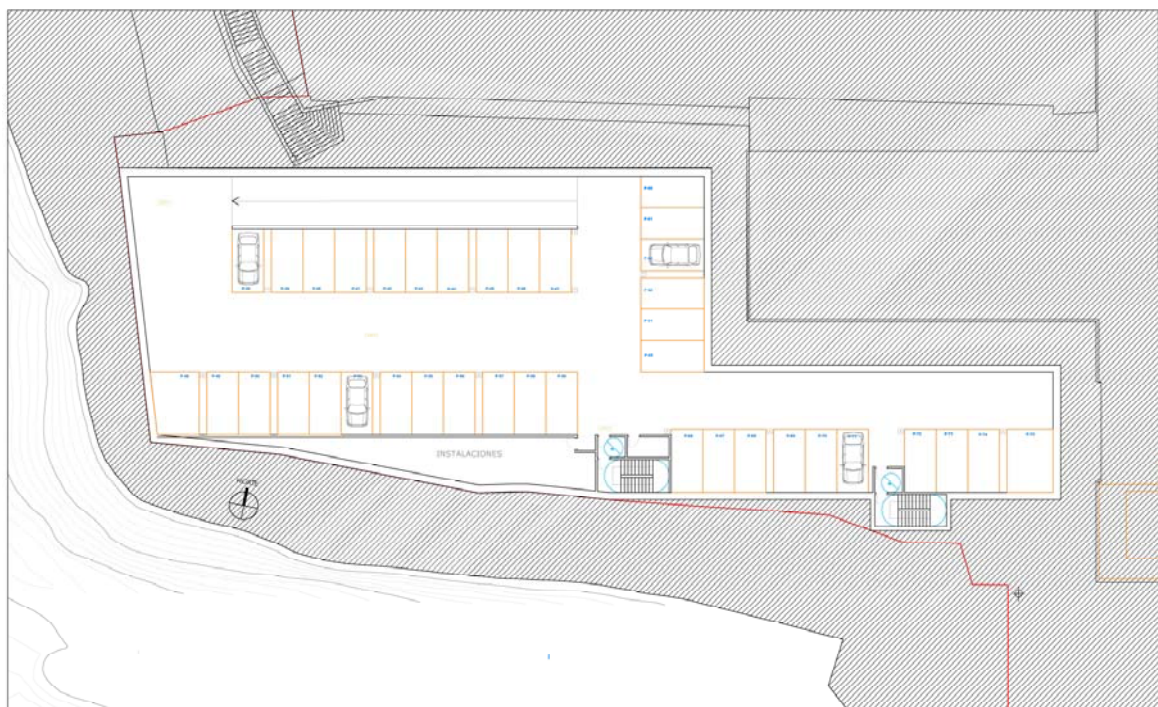
Así mismo, se elimina el aparcamiento en superficie ahora existente, previendo la construcción de uno subterráneo (de tres plantas, 4.283'76 m² de superficie construida y para 115 vehículos), así como la reurbanización de los espacios y paseos-miradores (4.087'14 m²) que anteceden y por los que se accede a la Abadía.

A continuación se presentan planos esquemáticos de los niveles tanto del aparcamiento subterráneo como del edificio de la Abadía, señalando las partes donde se pretende actuar y la superficie construida afectada, y que da como resultado un total de 10.098'77 m²t.

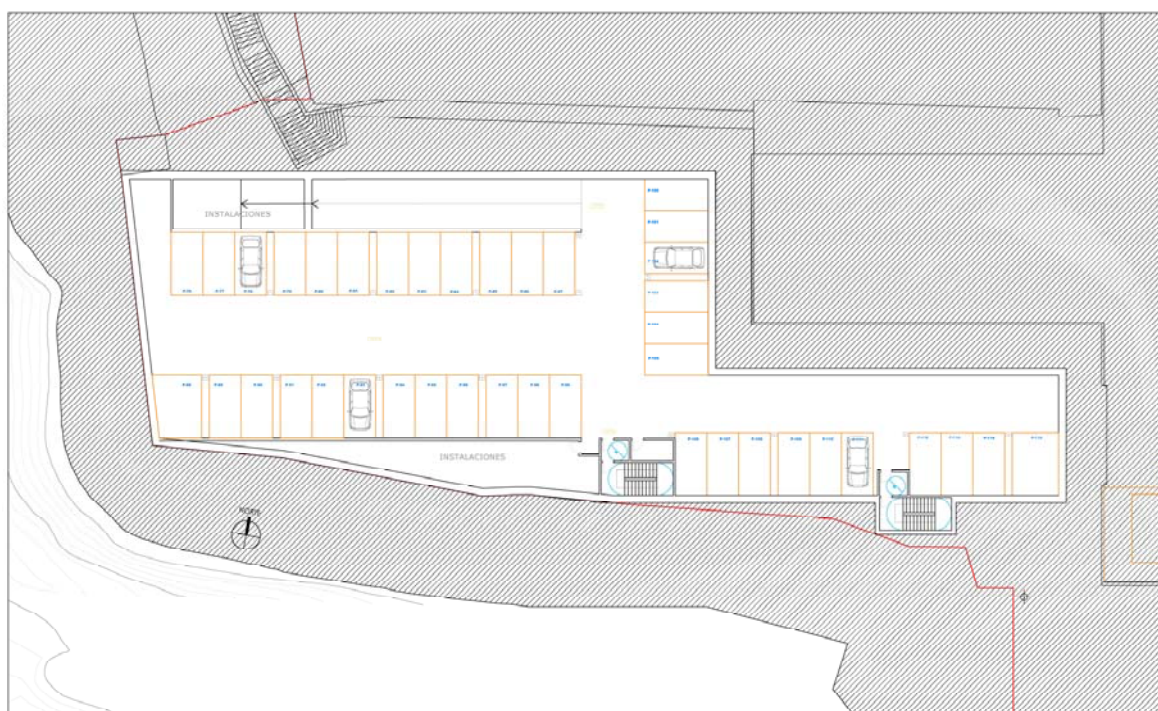
- implantación aparcamiento (bajo los paseos-miradores)
- nivel 0: edificio 1 (biblioteca)804'81 m²t
- nivel 0-1 (entreplanta): edificio 1188'59 m²t
- nivel 1: edificio 1 y edificio 2 (archivo-residencia estudiantes).....1.292'71 m²t
- nivel 2: edificio 1, edificio 2 y edificio 3 (colegio nuevo).....2.252'13 m²t
- nivel 3: edificio 31.853'51 m²t
- nivel 4: edificio 31.853'51 m²t
- nivel 5: edificio 31.853'50 m²t



APARCAMIENTO NIVEL SOTANO-1

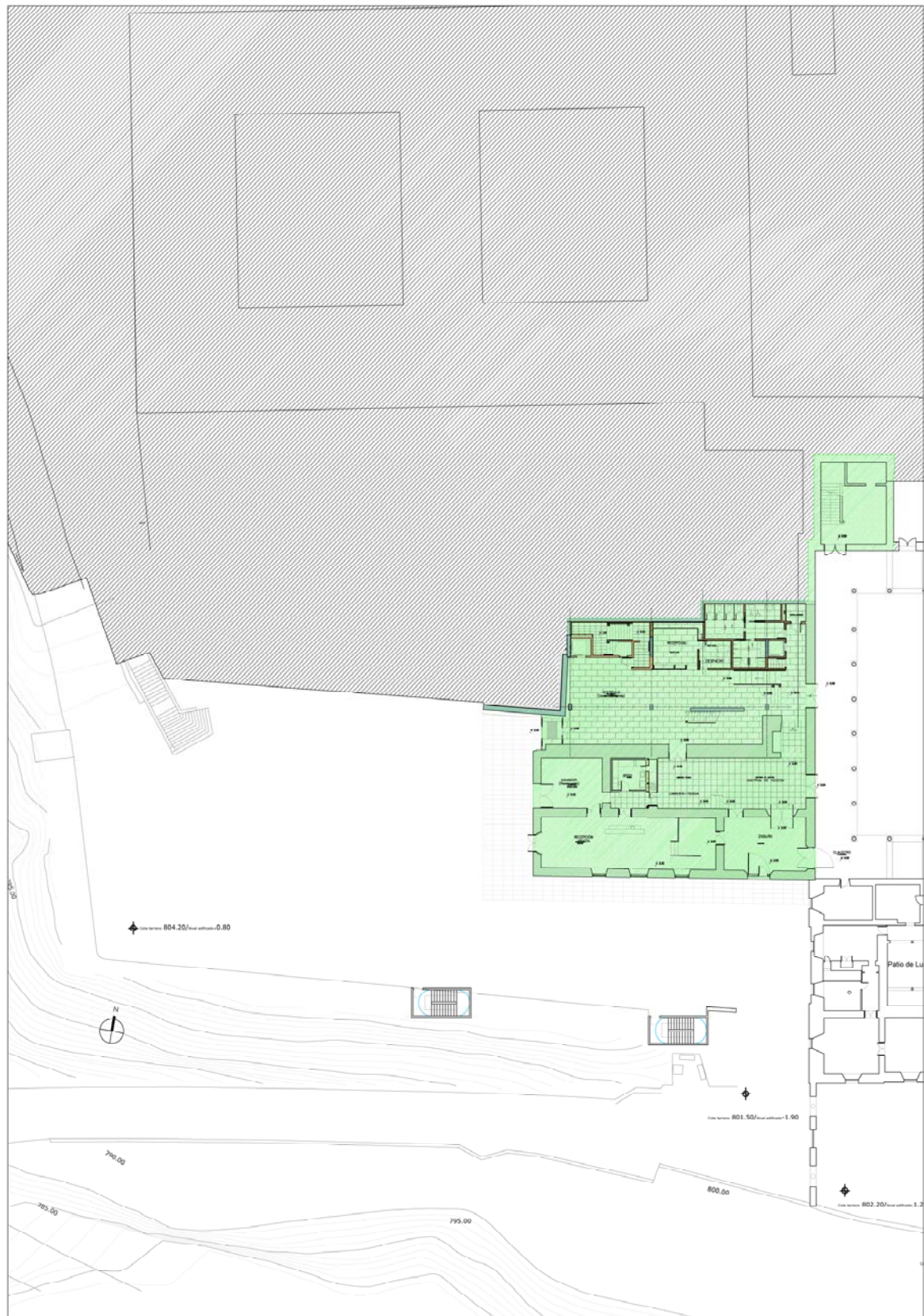


APARCAMIENTO NIVEL SOTANO-2

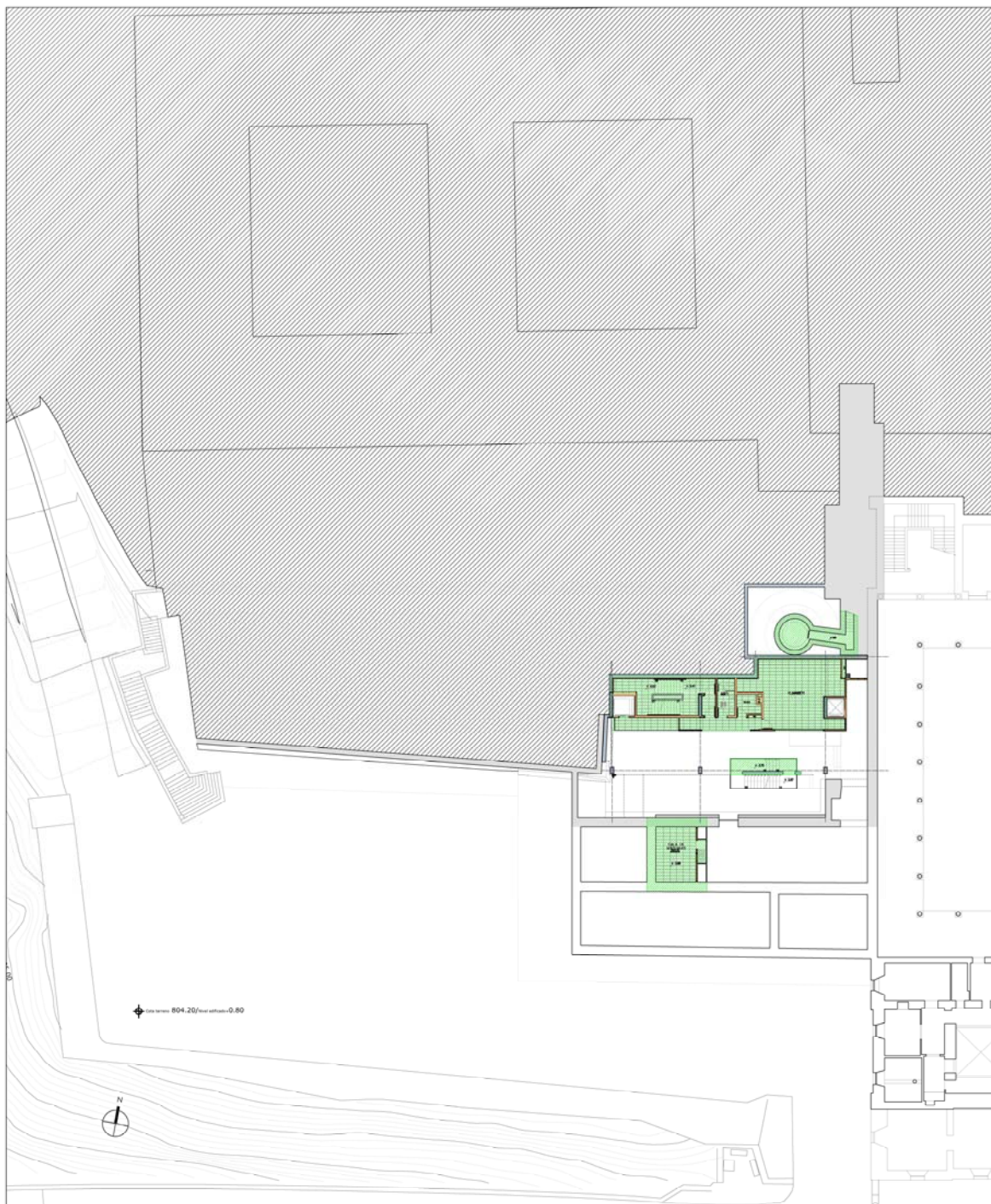


APARCAMIENTO NIVEL SOTANO-3

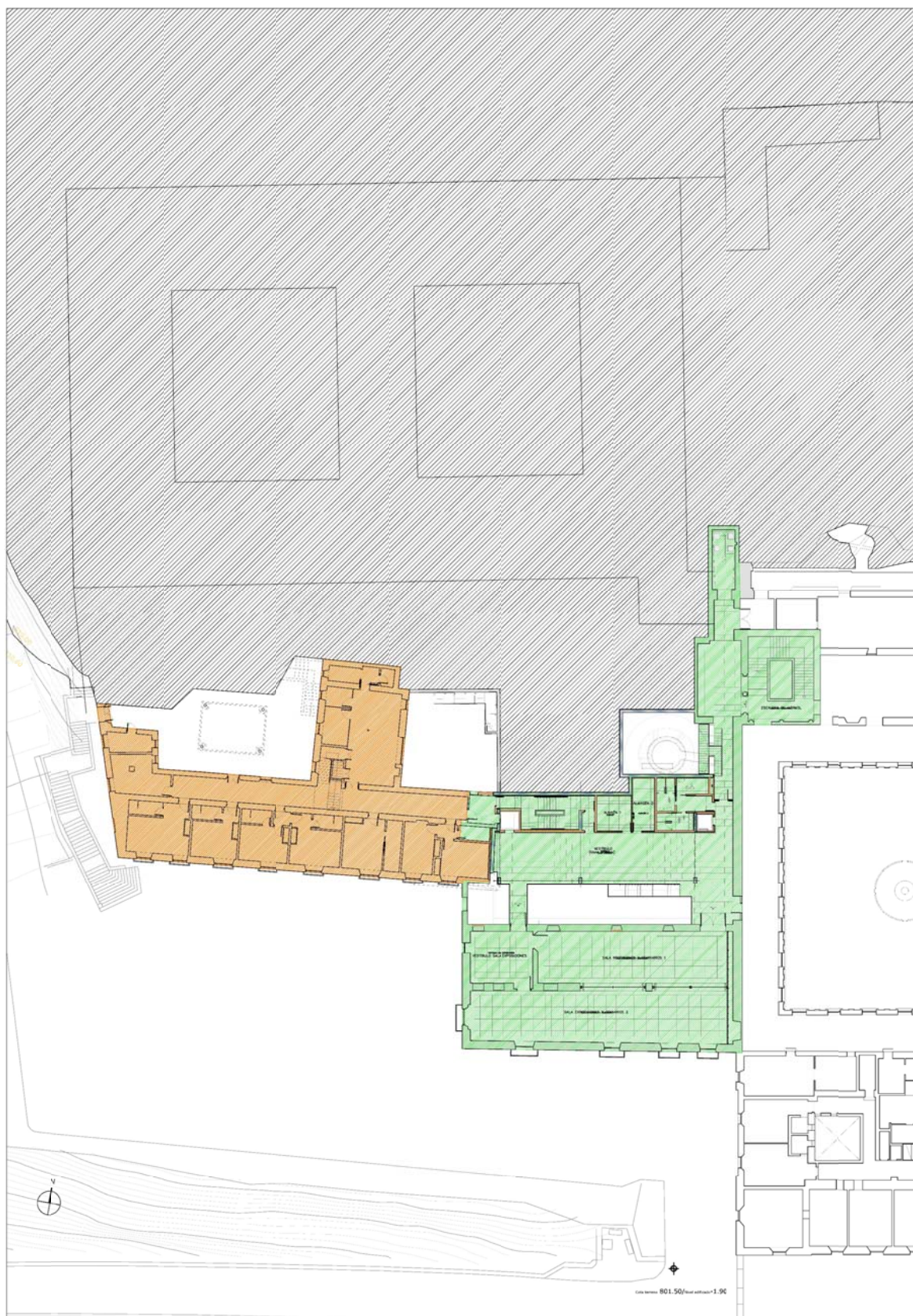
NIVEL	SUP. CONSTRUIDA	Nº DE PLAZAS
SÓTANO -1	1.427,92 m²	37
SÓTANO -2	1.427,92 m²	38
SÓTANO -3	1.427,92 m²	40
	4.283,76 m²	115



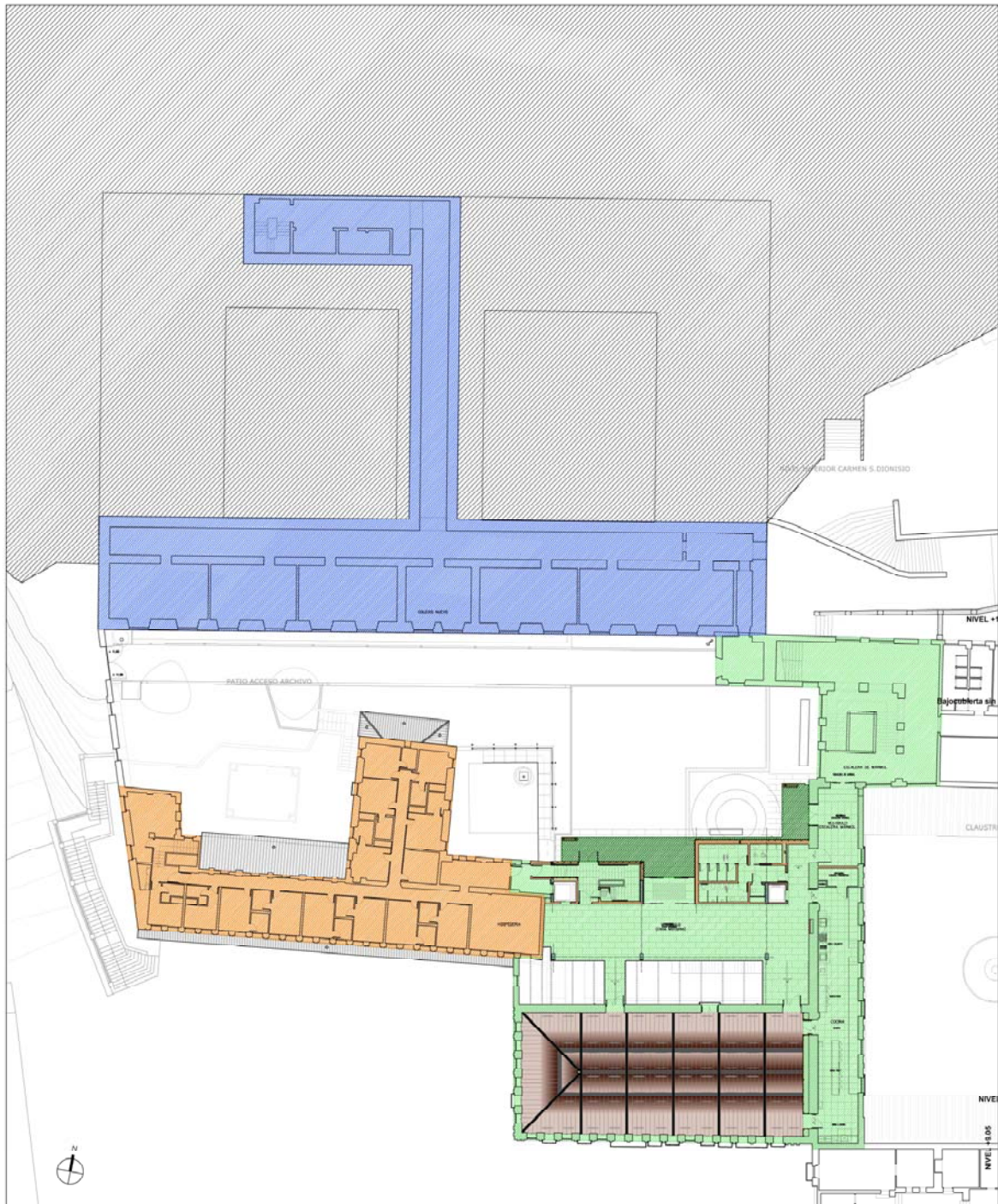
Nivel 0



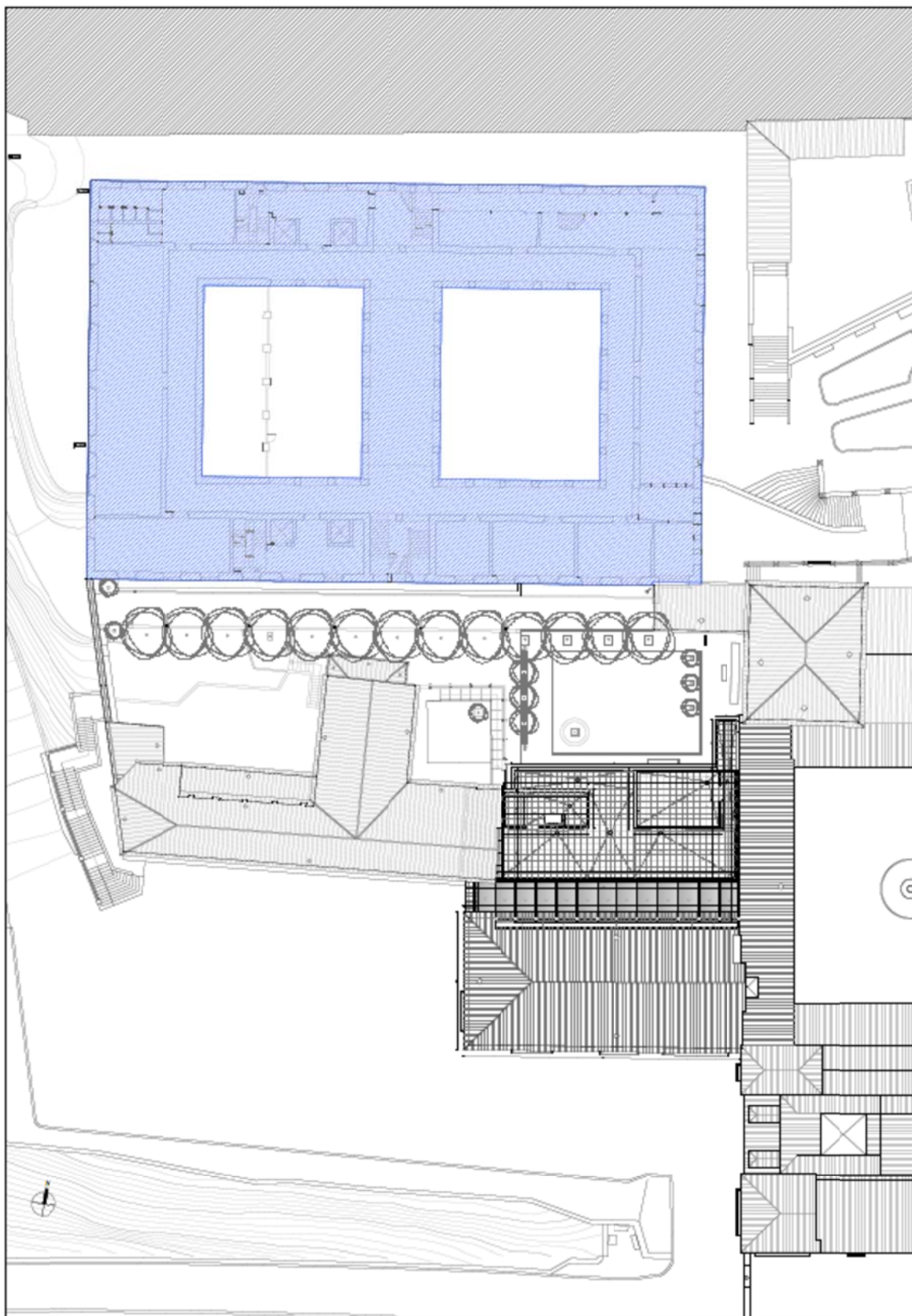
Nivel 0-1



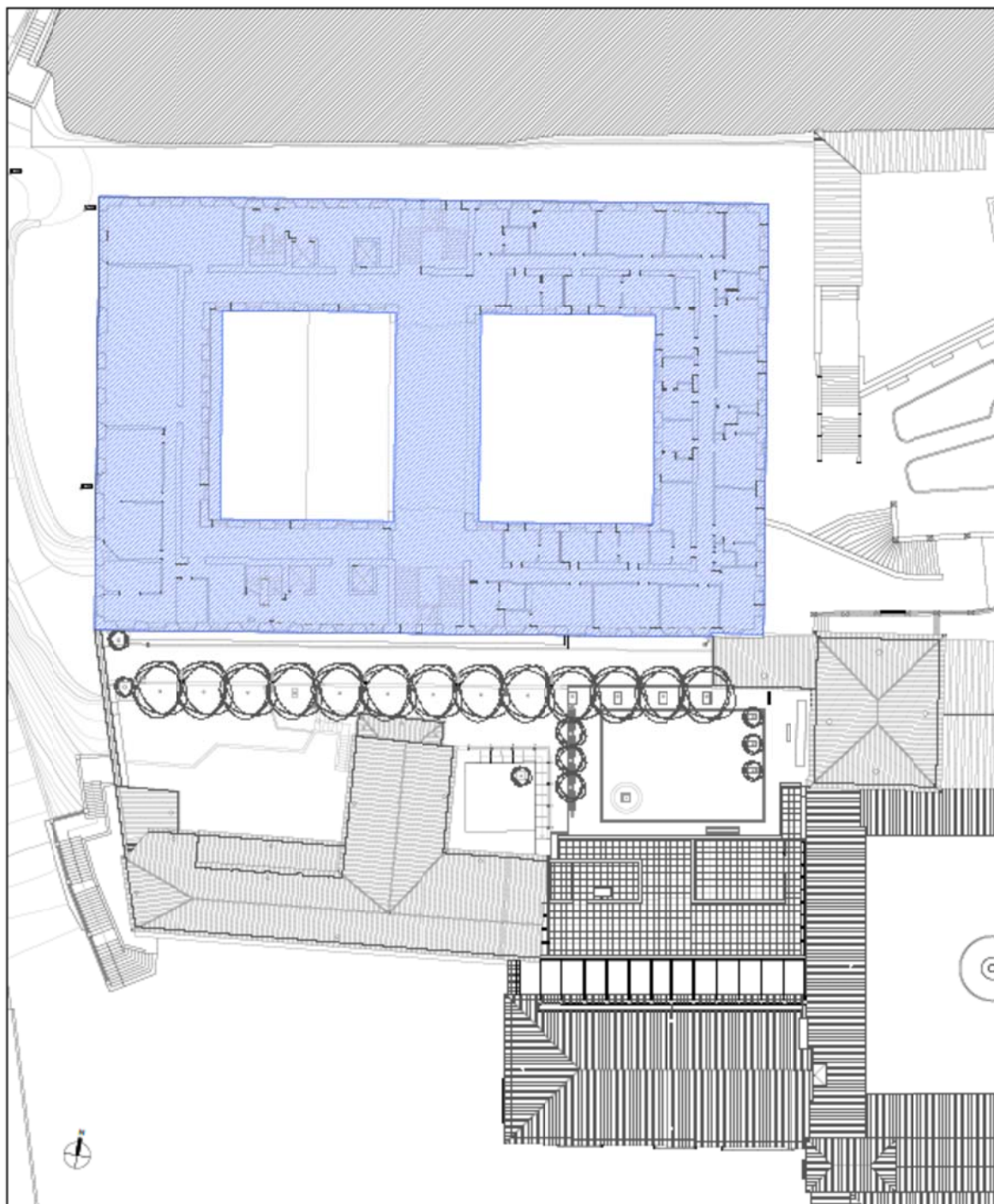
Nivel 1



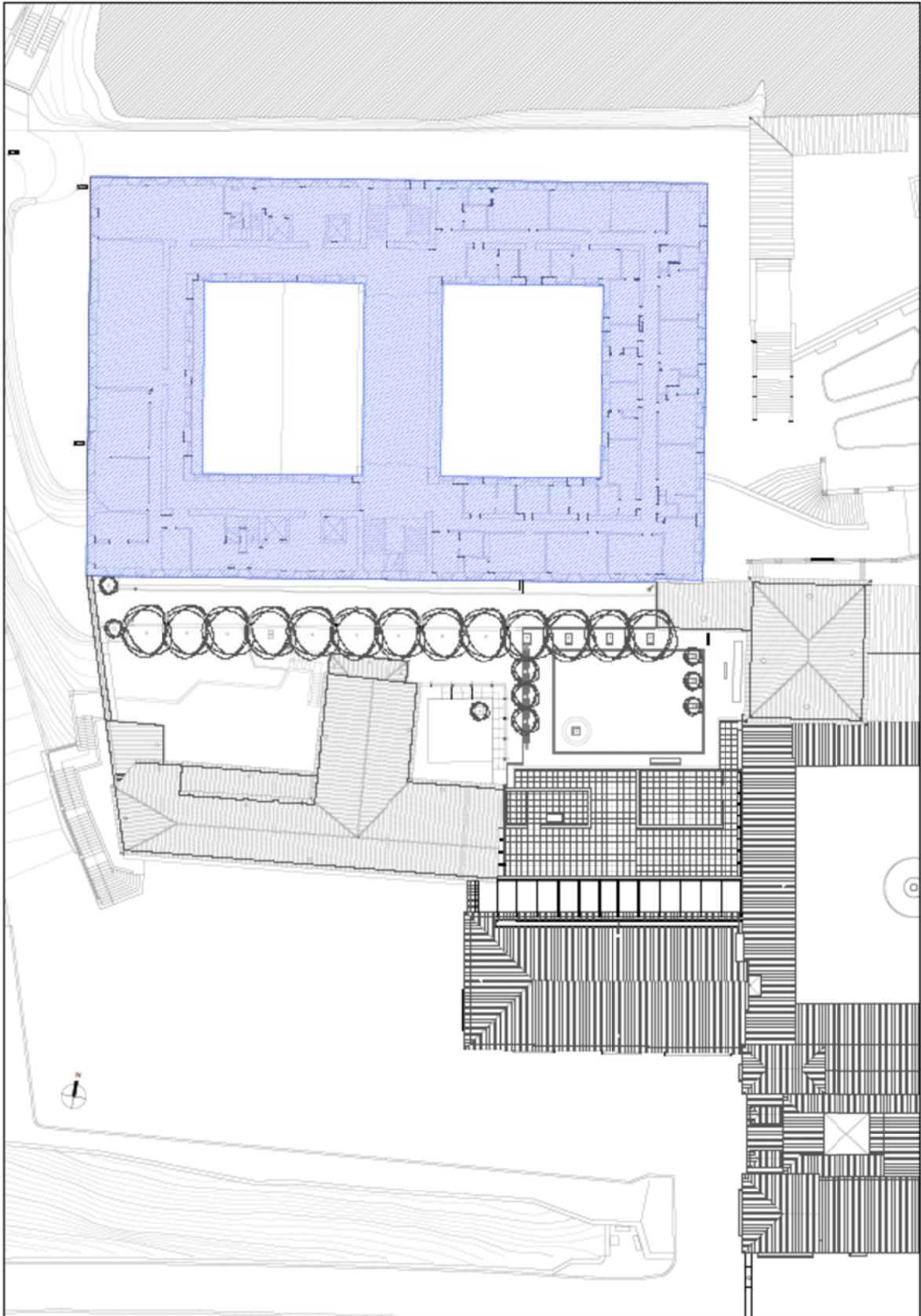
Nivel 2



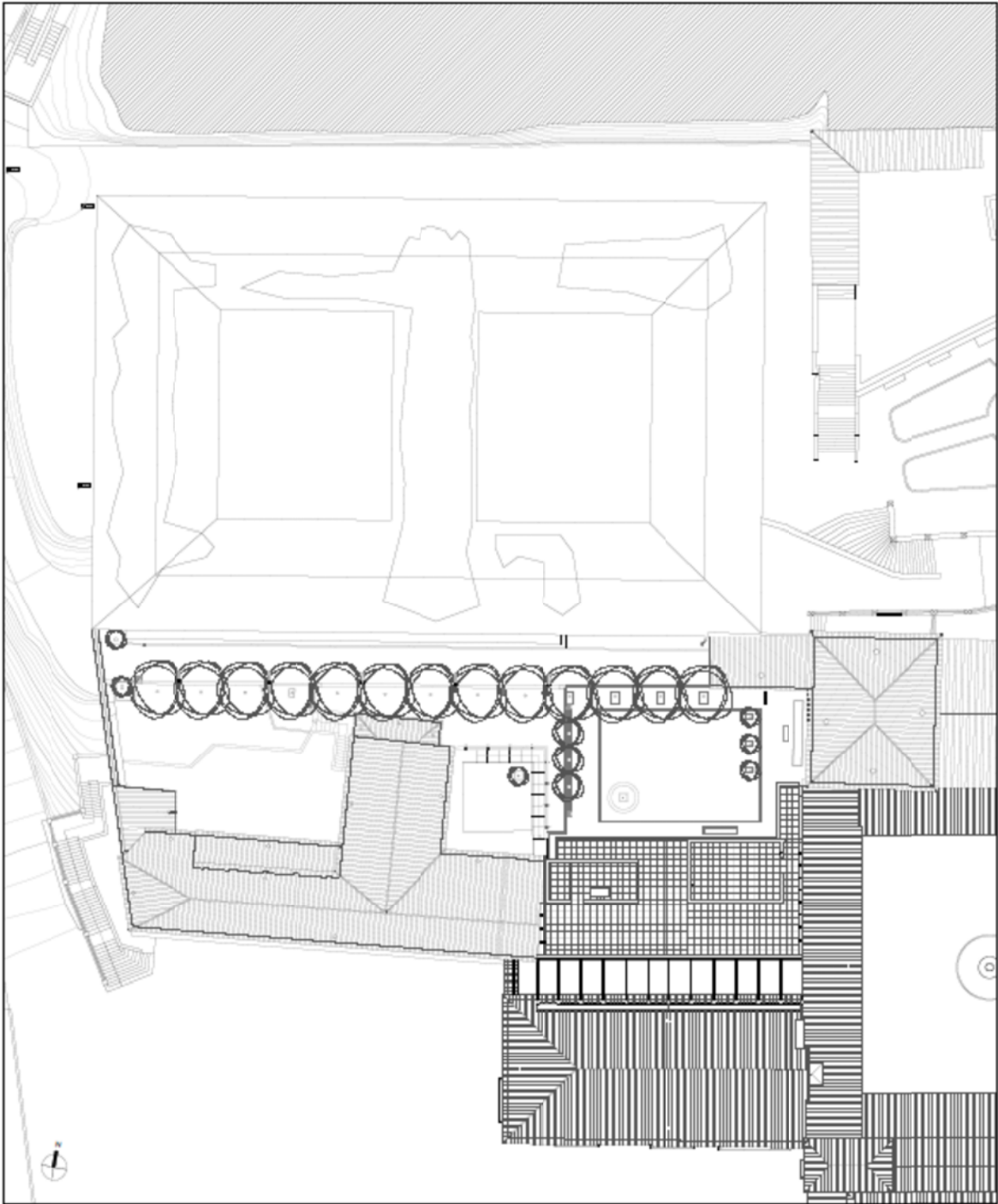
Nivel 3



Nivel 4



Nivel 5



Nivel 6 (Cubiertas)

SUPERFICIES CONSTRUIDAS				
	EDIFICIO 1	EDIFICIO 2	EDIFICIO 3	TOTAL
NIVEL 0	804,81 m²			804,81 m²
ENTREPLANTA (NIVEL 0-1)	188,59 m²			188,59 m²
NIVEL 1	824,69 m²	468,02 m²		1.292,71 m²
NIVEL 2	977,66 m²	402,00 m²	872,47 m²	2.252,13 m²
NIVEL 3			1.853,51 m²	1.853,51 m²
NIVEL 4			1.853,51 m²	1.853,51 m²
NIVEL 5			1.853,51 m²	1.853,51 m²
	2.795,75 m²	870,02 m²	6.433,00 m²	10.098,77 m²

I.B.5.1.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA AMU.

Para el cálculo del incremento del aprovechamiento urbanístico de la actuación según la ordenación prevista, y puesto que se mantiene la superficie construida de la misma, se sustituirá el coeficiente de uso de la edificación existente (0'67 correspondiente al "equipamiento SIPS religioso" por el correspondiente al nuevo uso previsto "residencial singular hotelero", y que es de 1'00.

De esta forma, existe un incremento de aprovechamiento urbanístico de la AMU sobre el preexistente, debido al cambio de uso previsto, que asciende a:

$$(1 - 0'67) \times 10.098'77 \text{ m}^2\text{t} = 0'33 \times 10.098'77 \text{ m}^2\text{t} = 3.332'59 \text{ uas}$$

I.B.5.2.- CALCULO DE LAS DOTACIONES DERIVADAS DE LA AMU.

En aplicación de la D.T. 3ª. 1.b) del RG LISTA (posteriormente modificado por el apdo. veinte del art. 118 del Decreto-Ley 3/2024, de 6 de febrero) para el cálculo en su caso, de las reservas y estándares correspondientes a las ATU delimitadas sobre suelo urbano se tomará como referencia, para el cálculo de las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes, el nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística.

Así mismo las reservas para dotaciones pertenecientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.

En relación a lo anterior, el cambio de uso procurado por la AMU no deriva, al no incrementar la superficie construida sobre la existente ni el número de habitantes, en la necesidad de complementar las dotaciones del ámbito tanto a nivel de sistemas generales como a nivel de sistemas locales.

I.B.5.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 92.3 b) DEL RGLISTA

Tal y como prevé el artículo 92.3. b) del RGLISTA, la ordenación propuesta supone una mejora urbana respecto a la ordenación vigente tal y como se ha justificado anteriormente, ya que además de favorecer en mayor medida, la integración y el uso de parte de este singular edificio a la ciudad, se sustenta en la mejora del bienestar de la población viniendo a incorporar usos turísticos frente a los ahora existentes y en desuso que procuran y fijan el mantenimiento de la población en la zona. Igualmente, como mejoras patrimoniales se prevé la reordenación y urbanización de los paseos-miradores existentes (4.087'14 m²), suprimiendo el aparcamiento en superficie ahora existente, y previendo como mejoras urbanísticas la dotación de movilidad consistente en un aparcamiento público subterráneo, dispuesto en tres plantas, con superficie construida de 4.283'76 m² y con capacidad para 115 vehículos.

De la misma forma, se ingresará en las arcas municipales el valor correspondiente a 333'26 unidades de aprovechamiento en concepto del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico de la AMU.

En cuanto a la comparativa entre los parámetros urbanísticos existentes (planeamiento vigente) y los propuestos por el Estudio de Ordenación, en el siguiente cuadro se establecen respecto a la edificabilidad, densidad, usos, tipología edificatoria y dotaciones urbanísticas:

PARÁMETROS		PLANEAMIENTO VIGENTE	ESTUDIO DE ORDENACIÓN
Edificabilidad		0'892 m ² /m ² (15.882'00 m ² t)	0'892 m ² /m ² (15.882'00 m ² t)
Densidad		0 hab.	0 hab.
Usos		Equipamiento SIPS religioso	Equipamiento SIPS religioso (parte) Residencial singular hotelero (parte)
Tipología Edificatoria		Residencial plurifamiliar bloque abierto	Residencial plurifamiliar bloque abierto
Dotaciones Urbanísticas	Públicas	0.00 m ²	0'00 m ²
	Privadas	-	Movilidad (115 plazas aparcamiento)

Con todo lo expuesto se cumplen y cubren con mayor calidad y eficacia las necesidades y objetivos considerados, además de salvaguardar la coherencia de la ordenación resultante; por lo que entendemos queda suficientemente justificada y compensada la proporción y cualificación de la solución prevista, fundándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, como también se justifica en los apartados I.B.6 y I.B.7 siguientes.

I.B.5.4.- DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

La actuación de mejora urbana que nos ocupa, en base a su naturaleza y alcance, está sujeta al cumplimiento de los siguientes deberes, establecidos en el artículo 28 de la LISTA, y consiguiente artículo 49 de su Reglamento General; y a resultados de las mejoras, tanto patrimoniales como urbanísticas propuestas, así como del incremento de aprovechamiento urbanístico resultante de la nueva ordenación.

1. Compensación, a través de las mejoras patrimoniales consistentes en la reordenación y reurbanización de los paseos-miradores existentes, con una superficie de 4.087'41 m².
2. Compensación, a través de mejoras urbanísticas consistentes en la construcción de un aparcamiento público subterráneo con capacidad para 115 vehículos, como dotación de movilidad.
3. Compensación económica derivada del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico de la AMU desarrollada, y que resulta ser de 333'26 uas, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística.

Entre estos deberes se entienden incluidos, de acuerdo con el art. 18.2 LISTA, costear las reparaciones puntuales de la red viaria que resulten afectadas.

I.B.5.5.- INFRAESTRUCTURAS DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

Debido a las características y situación del ámbito ordenado, ya urbanizado, las infraestructuras de servicios son inmediatas y con soluciones viables, sin perjuicio de su adaptación al nuevo uso, en su caso.

I.B.6.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

En referencia a la adecuación de la solución adoptada en el presente Estudio de Ordenación a los principios generales de la ordenación territorial y urbanística contemplados en la LISTA (artículo 4.2), la viabilidad social de los objetivos previstos queda justificada por el hecho de procurar un nuevo uso a parte de la edificación existente en algunos casos semiderruida y en otros en desuso, conllevando la realización de una dotación consistente en un aparcamiento público subterráneo para así respetar los paseos-miradores existentes, mejorando la situación actual.

En cuanto a su viabilidad ambiental, por una parte y como se ha descrito en el apartado I.A.2 anterior, la edificación a reestructurar ya se encuentra incluida en un ámbito

perteneciente al suelo urbano urbanizado; y por otra, y como se ha especificado también en los apartados I.A.4 y I.A.7, sobre dicho ámbito no se dan afecciones ambientales ni sectoriales, ni tampoco de carácter territorial que impidan la concreción de la solución propuesta.

A través del presente documento urbanístico se recoge la obligatoriedad, para el futuro proyecto de reestructuración que nos ocupa, de garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático y del respeto a la diversidad y biodiversidad ambiental.

Asimismo, la actuación deberá basarse en criterios de eficiencia energética, priorizando y favoreciendo la instalación de energías renovables, así como valorizando la gestión de los residuos.

En cuanto a los principios referentes a la viabilidad económica y a la gobernanza en la toma de decisiones, se abordan en la memoria económica del presente documento urbanístico.

En referencia a la ocupación sostenible del suelo, la solución prevista mantiene la ya existente, sin perjuicio de su reorganización y reurbanización.

En referencia al cumplimiento de los fines de la actividad urbanística, con los objetivos previstos en el presente instrumento se vienen a conseguir los fines descritos en el artículo 3.2 LISTA, por cuanto no se altera la delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo conforme a su función social e interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes.

Asimismo, se asegura la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generan, impidiendo la especulación del suelo y garantizando su disponibilidad para los usos urbanísticos y las dotaciones urbanas.

Con la previsión futura de dotaciones también se consigue la incorporación de perspectiva de la familia, así como la integración del principio de igualdad de género y del de igualdad de oportunidades, e igualmente se respetan los principios de accesibilidad universal.

I.B.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Las determinaciones propuestas se adaptan a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística [artículos 79 a 82, por cuanto en base a los objetivos y alcance de la ordenación detallada que nos ocupa, el artículo 83 (reserva de vivienda protegida) no intercede en ellos] previstos en la sección 4ª del capítulo I (Determinaciones e Instrumentos de la ordenación urbanística), título V (La ordenación urbanística) del Reglamento General de la LISTA; habiendo tenido en cuenta, en su definición y establecimiento, las estrategias de la Agenda 2030, procurando la alineación de sus determinaciones conforme al objetivo de desarrollo sostenible.

En cuanto a los criterios generales para la ordenación urbanística, la solución propuesta mantiene la actual ocupación racional y eficiente del suelo, previendo la preservación y puesta en valor del inmueble y entorno histórico en el que se encuentra y preservando sus valores paisajísticos.

Con la actuación propuesta se revitaliza y renueva la ciudad existente favoreciendo la fijación de la población del entorno y su integración con el uso residencial cercano al ámbito de actuación, lo que también redundará en el desarrollo de patrones de proximidad. Igualmente, la ordenación urbanística propuesta, a través de las ordenanzas de edificación, fomentará la mejora de la envolvente de las edificaciones así como la

instalación de fuentes de generación de energías renovables en los lugares que no alteren el paisaje construido.

Así mismo, con el fin de incrementar la sostenibilidad ambiental a la vez que procurar la reducción del efecto isla de calor urbano, se dispondrá la plantación de arbolado en los espacios y paseos-miradores que rodean la edificación priorizando la plantación de especies autóctonas, xéricas y de bajo mantenimiento; así como de la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar sin perder de vista las tradicionales características de estos entornos monumentales e históricos; aspectos recogidos en la normativa urbanística del presente documento.

Para finalizar, en cuanto a aspectos relacionados con las dotaciones, con la previsión del aparcamiento subterráneo se mejora tanto la movilidad (se incrementa el número de vehículos con posibilidad de estacionar) como el paisaje circundante al suprimir el aparcamiento en superficie que ahora existe.

I.B.8.- CARACTERIZACIÓN RESPECTO AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

Según el plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Granada se encuadra, en lo que se refiere al Sistema de Ciudades, en las unidades de los Centros Regionales, constituyendo la ciudad principal. En cuanto a la Unidad Territorial, se incluye en la del Centro Regional de Granada.

En cuanto al resto de implicaciones derivadas del POTA, dada la naturaleza y alcance del Estudio de Ordenación que nos ocupa, no son relevantes al afectar exclusivamente a determinaciones propias de la ordenación urbanística detallada, (regulación de los usos) y por tanto no afectar a las determinaciones de la ordenación territorial.

I. C.- MEMORIA ECONÓMICA

I.C.1.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se evalúan los costes derivados de la reestructuración de parte de la edificación al nuevo uso turístico en 24.441.976 € de ejecución material, incluido tanto el aparcamiento subterráneo previsto como la reurbanización de los paseos-miradores que constituyen el acceso a la Abadía.

I.C.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

En el documento a redactar para su aprobación inicial se incluirá, como exige el RGLISTA en su artículo 92.3. c) 1º una Memoria de Viabilidad Económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas, donde se analizarán los aspectos relacionados con la propuesta realizada por el Estudio de Ordenación.

I.C.3.- PLAN DE ETAPAS.

Las obras correspondientes se realizarán en una única etapa, previéndose la presentación del proyecto de construcción para su tramitación antes de seis meses desde la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación.

I.D.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

I.D.1.- TRAMITACIÓN. MARCO PARTICIPATIVO.

I.D.1.1.- EN REFERENCIA A LA TRAMITACIÓN.

La formulación del presente Estudio de Ordenación proviene del propietario de la edificación afectada, una vez constatadas las necesidades que procuran los objetivos del mismo.

La tramitación del documento es la que sigue, según lo especificado en los artículos 78 y 79 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental (artículos 36 y 38 a 40), así como en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de salud pública de Andalucía (artículos 56 y 59).

No obstante lo anterior debido a la naturaleza y alcance del presente Estudio de Ordenación, previamente a su aprobación inicial se ha requerido pronunciamiento expreso del órgano ambiental en relación a si debe o no someterse a evaluación ambiental estratégica (EAE), tal y como establecen los apartados 4 y 5 del artículo 40 de la Ley GICA.

Analizada por el órgano ambiental, este informa que no procede el “No sometimiento”, y por tanto requiere la tramitación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica para el Estudio de Ordenación que nos ocupa.

Por lo tanto, la tramitación a seguir por el E.O. es la reflejada a continuación:

- Redacción del Avance de planeamiento, denominado Borrador de Plan a efectos ambientales.
- Solicitud de “Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada” y de “Informe Ambiental Estratégico” a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente. Se acompañará el referido Avance del Documento Ambiental Estratégico (DAE).
- Sometimiento a “Consultas Públicas” respecto al Avance y DAE a través del portal web del municipio.
- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Granada.
- Información pública por plazo no inferior a veinte días para recibido de alegaciones, publicándose en BOP Granada y Portal de Transparencia Municipal.
Solicitud de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos; e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que será no vinculante.
- Pronunciamiento del Ayuntamiento de Granada sobre las alegaciones recibidas, en su caso.
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Granada.

II NORMATIVA URBANISTICA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN LA ABADÍA DEL SACROMONTE, SITUADA EN EL CAMINO DEL SACROMONTE. GRANADA.

PROMOTOR: ARZOBISPADO DE GRANADA.

E. REDACTOR: FERNANDO VALLEJO MONTES, ANA JERÓNIMO RUIZ, ARTURO ABRIL SÁNCHEZ, arquitectos.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

II.1.- DISPOSICIONES URBANÍSTICAS.

La Normativa Urbanística aplicable tanto a la edificación como a los espacios y paseos-miradores objeto del presente Estudio de Ordenación será la actualmente vigente en el PGOU Granada.

II.2. DISPOSICIONES SECTORIALES.

II.2.1.- DETERMINACIONES PARA PRESERVAR EL PAISAJE Y MEJORAR SU PERCEPCIÓN.

Una vez determinada la aptitud desde el punto de vista paisajístico de la zona de estudio para poder acoger las actuaciones que se proponen, en este apartado estableceremos una serie de medidas para preservar el paisaje y mejorar su visibilidad e integración paisajística, tanto en la fase de diseño como de construcción del proyecto:

1.- Fase de diseño:

- El diseño y la gestión de las zonas verdes debe contribuir al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica, potenciándose su capacidad de albergar distintas especies de flora y fauna. Se promoverá la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes, con reducidos consumos de agua, que generen pocos residuos y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos. Las especies no podrán estar incluidas en el Catálogo español de especies exóticas invasoras, acorde a lo dispuesto en el Real Decreto 630/2.013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- El diseño del Espacio Libre se realizará con criterios de sostenibilidad, disponiendo de adecuado utilización de pavimentos drenantes y de baja captación solar, y medianas que incorporen vegetación y arbolado. En este sentido, y de acuerdo con la Estrategia de Paisaje de Andalucía, aprobada en Consejo de Gobierno el 6 de marzo de 2.012, la propuesta debe incluir la plantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales y acerado, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto “*isla de calor*” y favorecer la adaptación al cambio climático.

- Se incluirá la implantación de arbolado o ajardinamientos en las zonas peatonales, con una densidad que permita dotar de sombra continua, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística y favorecer la adaptación al cambio climático.
- Utilización de sistemas de iluminación exterior contenidos, no excesivos, que ayuden a limitar la contaminación lumínica.
- Control sobre las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos, así como para telecomunicaciones.
- Control sobre la colocación de mobiliario urbano y la ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

2.- Fase de construcción:

- Las construcciones de carácter temporal o definitivo que pudiesen realizarse, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor impacto posible al paisaje urbano, para ello se asemejarán a las tipologías edificatorias de la zona.
- Para reducir el impacto visual de obras, se deberán disponer pantallas visuales o vallados periféricos en parques de maquinaria, zonas de vertido temporales, escombreras, etc.
- Una vez finalizadas las obras se procederá a la desmantelación y retirada de todas las instalaciones provisionales, restos de maquinaria y de todos los residuos, desechos y restos de material empleados o generados durante la ejecución de las obras.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN LA ABADÍA DEL SACROMONTE, SITUADA EN EL CAMINO DEL SACROMONTE. GRANADA.

PROMOTOR: ARZOBISPADO DE GRANADA.

**E. REDACTOR: FERNANDO VALLEJO MONTES, ANA JERÓNIMO RUIZ,
ARTURO ABRIL SANCHEZ, arquitectos.**

III.- A N E X O S

Se acompaña la siguiente documentación como complemento al documento urbanístico.

ANEXO 1.- ESTUDIO HISTÓRICO-DOCUMENTAL Y ARQUEOLÓGICO ASOCIADO A LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA ABADÍA DEL SACROMONTE.

ANEXO 2.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Granada, marzo de 2026

Fdo.: Los arquitectos:

Fernando Vallejo Montes

Ana Jerónimo Ruiz