



CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO.

Expte. Nº: 466M/2026 (SIM/2025/15533)

**Asunto: Innovación del PEPRI Albaicín en calle Candil 12.
Aprobación del Avance.**

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento de Avance de la Innovación del PEPRI Albaicín en calle Candil 12 ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 16 de enero de 2026. (2 de 2)

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General
Gustavo García-Villanova Zurita

Documento firmado electrónicamente (R.D. 1671/2009). Autenticidad verificable mediante C.S.V.: 16353722632577373763 en <https://sede.granada.org/>

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

D. Javier Martín Salcedo

Documento Ambiental Estratégico

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

T.M. Granada

Julio 2025



Página 1 de 58

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 2 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

Julio 2025



Página 2 de 58

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 3 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
1.1. OBJETIVO DE LA INNOVACIÓN	5
1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR	5
1.3. OBJETO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. MOTIVACIÓN DE EAE SIMPLIFICADA	5
2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN	9
2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	9
2.2. ORDENACIÓN TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO	10
2.3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	12
2.4. LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES DE SUELO	14
2.5. JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA ADOPTADA	14
3. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO	15
3.1. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES Y TERRITORIALES	15
3.2. DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	34
3.3. IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES	37
4. INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO	43
4.1. MEDIDAS PARA REDUCIR LA EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO	44
4.2. COHERENCIA CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA	44
4.3. ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y LOS GASES EFECTO INVERNADERO	45
5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS	46
5.1. EXAMEN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS	46



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 4 de 77



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

5.2. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.....	46
6. ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DE LA INNOVACIÓN.	51
6.1. PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA.....	51
6.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE	51
6.3. GESTIÓN DE RESIDUOS	52
7. PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LA INNOVACIÓN	53
7.1. MÉTODOS PARA EL CONTROL DE LA INNOVACIÓN	53
7.2. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS PARA PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN EN EL DESARROLLO DE LA INNOVACIÓN.....	53
8. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.....	55
9. IDENTIFICACION DE LOS AUTORES.....	57
10. PLANOS.....	58



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETIVO DE LA INNOVACIÓN

La innovación evaluada se realiza con el objeto de asignar ordenación al solar situado en la calle Candil nº 12 de Granada (referencia catastral 7752419VG4175B0001DF). Se trata de un solar que, si bien se encuentra en suelo urbano consolidado con calificación residencial, no tiene asignada ordenación alguna por el PEPRI Albaicín (Plano A-7 de Alineaciones y Ordenación) con lo que la nula edificabilidad establecida por el Plan Especial es inferior a la fijada por el PGOU.

La no asignación de ordenación al solar tuvo que deberse a un error en el momento de la redacción del PEPRI Albaicín, confundiéndolo, quizás, con el patio de alguna de las casas anexas. En la situación actual su propietario no puede construir en él, a pesar de que hubo un edificio con anterioridad, demolido en la década de los años setenta.

El contenido del documento de Innovación se ajusta al art. 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.

Se redacta el presente documento sobre la Innovación del PEPRI Albaicín de Granada por encargo D. Javier Martín Salcedo, con domicilio en Paseo del Padre Manjón, 2. Nº4. 18010 (Granada) y DNI: 74672294B.

La innovación está formulada por el arquitecto Don Fernando Acale Sánchez, colegiado nº 5030 en el COAGranada.

1.3. OBJETO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. MOTIVACIÓN DE EAE SIMPLIFICADA

Normativa Andaluza

- ✓ Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- ✓ Decreto Ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.
- ✓ Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo por el que se modifica la GICA.
- ✓ Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA)

Se redacta el presente Documento Ambiental para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que según su Título



Página 5 de 58

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 6 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

III de Instrumentos de Prevención y Control Ambiental, Capítulo II de Prevención y Control Ambiental, Sección 4ª: Evaluación Ambiental Estratégica (modificado por el Decreto Ley 3/2015 y por la Ley 7/2021- LISTA)".

Según el contenido de la disposición final quinta de la LISTA, que modifica el artículo 40 de la Ley 7/2007:

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2¹, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5.2.f) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

"Modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

Las características de esta innovación para corregir un error puntual de edificabilidad en una referencia catastral de una zona mucho más extensa encajan perfectamente con la definición de modificación menor.

Sobre los contenidos de este documento:

¹ 2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.
- c) Los planes parciales de ordenación.
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.



Página 6 de 58

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			
			Pag. 7 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

En el artículo 39 de la ley GICA se establece: *Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico.*

1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2, presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador de la innovación o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido de la innovación propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible de la innovación o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la innovación o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsible y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la EAE simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la innovación o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la innovación.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

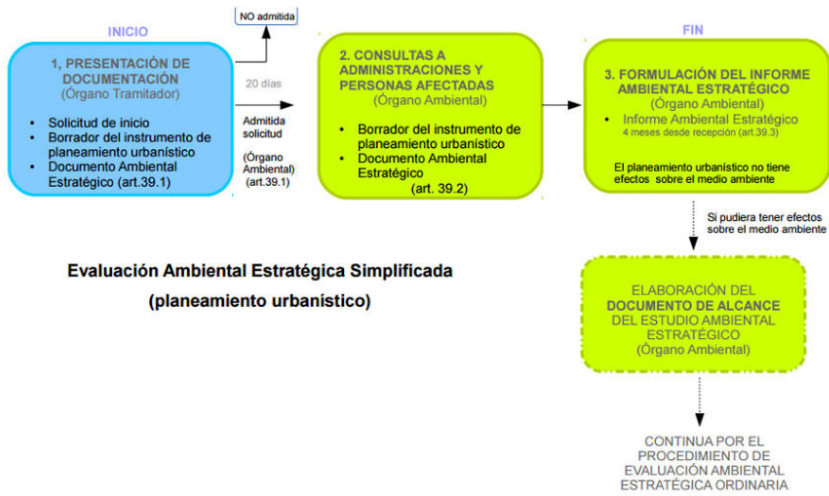


Figura 1. Esquema del procedimiento a seguir para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (Fuente: Junta de Andalucía).



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

2. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN

Normativa aplicable:

- ✓ Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA)
- ✓ Ley 18/2003, de 29 de diciembre por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- ✓ Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.
- ✓ Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.
- ✓ Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- ✓ Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de Mejora y Simplificación de la Regulación para el Fomento de la Actividad Productiva de Andalucía.
- ✓ Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El objetivo de este capítulo es conocer las características de la innovación que se pretende ejecutar.

2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La parcela situada en calle Candil nº 12 consta de una superficie, según Catastro de 79 m². Actualmente es un solar y carece de ordenación en el PEPRI Albaicín. Se halla inscrita dentro del entorno de protección del BIC Casa morisca Horno de Oro nº 14 (declarada Monumento el 6/7/1922, publicado en la Gazeta de Madrid el 12/7/1922).

La presencia de este solar desde hace décadas en el parcelario del barrio supone una distorsión que se pretende eliminar con la posibilidad de construir en él un edificio. La nueva ordenación urbanística del solar presenta, por tanto, interés general ya que elimina un vacío urbano, contribuyendo al fomento y la revitalización del núcleo urbano existente.

La no atribución de ordenación a este solar por parte de la innovación supone una anomalía urbanística que se trata de subsanar con el presente documento, atendiendo a las consideraciones del art. I.2.4 del PEPRI, ya que se trata de introducir una rectificación de carácter aislado y escasa entidad, de tal manera que se realicen los reajustes específicos necesarios en sus documentos o determinaciones.



Página 9 de 58

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 10 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12



Figura 2. Emplazamiento ámbito.

2.2. ORDENACIÓN TERRITORIAL Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.2.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El solar se halla situado entre medianeras en la calle Candil nº 12. Tiene forma rectangular con un fondo de parcela de 14,25 m y un frente de fachada de 5,52 m. La superficie según Catastro es de 79 m².

El planeamiento vigente le otorga a la parcela las siguientes condiciones urbanísticas:

- CLASIFICACIÓN: Suelo urbano consolidado.
- PGOU 2000:
 - Calificación: Residencial plurifamiliar manzana cerrada.
 - Altura: 3 plantas.
 - Edificabilidad: 2,40 m²/m² = 189.60 m² (Disposición Transitoria Primera del PGOU)
- PEPRI Albaicín 1990:
 - Calificación: Manzana cerrada extensiva (s/ plano P.II. 22).
 - Ordenación según plano de alineaciones y ordenación: Patio sin edificación.

2.2.2. MONTE PÚBLICO

Todas las parcelas y edificaciones son de propiedad y uso privado. No existen otras titularidades ni otros usos.



Página 10 de 58

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 11 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

2.2.3. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Normativa aplicable:

Normativa Estatal

- ✓ Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- ✓ Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Normativa Andaluza

- ✓ Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
- ✓ La Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y Administrativas, en su Artículo 121 Espacios Naturales Protegidos modifica el artículo 2 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

Esta innovación se sitúa fuera de cualquier espacio natural protegido.

2.2.4. RED NATURA 2000 Y ZONAS DE PROTECCIÓN O INTERÉS

Normativa aplicable:

Normativa Comunitaria Europea

- ✓ Directiva Hábitat: Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres
- ✓ Decisión 2011/85/UE de la Comisión de 10 de enero de 2011 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una cuarta lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea.

Normativa Andaluza

- ✓ Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.
- ✓ Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y Administrativas, en su Artículo 121 Espacios Naturales Protegidos modifica el artículo 2 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

El área afectada por esta innovación se sitúa fuera de cualquier espacio de Red Natura 2000 o zona de importancia comunitaria.



Página 11 de 58

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 12 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

2.3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Se proyecta la ordenación de un edificio plurifamiliar con dos viviendas. La edificación original disponía de dos viviendas, según se describe en las escrituras, lo que significa que no se requieren nuevas dotaciones públicas, generales o locales, ni incrementar el aprovechamiento, ni reformar o renovar la urbanización.

No se superaría ni la edificabilidad global de 1.50 m²c/m²s ni la densidad de viviendas de 110 viv/Ha establecidas para la zona por la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA.

La propuesta de ordenación debe considerar y justificar los criterios de integración recogidos en el PEPRI Albaicín, art. III.2. Se considerarán asimismo las tipologías descritas en el art. III.41 aplicable a solares sin edificar. Por otro lado, deberá considerar los *Criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general*, (publicados en el BOP nº 211, de 19 de octubre de 2002), así como las normas sobre regulación de la edificación del PGOU/00, siempre y cuando no se contradigan con las normas establecidas en el *Título III. Ordenanzas, Capítulo I Disposiciones de carácter general* del PEPRI Albaicín.

CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN

- 1) Criterios de integración PEPRI Albaicín, art. III.2. Categorías tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial.
- 2) Tipologías PEPRI Albaicín, art. III.41. Nueva planta con integración.
- 3) Intervención genérica PEPRI Albaicín, art. III.42.
- 4) Criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", publicados en el BOP nº 211, de 19 de octubre de 2002.

En base a lo anterior y sin entrar en aspectos de configuración arquitectónica, que tendrán que ser resueltos por el proyecto de obra nueva que se plantee, se propone la siguiente ordenación de volúmenes para la parcela, atendiendo a los parámetros urbanísticos siguientes:

Clasificación: Suelo urbano consolidado.

Calificación: Manzana cerrada extensiva.

Altura: 3 plantas, con la posibilidad de torreón adicional para acceso a la cubierta para mantenimiento de instalaciones.

Edificabilidad: 2,36 m²/m² = 186.30 m².

Ocupación: 78,61%.

Retranqueo: No se permite

Uso: vivienda colectiva (dos viviendas)



Página 12 de 58

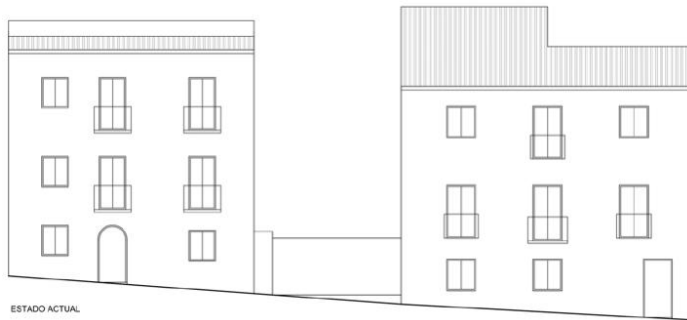
Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 13 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

La propuesta volumétrica para esta innovación urbanística debe ajustarse a los parámetros urbanísticos enumerados en el punto anterior, cumplir todas las determinaciones normativas del tipo de intervención "Intervención Genérica" y adecuarse arquitectónicamente a las características tipológicas de las edificaciones catalogadas del entorno.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 14 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

2.4. LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES DE SUELO.

En la calle Candil; urbanizada en el barrio del Albaicín. Es decir, dotadas de servicios urbanos.

Relación con los colindantes:

El solar colinda con otras cuatro parcelas:

- Por la izquierda, con c/ Candil nº 14. Ref. catastral 7752420VG4175B. Edificio sin catalogar.
- Por el fondo:
 - c/ Horno de Oro nº 15. Ref. catastral 7752407VG4175B. Edificio sin catalogar.
 - c/ Horno de Oro nº 17. Ref. catastral 7752406VG4175B. Edificio sin catalogar.
- Por la derecha, inmueble con división horizontal (6 propiedades) en c/ Candil nº 10. Ref. catastral 7752418VG4175B. Edificio catalogado con nivel de protección 4, grado 1.

2.5. JUSTIFICACIÓN ALTERNATIVA ADOPTADA

Alternativa 0: supone el mantenimiento de la situación actual. Parcela sin la que poder actuar por un error en el PEPRI. Implica calle y zona con una parcela sin actuación y sin continuidad edificatoria.

Alternativa 1: La única alternativa posible consistiría en ubicar el patio, con el mismo tamaño, pero en posición perpendicular y adosado a una de las medianeras. Esta solución dejaría una mayor superficie vista la medianería con el edificio colindante al cual se adosara dicho patio. Es decir, arquitectónicamente peor.

Alternativa 2: La propuesta aquí presentada.

- No existen afecciones públicas ni a terceros
- Sin afección sobre vías pecuarias.
- Se da continuidad urbana acorde a la zona para impedir como hasta ahora la presencia de un solar.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

3. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO

3.1. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES Y TERRITORIALES

3.1.1. ENCUADRE TERRITORIAL

El término municipal de Granada se encuentra ubicado en la Vega de Granada, a una altitud de unos 680 msnm, en una amplia depresión intrabética formada por el río Genil y por el piedemonte del macizo más alto de la península ibérica, Sierra Nevada (Plano 1.).

El ámbito de estudio del presente documento corresponde al término municipal de Granada en su totalidad.



Figura 3. Encuadre territorial del municipio de Granada.

Cartográficamente Granada se encuentra en la hoja 1009 – Granada (Granada) a escala 1:50.000. Concretamente en la hoja 1009-44 a escala 1:10.000 (Plano 2).

Las parcelas objeto de ordenación se ubica en el barrio del Albaicín, al este del núcleo poblacional. Las coordenadas UTM del punto central de la innovación tomando como referencia el sistema ETRS89 son:

X: 447624 / Y: 4114950

3.1.2. CLIMATOLOGÍA

Considerando las temperaturas, precipitaciones, y la combinación de ambos componentes del clima, así como la estrecha relación que tienen respecto a la distribución de la vegetación y cultivos, se presentan a continuación los datos más significativos del área de actuación.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

*Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12*

Para el establecimiento de las principales características del clima de la zona de actuación se ha consultado el **SISTEMA DE INFORMACIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA (SINAMBA)**.

Se han buscado y seleccionado las estaciones meteorológicas más adecuadas para representar el área de estudio, cuya área de influencia incluiría la zona afectada por el proyecto.

La estación meteorológica de las cual se han recogido los datos es: **IFAPA Centro Camino de Purchil**, se encuentra a 630 m de altitud, similar a la del núcleo poblacional de Granada. Los datos empleados para la realización de las gráficas son los recogidos entre los años 2012 y 2022.

Régimen de Temperaturas y Precipitaciones

Temperaturas

El clima de la zona de estudio es de tipo mediterráneo continental, es un clima de veranos cálidos y secos, e inviernos fríos, ventosos y nubosos.

La amplitud térmica diurna es alta, siendo la temperatura media anual de 15,39 °C. La temperatura media máxima de 29,61 °C, siendo los meses más calurosos los de julio y agosto mientras que la media de las temperaturas mínimas es de 2,87 °C, siendo los meses más fríos los de noviembre a marzo, en los cuales se registran temperaturas inferiores a los -2 °C.

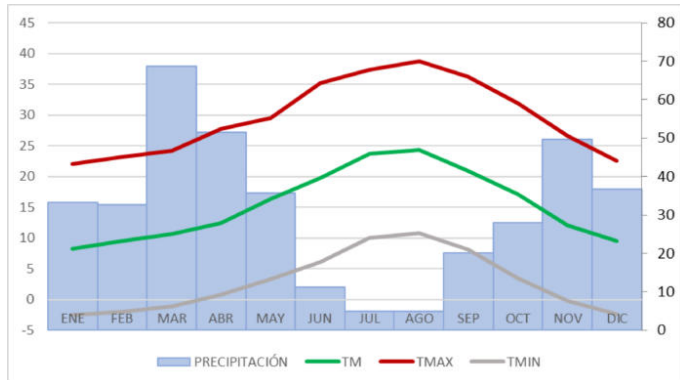


Figura 4. Valores medios de precipitación y temperatura de la estación meteorológica de IFAPA Camino de Purchil entre el periodo de años 2012 y 2022.

Precipitaciones

El valor de precipitación media registrada en la estación de la zona de estudio ronda los 378 mm al año. El valor medio de la precipitación anual en la zona no se encuentra entre los 350 y 60 mm de precipitación, lo que supone un ombroclima seco. Las precipitaciones están repartidas desigualmente a lo largo del año, en el cuál las precipitaciones se limitan a una época del año, la invernal, y cuando se presentan lo hacen de manera torrencial. Los valores



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital		Pag. 17 de 77	



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

medios máximos mensuales de la precipitación se corresponden con los meses de marzo, abril, noviembre y diciembre.

A pesar de las bajas precipitaciones del área, la posible utilización de las reservas de agua de los perfiles edáficos llega a ser de 8 meses (octubre-mayo). El periodo xérico lleva las reservas a valores de cero (junio-septiembre), por las mínimas precipitaciones unido a las altas temperaturas que se alcanzan, no existiendo disponibilidad de agua en el suelo hasta al menos el mes de octubre.

3.1.3. MEDIO ATMOSFÉRICO

Normativa aplicable:

Normativa Andaluza

- ✓ Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- ✓ Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la Calidad del Medio Ambiente atmosférico y se crea el registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.
- ✓ Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- ✓ Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- ✓ Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

3.1.3.1. Calidad del Aire

Se consideran contaminantes atmosféricos todas aquellas materias, sustancias o formas de energía presentes en la atmósfera que impliquen molestia grave, riesgo o daño para la seguridad o salud de las personas, el medio ambiente y demás bienes de cualquier naturaleza.

Los contaminantes pueden ser:

Antropogénicos: tienen su origen en actividades humanas, por ejemplo, los vehículos automóviles.

Naturales: tienen su origen en causas naturales como la erupción de un volcán o un incendio forestal natural.

Primarios: sustancias contaminantes vertidas directamente a la atmósfera.

Secundarios: no se vierten directamente a la atmósfera desde los focos emisores, sino que se producen como consecuencia de las transformaciones y reacciones químicas y fotoquímicas que sufren los contaminantes primarios en el seno de la misma.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

El origen de la contaminación atmosférica en Granada se encuentra fundamentalmente en la circulación de los vehículos a motor, las calefacciones domésticas y las partículas procedentes de las regiones desérticas del norte de África.

Entre los contaminantes que afectan a la calidad del aire de la ciudad de Granada se encuentran el ozono y las partículas en suspensión.

El **Ozono (O₃)** alcanza su nivel más alto durante los meses de mayo, junio, julio y agosto. Esto es así porque el Ozono es un contaminante secundario, es decir, no se emite directamente a partir de la actividad humana, sino que se produce por la reacción de precursores o contaminantes primarios con la radiación solar.

En la troposfera el ozono superficial es un contaminante atmosférico nocivo para la salud y el medio ambiente que se forma a partir de la reacción de óxidos de nitrógeno y compuestos orgánicos volátiles (COVs) en presencia de una elevada radiación solar. El **óxido de nitrógeno** es un contaminante atmosférico primario que se forma cuando se queman los combustibles fósiles que empleamos en la vida diaria como la gasolina, el gas natural, el fuel-oil o el carbón. Estas emanaciones de gases de los coches, ayudado por las altas temperaturas de los meses más calurosos del año, se mezclan con los compuestos orgánicos del aire en estado de reposo, generando una neblina de color amarillo-parduzco denominado "**smog fotoquímico**".

La época típica para la superación de los niveles de ozono por encima de los límites de seguridad es en primavera y verano, entre los meses de junio y agosto, y las horas del día en que se producen las subidas es entre las 12 de la mañana y las 6 de la tarde, cuando la intensidad de los rayos del sol es mayor.

Las **partículas en suspensión** o PM (particulate matter en inglés) son todas las partículas sólidas y líquidas que se encuentran suspendidas en el aire, la mayor parte de las cuales suponen un peligro. Esta mezcla compleja contiene, entre otras cosas, polvo, polen, hollín, humo y pequeñas gotas. Las partículas pueden ser emitidas al aire de forma directa cuando provienen de fuentes como los procesos de combustión o el polvo arrastrado por el viento; o bien formarse en la atmósfera por la transformación de gases emitidos. En Granada la proximidad del continente africano hace que se vea afectada por la llegada de masas de aire cargadas de polvo mineral desértico que provocan incrementos importantes en los niveles de partículas atmosféricas en suspensión especialmente en los rasgos de tamaños gruesos (TSP y PM₁₀).

En Granada, en la actualidad hay dos estaciones de vigilancia de la calidad ambiental situadas en Palacio de Congresos y Granada Norte.

Otros estudios de la calidad del aire en la ciudad de Granada, como los realizados por la Fundación Ibercivis revelan que Granada es junto a Córdoba y Algeciras, la ciudad donde se alcanzan mayores concentraciones de PM₁₀ y PM_{2.5} con valores que suelen superar los recomendados por la OMS para ambos contaminantes. Sin embargo, se observa una mejora en la calidad del aire durante 2020 respecto a 2019 cuando el NO₂ volvió a tener sus peores registros a nivel andaluz en el área metropolitana de Granada (43 µg/m³) como consecuencia



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

del intenso tráfico motorizado que soporta la ciudad, superando así los límites anuales legales. Sin embargo, por primera vez desde que se tienen registros, el NO₂ no superó el umbral anual establecido por la legislación (MITECO, 2021). Eso no quiere decir que la calidad del aire sea buena durante todo el año, dado que ha habido superaciones puntuales de los valores límite diarios en el último trimestre del año 2020 (periodo de monitoreo de las plantas de fresa), cuando se producen procesos de inversión térmica que coinciden con el aumento de las emisiones debido sobre todo al uso de calefacciones. De manera similar, aunque no se han superado los valores límite establecidos en la legislación para PM₁₀ y PM_{2.5}, sí que se han superado de manera recurrente los valores anuales y diarios recomendados por la OMS para ambas variables. Estas observaciones concuerdan con la distribución de señal SIRM obtenida (se utiliza las propiedades magnéticas -SIRM- de la contaminación metálica acumulada en hojas de fresa - *Fragaria vesca*-, como indicador de la contaminación atmosférica.), que muestra valores moderados en torno al Norte de la ciudad, que contrastan con los valores bajos obtenidos en calles con poco tráfico y peatonales. Finalmente, aunque no está directamente relacionado con la señal SIRM (aunque sí indirectamente ya que los NO_x son precursores de la formación de ozono troposférico), todas las estaciones de Granada superan en algún momento el límite establecido por la legislación vigente (120 µg/m³). Aunque este patrón no se mantiene a lo largo del año, sí que parece patente su superación durante los meses de verano debido a la mayor intensidad de la radiación ultravioleta, un factor que influye en la generación de este compuesto (Casquero-Vera, 2016).

El extremo sureste también linda con los cultivos agrícolas que también podrían estar influyendo en el patrón observado. De hecho, estudios previos han identificado la quema de biomasa (bien como práctica agrícola o como sistema de calefacción doméstico) como una fuente adicional de contaminación en el área metropolitana de Granada. La topografía de la Vega de Granada, rodeada de montañas de gran altura, favorece el desarrollo de inversiones térmicas en invierno y baja influencia del viento, lo que, en combinación con las emisiones de contaminantes, produce una acumulación significativa de partículas que pueden producir problemas medioambientales y de salud (Casquero-Vera, 2016). De hecho, la contaminación resulta prioritaria en esta zona, dado que un relevante estudio de cohortes realizado en Granada encontró correlación entre el desarrollo cognitivo y la exposición a aire contaminado (Freire et al., 2010). A tenor de lo observado aquí y en otros estudios, parece que las principales actuaciones encaminadas a reducir los niveles de contaminación en Granada deben basarse en la reducción de las emisiones debidas al tráfico y a las calefacciones, así como a las producidas por la quema de biomasa, tanto en los sistemas de calefacción, como en la eliminación de residuos agrícolas (Casquero-Vera, 2016).

3.1.3.2. Ruido

Página 19 de 58

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 20 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

En el capítulo II del título IV del Decreto 6/2012 regula el estudio acústico y su incorporación en los procedimientos de autorización de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En este sentido en el artículo 43 del Decreto establece que aquellos instrumentos sometidos a evaluación ambiental deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio de impacto ambiental un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el reglamento. El contenido mínimo de los estudios acústicos para los instrumentos de planeamiento urbano será el establecido en la Instrucción Técnica 3.

En este caso, por la naturaleza de esta innovación no se considera necesario la realización de tal estudio acústico. No existirán fuentes de ruido significativas permanentes por el desarrollo de la innovación.

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

En el caso de la caracterización acústica urbana, las principales fuentes de ruido son el tráfico de vehículos y el ruido comunitario.

En este sentido, de acuerdo con el DECRETO 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en su Artículo 7, se hace una clasificación de las áreas de sensibilidad acústica. A efectos de la aplicación del presente Reglamento, y conforme a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, el Ayuntamiento de Granada deberán contemplar, al menos, una zonificación de las áreas de sensibilidad acústica (Figura 5). En este sentido la zonificación acústica de la ciudad de Granada, en la cual se han tenido en cuenta la normativa vigente, los resultados del MER Granada 2008, y el PGOU en vigor queda delimitada acústicamente por seis zonas:

- Área acústica tipo a. Sectores del territorio de uso residencial.
- Área acústica tipo b. Sectores del territorio de uso industrial.
- Áreas acústicas tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso turístico.
- Áreas acústicas tipo e. Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica.
- Áreas acústicas tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte.
- Áreas acústicas tipo h. Espacios de uso agrícola y forestal.

Como se puede observar en el mapa de zonificación acústica de Granada, el albaicín, se incluye en zona acústica tipo D, con uso predominante Turístico (Círculo rojo figura 5).



Código seguro de verificación: G5C9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	 Pag. 21 de 77 

Código seguro de verificación: **G5C9Q8DPM5R70ZR0DRD4** La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgibin/produccion/simcga.exe/verifica.shtm/foor>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA EUGENIA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 19-01-2025 08:40:31

Contiene 1 firma digital



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

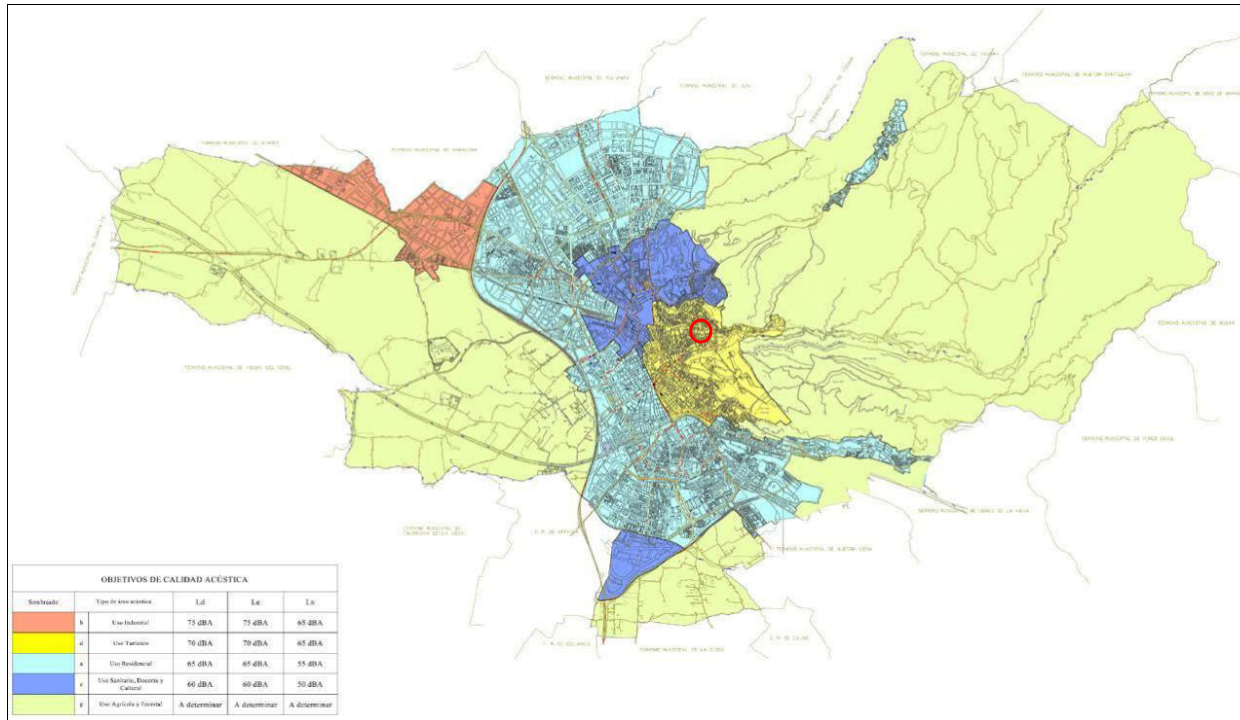


Figura 5. Zonificación acústica Granada.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

3.1.3.3. Cambio climático

Normativa aplicable:

- ✓ Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- ✓ Ley 8/2018 de medidas de frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

El planeamiento urbano tiene una transcendencia fundamental para informar, coordinar e implementar medidas para mejorar la calidad climática de las ciudades frente al cambio climático global (Alcofrado & Matzerakis, 2010).

Tomando como referencia el documento elaborado por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), y el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino denominado "La vulnerabilidad al cambio climático a escala local" se pueden apreciar una serie de cambios en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático.

En la zona de la Granada se prevén cambios previstos según escenarios y serán objeto de un capítulo propio de este documento.

3.1.3. GEOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

3.1.4.1. Geología

Fuentes consultadas:

- Mapa Geológico de España, editado por IGME a escala 1:200.000.

El barrio del Albaicín, en Granada, se asienta sobre un terreno cuya geología está determinada por la evolución tectónica y sedimentaria de la Depresión de Granada, una cuenca intramontañosa formada durante el Neógeno y rellenada progresivamente por sedimentos. El sustrato geológico más antiguo está compuesto por depósitos neógenos, principalmente del Mioceno, como margas, arcillas y conglomerados, que proceden de antiguos ambientes marinos someros o fluviales que ocuparon la zona antes del levantamiento de Sierra Nevada. Sobre este sustrato, se encuentran materiales del Plioceno y del Cuaternario, entre los que destaca el llamado "conglomerado de la Alhambra", una formación de cantos rodados de origen fluvial que se cementaron con carbonato cálcico, dando lugar a una roca resistente que forma la base de las colinas donde se levantan la Alhambra, el Sacromonte y el Albaicín. Encima de estas formaciones más consolidadas se depositaron materiales sueltos cuaternarios, producto de procesos aluviales y coluviales, como gravas, arenas, limos y arcillas, que se acumularon en las laderas por la acción del agua y la gravedad. Estos depósitos más recientes, por su carácter poco compacto y su ubicación en zonas de pendiente, presentan ciertas limitaciones para la estabilidad de las



Página 22 de 58

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 23 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

construcciones. Esta combinación de materiales sólidos en profundidad y suelos sueltos en superficie ha condicionado históricamente las técnicas de edificación en el Albaicín, especialmente en lo que respecta a la cimentación y la adaptación al terreno. En resumen, el barrio se caracteriza por una geología compleja pero coherente con la historia geodinámica de la cuenca de Granada, reflejo de procesos tectónicos, erosivos y sedimentarios que han modelado el paisaje desde hace millones de años.

3.1.4.2. Edafología

Normativa aplicable:

Normativa Estatal

- ✓ Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Fuentes consultadas:

- Proyecto LUCDEME.


En el núcleo poblacional de Granada se establece una relación de competencias entre el hombre y el medio y que se manifiestan en el paisaje por medio de formas típicas del medio natural o por organizaciones antrópicas, sobre todo vinculado al desarrollo urbano y agrícola. En este sentido, en nuestro caso el espacio urbano, consultando Mapa Lucdeme se localiza una unidad de suelos denominados "Regosoles Calcáricos", aunque es un barrio urbano totalmente transformado.

En el municipio de Granada, los regosoles calcáricos constituyen un tipo de suelo característico de las zonas de media y alta pendiente, especialmente en áreas montañosas y serranas donde predominan las formaciones calizas y margosas. Estos suelos son jóvenes desde el punto de vista edafológico, con escasa o nula diferenciación de horizontes, lo que indica una evolución limitada y un desarrollo reciente sobre el material parental. Su origen está directamente relacionado con la descomposición física y química de rocas carbonatadas, siendo frecuentes en zonas donde la erosión impide la formación de perfiles más profundos y evolucionados.

En cuanto a su morfología, los regosoles calcáricos presentan una textura que varía entre franca y franco-arenosa, dependiendo del tipo de roca madre y del grado de meteorización. Su estructura suele ser débil o incluso inexistente, observándose muchas veces un horizonte superficial con agregados poco estables o una masa terrosa sin organización clara. La presencia de



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 24 de 77



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRi Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

fragmentos de roca, grava y restos calizos es común en todo el perfil, lo que influye tanto en su porosidad como en su capacidad de retención de agua.

Los regosoles calcáricos de Granada son poco profundos, con una capa útil limitada que, en muchas ocasiones, no supera los 50 centímetros antes de alcanzar el material rocoso o un horizonte fuertemente cementado por carbonatos. Esta escasa profundidad, unida a su textura ligera y a la inclinación del terreno, da lugar a un drenaje rápido pero también a una baja capacidad de retención hídrica, lo cual representa una limitación importante para el desarrollo de la vegetación natural y de cultivos sin manejo específico.

En definitiva, los regosoles calcáricos son suelos típicos de las áreas más abruptas y erosionadas del entorno granadino, condicionados por la litología caliza, la dinámica geomorfológica y el clima mediterráneo semiárido. Su uso y manejo requieren una atención especial debido a su fragilidad, su bajo contenido en nutrientes y su vulnerabilidad frente a la erosión hídrica.

3.1.5. HIDROGEOLOGÍA

Fuentes consultadas:

- Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Granada, editado por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).
- Estudio hidrogeológico de la Cuenca de Granada, publicado por la Universidad de Granada y el Departamento de Geografía Física.

El Albaicín, en Granada, se encuentra en una zona con una hidrogeología compleja, influenciada por su ubicación en la cuenca de la Depresión de Granada, un área tectónicamente activa. El principal acuífero subterráneo que afecta al barrio es el acuífero de la Cuenca de Granada, que se alimenta principalmente de las precipitaciones que se infiltran a través de los materiales sueltos del Cuaternario, como las gravas y limos, y de los estratos más permeables del Plioceno y Mioceno, que conforman el sustrato rocoso más profundo. Estos acuíferos se distribuyen a través de una serie de formaciones geológicas que incluyen tanto materiales impermeables, como las arcillas, como zonas más permeables, especialmente los conglomerados calcáreos del Mioceno, que permiten el paso del agua y la recarga del acuífero.

La zona presenta una estructura hidrogeológica de tipo libre, es decir, el agua subterránea no se encuentra presionada bajo una capa impermeable, lo que permite su fácil circulación hacia los manantiales y fuentes de la ciudad, como las que históricamente han abastecido al Albaicín. El acuífero de la cuenca de Granada es un acuífero relativamente vulnerable a la contaminación



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

debido a la presencia de materiales fácilmente permeables, como las gravas y arenas aluviales en las zonas superficiales, que facilitan el paso de contaminantes provenientes de la actividad humana. En las últimas décadas, la urbanización de la zona, la proximidad de actividades agrícolas intensivas y la presencia de vertidos no controlados en el río Darro han incrementado el riesgo de contaminación de este recurso hídrico.

Según el Atlas Hidrogeológico de la provincia de Granada, el acuífero de la cuenca de Granada es clasificado como un acuífero de tipo libre vulnerable a la contaminación, especialmente en las zonas de alta permeabilidad, como en el Albaicín. El agua subterránea en estas áreas no solo es susceptible a la infiltración de contaminantes de origen urbano, sino también a la sobreexplotación, debido a la alta demanda de agua para el abastecimiento y el riego. El alto grado de urbanización y la falta de protección de las zonas de recarga hacen que este acuífero sea muy sensible a cambios en la calidad del agua y a la contaminación por nitratos, metales pesados y otros productos derivados de la actividad humana.

La vulnerabilidad del acuífero también se ve acentuada por la topografía del Albaicín, con pendientes pronunciadas que facilitan el arrastre de contaminantes hacia los sistemas fluviales subterráneos. El río Darro, que cruza la zona, es también un factor que influye en la calidad del agua, ya que es receptor de aguas pluviales y urbanas que pueden transportar diversos contaminantes hacia las fuentes subterráneas cercanas.

En resumen, el acuífero subterráneo del Albaicín, que pertenece a la cuenca hidrogeológica de Granada, es un acuífero de gran importancia tanto para el abastecimiento urbano como para los ecosistemas circundantes. Sin embargo, su vulnerabilidad a la contaminación es alta debido a la permeabilidad de sus materiales superficiales y a la presión humana sobre el territorio. Esto hace esencial un manejo adecuado y una protección específica de las zonas de recarga, así como un control de la contaminación en la zona para preservar la calidad del agua.

3.1.6. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

Normativa aplicable:

Normativa Estatal

- ✓ Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público, que desarrolla los títulos I, IV, V, VI y VII, de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- ✓ Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- ✓ Real Decreto 606/2003 por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- ✓ Real Decreto Ley 4/2007, de modificación del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Normativa Andaluza

- ✓ Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

Fuentes consultadas:

- Web REDIAM y Catastro.

La zona de estudio pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir, situada al sur de la península ibérica. Está configurado y delimitado por los bordes escarpados de Sierra Morena al norte, las Cordilleras béticas y el Océano Atlántico.

Se localiza en la subcuenca Alto Genil con una superficie de recepción de 176,6 km², estando la corriente regulada por el embalse de Canales.

El río principal que discurre por el municipio de Granada es el Genil. Este río junto a sus afluentes forman la red que recorre el vasto espacio de la Vega, sus aguas serán a su vez captadas por una red de acequias.

No obstante, el río más cercano es el cauce urbano del río Darro, situado 90 metros al sur de la parcela.

Con una longitud aproximada de 23 kilómetros, nace en la Sierra de Huétor, concretamente en el paraje conocido como Fuente del Llano de la Perdiz, y desemboca en el río Genil, a su paso por la ciudad de Granada.

Una de las características más destacadas del Darro es su relevancia histórica y cultural. A lo largo de su cauce, especialmente en el tramo que atraviesa la ciudad de Granada, se encuentran algunos de los lugares más emblemáticos de la ciudad, como el Albaicín, la Alhambra y el Paseo de los Tristes. Durante la época andalusí, el río fue clave para el abastecimiento de agua de la ciudad, mediante un complejo sistema de acequias que servía tanto a la población como a los jardines y palacios.

Desde el punto de vista ecológico, el Darro transcurre por un entorno natural de gran valor paisajístico, especialmente en su tramo alto, con vegetación de ribera como álamos, sauces y fresnos, y fauna asociada como nutrias, garzas y truchas. No obstante, su caudal es estacional y puede verse afectado por la sequía y la acción humana.

3.1.7. VEGETACIÓN

Normativa aplicable:

Normativa Estatal

- ✓ Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
 - ✓ Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el RD 1997/1995, de 7 de diciembre, que establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres
 - ✓ Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 27 de 77



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRi Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

- ✓ Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - ✓ Deroga los Anexos I, II, III, IV y V del Real Decreto 1997/1995.
- ✓ Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas

Normativa Andaluza

- ✓ Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- ✓ Decreto 23/2012, de 14 de febrero, que regula la conservación y uso sostenible de flora y fauna silvestres y sus hábitats
- ✓ Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, establecido en el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, que regula la conservación y uso sostenible de flora y fauna silvestres y sus hábitats

Fuentes consultadas:

- RIVAS-MARTINEZ, S. Memoria del Mapa de Series de Vegetación de España. ICONA. Madrid
- VALLE TENDERO, F. Mapa de Series de Vegetación de Andalucía.

3.1.7.1. Biogeografía

La zona de estudio presenta una temperatura media anual de 15,39 °C. Según la caracterización bioclimática realizada por Rivas Martínez (2002) presentaría un bioclima mesomediterráneo xérico continental. Toda la vegetación se enclavaría dentro del piso bioclimático mesomediterráneo. En cuanto a las precipitaciones, estas presentan una precipitación anual de 378 mm, siendo el ombrotipo seco.

El estudio bioclimático de la zona se ha basado en la clasificación de Rivas Martínez, S. y Valle Tendero, F.

Según la Figura mostrada a continuación, en la que se muestra la sectorización de Andalucía, obtenida a partir de la sectorización de la Península Ibérica propuesta por Rivas Martínez, el área de estudio está incluida en:

Superprovincia	Mediterráneo-Iberoatlántica
Provincia	Bética
Sector	Malacitano-Almijareense
Distrito	Alfacarino-Granatense



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

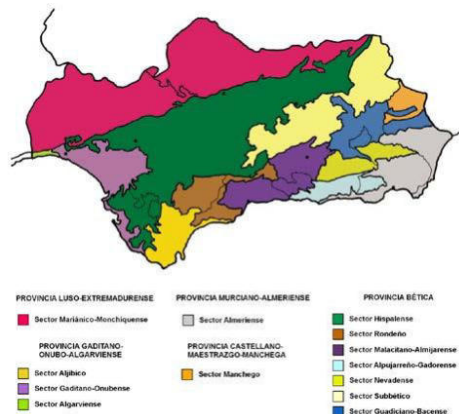


Figura 6. Elaboración propia, según la sectorización biogeográfica de Andalucía (Rivas Martínez et al., 1997).

3.1.7.2. Vegetación potencial

La zona objeto de estudio se encuadra dentro de la serie mesomediterránea bética, seca-subhúmeda basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Paeonio coriaceae-Querceto rotundifoliae* S. Faciación típica.

Esta serie es propia de zonas mesomediterráneas de la provincia Bética, generalmente bajo ombrotipo seco, aunque también subhúmedo, sobre suelos ricos en bases provenientes de roca carbonatadas (en ocasiones silíceas).

La comunidad más evolucionada corresponde a un encinar (*Paeonio-Quercetum rotundifoliae*). Como orla y primera etapa de degradación de estos encinares encontramos coscojales (*Crataego-Quercetum cocciferae*), en ocasiones estas formaciones ocupan situaciones más desfavorables como crestas y afloramientos rocosos muy soleados, donde pueden adquirir cierto carácter de comunidad permanente. Las orlas en zonas soleadas están constituidas por retamales (*Genisto speciosae-Retametum sphaerocarphae*) que se sitúan en suelos de poca pendiente, profundos, bajo ombrotipo estrictamente seco. En zonas con suelos relativamente profundos, pero con una acusada xericidad encontramos espartales (*Thymo gracilis-Stipetum tenacissimae*, *Sideritido funkiana-Stipetum tenacissimae*) o lastonares (*Helictotricho filifolii-Festucetum scariosae*, *Festuco scariosae-Helictotrichetum arundani*) que proliferan especialmente sobre sustratos de naturaleza margosa. En los medios más degradados y de suelos más pobres y esqueléticos (leptosoles) tenemos romerales y tomillares (*Siderito incanae-Lavanduletum lanatae*, *Thymo orospedani-Cistetum clusii*, *Thymo gracilis-Lavanduletum lanatae*, *Ulici baetici-Lavanduletum lanatae*, *Paronychio-Astragaletum tumidi*) que presentan una gran variabilidad en la extensión de la serie y que son los que dan, sin lugar a dudas, la mayor originalidad. Sobre suelos de naturaleza silícea se pueden presentar bolinares (*Lavandulo caesia-Genistetum equisetiformis*) y sobre margas y suelos xéricos comunidades de *Anthyllis cytisoides*.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

En suelos muy erosionados, donde son frecuentes los afloramientos rocosos se sitúa un pastizal-tomillar (*Phlomidio-Brachypodietum retusi*). Cuando se rotura el matorral, bordes de caminos y pistas forestales, aparecen comunidades de caméfitos nitrófilocolonizadores (*Artemisia glutinosae-Santolinetum canescentis*, *Andryalo ragusinae-Artemisietum barrelieri*).

En los claros del matorral y en suelos muy poco evolucionados aparecen pastizales xerofíticos efímeros de desarrollo primaveral (*Saxifrago-Hornungietum petraeae*, *Violo demetriae-Jonopsidietum prolongo*). Estos pastizales terofíticos por moderado pastoreo evolucionan hacia los prados subnitrófilos (*Medicago-Aegilopetum geniculatae*, *Aegilopo geniculatae-Stipetum capensis*). Cuando el redileo se hace constante y de manera ordenada se transforman en majadales calcícolas (*Poo bulbosae-Astragaletum sesamei*). Bajo ombrotipo seco superior-subhúmedo y suelos potentes, aparecen quejigales (faciación ombrófila con *Quercus faginea*), que marcan la transición hacia las comunidades caducifolias del *Daphno-Acereto granatensis S.*, pero en las que aún son netamente predominantes las especies esclerófilas características del encinar.

En el estrato arbóreo predomina *Quercus rotundifolia* junto a *Quercus faginea*, no suelen ser frecuentes los elementos mesófilos, a excepción de la cornicabra (*Pistacia terebinthus*), aunque son más abundantes especies espinoso-caducifolias como: *Crataegus monogyna*, *Rosa canina* o *R. pouzinii*.

3.1.7.3. Vegetación actual

No existe vegetación más allá de plantas oportunistas propias de solares urbanos.



Página 29 de 58

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 30 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR I Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

3.1.8. FAUNA

Normativa aplicable:

Normativa Comunitaria Europea

- ✓ Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Normativa Estatal

- ✓ Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
 - ✓ Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el RD 1997/1995, de 7 de diciembre, que establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres
 - ✓ Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- ✓ Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - ✓ Deroga los Anexos I, II, III, IV y V del Real Decreto 1997/1995.
- ✓ Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas

Normativa Andaluza

- ✓ Ley 8/2.003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- ✓ Decreto 23/2012, de 14 de febrero, que regula la conservación y uso sostenible de flora y fauna silvestres y sus hábitats
- ✓ Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial, establecido en el Decreto 23/2012, de 14 de febrero, que regula la conservación y uso sostenible de flora y fauna silvestres y sus hábitats

Fuentes consultadas:

- **Aves.** Se obtuvo información en:
 - MARTÍ, R., y DEL MORAL, J.C. *Atlas de las Aves Reproductoras de España* (2004).
 - PLEGUEZUELOS, J. M. 1992. *Avifauna nidificante de las sierras béticas orientales y depresiones de Guadix, Baza y Granada*. Universidad de Granada.
 - GIL SANCHEZ, J.M. MOLINO, F.M. Y VALENZUELA, G. 2000. *Atlas de las aves rapaces (Estrigiformes y Falconiformes) de la provincia de Granada*. COBA.
 - MADROÑO, A., GONZÁLEZ, C. Y ATIENZA, J.C., 2004. *Libro Rojo de las Aves de España*. Sociedad Española de Ornitología (SEO/BirdLife). Editado por el Ministerio de Medio Ambiente.
 - SEO/BirdLife (López-Jiménez N. Ed). 2021. Libro Rojo de las aves de España.
- **Herpetos.** Se obtuvo información en:
 - PLEGUEZUELOS, J.M., MARQUEZ, R. y LIZANA, M. (Ed.). 2003. *Atlas y Libro Rojo de los Anfibios y Reptiles en España*. Dirección General de Conservación de la Naturaleza-Asociación Herpetológica Española.
- **Mamíferos:** se ha obtenido información de:
 - PALOMO, L.J. y GISBERT, J. 2002. *Atlas y Libro Rojo de los mamíferos terrestres de España*. Dirección General de Conservación de la Naturaleza. Editado por el Ministerio de Medio Ambiente.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

- **Otras consultas:**

- VVAA, 2001. *Libro Rojo de los Vertebrados Amenazados de Andalucía*. Editado por la Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía.
- Enciclopedia Virtual de los Vertebrados Españoles (Museo Nacional de Ciencias Naturales (CSIC)):
 - o Anfibios: MARTÍNEZ SOLANO, I (Instituto de Investigación en Recursos Cinegéticos (CSIC-UCLM)).
 - o Reptiles: MARCO, A (Estación Biológica de Doñana (CSIC)).
 - o Aves: MORALES, M.B. (Departamento de Ecología, Universidad Autónoma de Madrid).
 - o Mamíferos: CASSINELLO, J. (Instituto de Investigación en Recursos Cinegéticos (CSIC-UCLM)).

El área de estudio corresponde con una pequeña parcela urbana en una gran ciudad.

Faunísticamente, la zona se caracteriza por presentar especies propias de medios urbanos, destacando las aves y los micromamíferos. Los anfibios se limitarán a los cauces cercanos, como el río Darro.

Los reptiles encuentran en el ámbito de estudio hábitat limitados para su desarrollo, por tratarse de un espacio urbano.

Especies como la Lagartija colilarga (*Psammmodromus algirus*), está presentes en territorios muy modificados como los urbanos, al igual que la Salamanesca común (*Tarentola mauritanica*).

Los mamíferos de la zona no se encuentran bien representados, encontrando especies generalistas típicas de medios antropizados. Así se pueden encontrar principalmente especies de mamíferos de pequeño tamaño (micromamíferos), como la Rata parda (*Rattus norvegicus*), la raza negra (*Rattus rattus*), Ratón común (*Mus musculus*), diferentes especies de murciélagos, especies domesticas como el gato y el perro.

Las aves son el grupo con mayor representación en el área de estudio. Su gran movilidad facilita una mayor dispersión que hace que ocupen una gran diversidad de espacios vinculados a actividades de reproducción, alimentación y refugio.

El ave rapaz mejor representada es el Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), muy frecuente en áreas de cultivo, nidificando en cortados rocosos, terrosos o bien en construcciones humanas aisladas.

El Mochuelo común (*Athene noctua*) aparece en general en medios abiertos, nidifican en construcciones humanas, en el interior de núcleos de población, cortados de roca, etc, al igual que otras especies como Vencejo común (*Apus apus*), Avión común (*Delinchon urbica*), Golondrina común (*Hirundo rustica*), ligadas a la zona urbanas por la facilidad de encontrar alimento y lugares de nidificación podemos encontrar especies de Palomas y Tórtolas.

Por último, se pueden encontrar especies generalistas y con una gran capacidad de adaptación a cualquier tipo de ecosistema, tanto antrópico como natural, destacando el Mirló común (*Turdus merula*), el Gorrión común (*Passer domesticus*) y la Urraca (*Pica pica*), fringíldos



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

como el verderón y verdecillo, ploma bravía, tórtola turca, etc., así como especies exóticas como la cotorra de kramer y cotorra argentina y otras especies que por su mayor dispersión podemos observar o escuchar.

Incidencia

La fauna estudiada se corresponde tanto de las especies potencialmente localizables en la propia parcela como de las especies pertenecientes a las zonas limítrofes. Se trata de especies urbanas, especies acostumbradas a la presencia humana, que habitan y se alimentan en parques, jardines y calles de cualquier ciudad.

Ninguna de las especies inventariadas está catalogada en peligro de extinción.

El proyecto no presenta impactos apreciables sobre la fauna ya que no se prevé la pérdida del hábitats ni repercusiones sobre la estructura y función de los mismos.

3.1.9. PAISAJE

Fuentes consultadas:

- Unidades de paisaje de la provincia de Granada. Diputación de Granada.

Teniendo en cuenta aspectos fisiográficos, visuales y botánicos, dentro del ámbito del emplazamiento en el que se localiza, este Plan queda incluido en la Unidad paisajística de núcleo urbano Granada, pero el barrio del Albaicín tiene connotaciones paisajísticas particulares en la ciudad.

El Albaicín es uno de los barrios más antiguos y emblemáticos de Granada, declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1994 junto con la Alhambra. Situado sobre una colina frente al conjunto palaciego nazarí, su paisaje urbano es una mezcla armónica de arquitectura morisca, calles empedradas, casas encaladas y miradores que ofrecen vistas espectaculares de la ciudad y la Sierra Nevada.

El paisaje del Albaicín se caracteriza por su trazado laberíntico, heredado de la época andalusí, con callejuelas estrechas, cuevas empinadas y recodos inesperados que invitan al paseo tranquilo y a la exploración. Muchas de sus casas, conocidas como "cármenes", están rodeadas de altos muros y jardines interiores, ofreciendo un oasis de frescura y verdor en medio del caserío.

La arquitectura tradicional se mezcla con restos arqueológicos y monumentos históricos, como la Iglesia de San Salvador, construida sobre una antigua mezquita, o los baños árabes de El Bañuelo. Desde miradores como el de San Nicolás o San Cristóbal se contempla una de las vistas más icónicas del mundo: la Alhambra frente a las cumbres nevadas de Sierra Nevada, especialmente al atardecer.

La vegetación también forma parte esencial del paisaje del Albaicín. Cipreses, granados, parras y rosales adornan jardines y patios, integrándose con los elementos urbanos y realizando la



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	 Pag. 33 de 77 

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRÍ Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

belleza del entorno. El contraste entre la blancura de las casas y el verde de la vegetación resalta aún más bajo la intensa luz andaluza.

Este barrio, que conserva el espíritu de su pasado islámico y renacentista, representa una fusión entre naturaleza, historia y cultura.

3.1.10. PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

Normativa aplicable:

Normativa Andaluza

- ✓ Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- ✓ Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía.

El Valle del Darro fue declarado como Bien de Interés Cultural (tipo Zona Patrimonial) por la Junta de Andalucía desde 28 de febrero de 2024, con delimitaciones que incluyen el Albaicín, Sacromonte y Alhambra, lo que implica restricciones adicionales sobre cualquier intervención

El tramo urbano del Darro, entre el puente del Rey Chico y la plaza de Santa Ana, forma parte del llamado Darro Monumental, protegido tanto por la CHG como por Patrimonio Histórico

Además, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 50 del Título V, Patrimonio Arqueológico, de la **Ley 14/2007**,

- 1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.*
- 2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos*



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			 Pag. 34 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.
4. Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

El patrimonio histórico y los yacimientos arqueológicos no se verán afectados con esta innovación. Tampoco los aspectos turísticos.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

Fuentes consultadas:

- Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) publicado por el Instituto de Estadística de Andalucía
- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
- Instituto Nacional de Estadística
- Foro-ciudad.com

En este apartado se estudian los aspectos socioeconómicos básicos del municipio de Granada que será el que se vea afectado por la innovación.

Los datos socioeconómicos ofrecidos se han obtenido del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) publicado por el Instituto de Estadística de Andalucía y datos socioeconómicos publicados por Forociudad.com y Caja España.

Granada es una ciudad y municipio español, capital de la provincia homónima, en la comunidad autónoma de Andalucía. Está situada en la parte central de la comarca de la Vega de Granada, a una altitud de 680 m s. n. m., en una amplia depresión intrabética formada por el río Genil y por el piedemonte del macizo más alto de la península ibérica, Sierra Nevada, que condiciona su clima.

El municipio de Granada tenía una población en el año 2022 de 228.682 habitantes, siendo la densidad de población de 2644,51 habitantes por km². El municipio consta de 5 núcleos poblacionales, siendo el más poblado Granada (223.857 habitantes); En total hay 437 habitantes en población en diseminados. Teniendo en cuenta que se considera núcleo de población al conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas, mientras que población en diseminados se trata de un conjunto de edificaciones o viviendas de



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 35 de 77



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo poblacional.

La evolución de la población en las dos últimas décadas en el municipio de Granada se caracteriza por un descenso de los efectivos poblacionales que se inicia en el año 1995, en la actualidad la población de este municipio sigue disminuyendo. En el último año ha bajado el número de habitantes en un total de 3.093. La evolución de la población se puede observar más detalladamente en el siguiente gráfico desde el año 1900 hasta el año 2022.

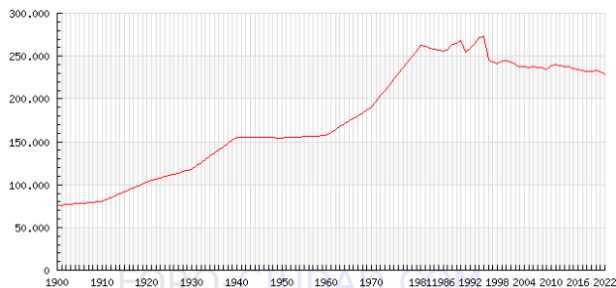


Figura 7. Evolución de la población de Granada en los años 1900-2022.

En cuanto a la **estructura poblacional**, en Granada el porcentaje de población menor de 18 años es de 15,8 % y el de población mayor de 65 años es de 21,5 %, ambos datos recogidos en el año 2022; su tasa de natalidad posee unos valores bajos, mientras la de mortandad valores más elevados.

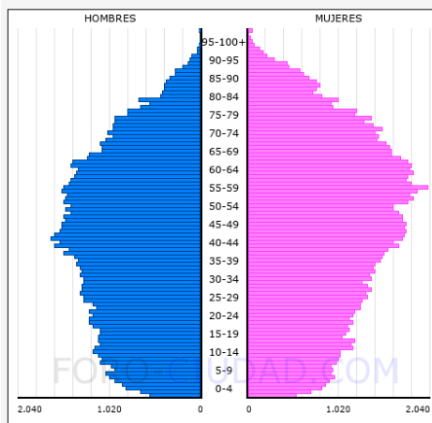


Figura 8. Pirámide de población de Granada.

La pirámide de población está caracterizada por:



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRi Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

- Se trata de una pirámide comúnmente conocida como regresiva, con tasas de natalidad y mortalidad bajas, lo que se traduce en un crecimiento natural bajo, llegando incluso a ser reducido. Por eso las cohortes con mayor número de población se sitúan en la parte central, mientras que en las cohortes inferiores apenas se muestra población, ya que la esperanza de vida es más alta, muestra que ronda en torno a los 80 años de edad.
- El grueso de la población se puede localizar en edades comprendidas entre 50 y 59 años proyecta un mayor ensanchamiento de la pirámide por el centro en las cohortes correspondientes a los grupos de población potencialmente activa nacidos entre 1960 y 1969, por lo que la población de Granada está caracterizada por tener una población longeva.

No obstante, por la dimensión de la innovación, es coherente exponer también los datos del Albaicín.

El Albaicín contaba con 7147 habitantes en 2021, lo que supone apenas un 3,08 % de la población total del municipio de Granada. En décadas recientes ha sufrido una notable pérdida de población: entre 2009 y 2021 perdió un 15 % de sus residentes, mientras que en el mismo periodo el conjunto de la ciudad perdió un 20 % en barrios históricos (tales como el Albaicín y otros). En contraste, la ciudad de Granada tenía en 2021 alrededor de 234084 habitantes.

La edad mediana en el Albaicín es de 41,6 años, frente a 41,4 años en la ciudad de Granada; por sexos: hombres en Albaicín 39 años, mujeres 43,9; en Granada ciudad: 38,8 y 43,6 respectivamente. También se detecta una pirámide poblacional desequilibrada: la natalidad es baja, las cohortes menores (0–24 años) son proporcionalmente muy inferiores que, en el resto de Granada, mientras hay una sobrerrepresentación de adultos entre 25 y 44 años (con fuerte inmigración de jóvenes en cohortes de 20–34 años). En el rango 25–29 años, la inmigración fue un 73 % más alta de lo esperado (en torno al 40 % de la población de esa edad es inmigrante).

El Albaicín presenta desigualdades marcadas:

- Gentrificación y población más pudiente: desde hace décadas se ha convertido en enclave atractivo para profesionales, universitarios y personas con recursos, que ha comprado y rehabilitado viviendas históricas elevando los precios inmobiliarios.
- Deterioro y vivienda tradicional: aproximadamente un tercio de las viviendas estaban vacías o en mal estado. Muchos residentes de mayor edad viven solos y tienen bajos recursos.
- Turismo masivo o alojamientos turísticos: existen más de 7400 plazas turísticas, legales e ilegales, casi equiparables al número de censados, lo que ha desplazado población autóctona.
- Desplazamiento de vecinos históricos: familias tradicionales de clase obrera han ido saliendo del barrio por la imposibilidad de costear los elevados precios.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

Aspecto	Albaicín	Ciudad de Granada
Población total (2021)	~7 147 (~3 % del total)	~234 000
Evolución reciente	↓ 15 % (2009–2021)	Menor descenso en conjunto
Edad mediana	41,6 años	41,4 años
Estructura por edades	Bajísima natalidad, fuerte inmigración de jóvenes 25-34	Pirámide más equilibrada
Nivel socioeconómico	Heterogéneo: residencial selecto vs residentes envejecidos con bajos ingresos	Más equilibrado
Impacto turístico	Alto: alojamientos turísticos equivalentes al número de residentes	Más distribuido
Infraestructuras locales	Escasas: falta de servicios básicos	Mejor dotación urbana

3.3. IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES

3.3.1. VÍAS PECUARIAS

Normativa aplicable:

Normativa Andaluza

- ✓ Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía,
- ✓ Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- ✓ Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La vigente normativa sobre vías pecuarias tiene por objeto asegurar la adecuada conservación de estas rutas y de los elementos vinculados a ellas, resaltando su importancia ambiental, social, cultural y económica. Con tal fin, entre otros, el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía regula los procedimientos de ocupación y uso de estas vías.

Este Innovación no afecta a ninguna de las vías pecuarias presentes en el término municipal.

3.3.2. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

El río Darro se encuentra 90 metros al Sur de la parcela así que para cualquier actuación de tendrá que comprobar con la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir la posible afección a zona de policía (100 metros) del dominio público.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 38 de 77



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR I Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

3.3.3. INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Sin afección más allá de estar situada en la c/ Candil.

3.3.4. MONTE PÚBLICO Y ORDENACIÓN FORESTAL

- ✓ Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- ✓ Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- ✓ Ley 5/1999 de Incendios Forestales.
- ✓ Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales.

La Ley Forestal de Andalucía define en su artículo 1 a los montes o terrenos forestales como elementos integrantes para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajistas o recreativas. Con posterioridad establece que, por razón de su pertenencia, pueden ser montes privados o públicos; estos, por su naturaleza jurídica pueden ser patrimoniales o de dominio público.

No existen terrenos forestales o montes públicos.

3.3.5. SALUD HUMANA

Normativa aplicable:

- ✓ Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- ✓ Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De conformidad con lo previsto en el artículo 3 del Decreto,
“se someterán a informe de Evaluación de Impacto en Salud (EIS) los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como sus innovaciones y aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia para la salud.”

En el artículo 12 del Decreto, Instrumentos de planeamiento de desarrollo con incidencia en la salud, se establecen los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento tiene especial incidencia en la salud.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 39 de 77



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

1. Los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud son los siguientes:

Criterios Artículo 12.1	Observaciones
a) Población potencial afectada, mostrando especial atención a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad y mujeres embarazadas.	La población de la zona es la general de la zona del Albaicín sin grupos especiales vulnerables.
b) Severidad de modificación del medio físico con efectos adversos en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o del aire.	La modificación es para adecuar el espacio al entorno.
c) Grado de reducción en cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano.	Sin afección.
d) Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados.	Dotaciones existentes.
e) Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, y que supongan la pérdida o ausencia de espacios verdes o que dificulten la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas -carril bici, rutas verdes- o a instalaciones infantiles.	Se crea un nuevo espacio libre y respeta el sendero existente en el lado oriental.
f) Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos sociales de los espacios urbanos.	Sin afección.
g) Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento, incluyendo la aproximación a cementerios prevista en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.	Edificio residencial. Ninguna actividad.
h) Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico.	No aparecen.

Por sus características, ninguno de los criterios es aplicable a esta innovación, por lo cual se considera que este instrumento no debería ser sometido a una evaluación de impacto en salud.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

No obstante, y en atención al proceso de cribado incluido en el trámite de consultas previas regulado en el artículo 16 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía y su modificación mediante el Decreto-ley 2/2020 de 9 de marzo de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad producida en Andalucía:

2. La Administración promotora podrá dirigirse al órgano competente para conocer si el instrumento de planeamiento debe someterse a evaluación de impacto en la salud. Esta decisión de cribado se basará en el análisis de la información facilitada por dicha Administración, y estará condicionada a que pueda descartarse la aparición de impactos significativos sobre la salud de la población como consecuencia de esta actuación.

El Excmo. Ayuntamiento de Granada, antes de la aprobación inicial de este instrumento de planeamiento, se puede dirigir a la Dirección General de la consejería competente para conocer si la actuación ahora pretendida debe someterse a evaluación de impacto en la salud o si, por lo contrario, puede descartarse la existencia de impactos significativos sobre la salud de la población. Se presenta dicho cribado junto con este documento ambiental.

3.3.6. GESTIÓN DE RESIDUOS

- ✓ Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular
- ✓ Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- ✓ 2014/955/UE: Decisión de la Comisión, de 18 de diciembre de 2014, por la que se modifica la Decisión 2000/532/CE, sobre la lista de residuos, de conformidad con la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo Texto pertinente a efectos del EEE.
- ✓ Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Cada obra ejecutada en un futuro también deberá tener en cuenta la tipología de los residuos a producir para adecuarse al Decreto 73/2012.

Las operaciones de gestión deberán centrarse en la producción de los RCDs procedentes de las construcciones necesarias para el desarrollo de la Unidad.

Las operaciones de gestión de residuos se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la fauna o flora.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

3.3.7. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PLANES Y ESTRATEGIAS CONCURRENTES

Estrategia andaluza del paisaje

La Estrategia de Paisaje de Andalucía establece un marco de referencia estratégico para integrar, coordinar y armonizar todas las actuaciones de la Junta de Andalucía en esta materia, a fin de propiciar la coherencia, complementariedad y sinergia de las mismas. La Estrategia, como instrumento de gobernanza, representa por tanto un acuerdo y compromiso sin carácter normativo.

Las líneas principales se basan en conseguir:

- Una mayor coherencia y complementariedad de las acciones de la Junta de Andalucía en materia de paisaje.
- Unas mejores condiciones para preservar y poner en valor el paisaje como capital territorial, importante para el desarrollo de Andalucía.
- Unas mejores condiciones para afrontar con éxito los nuevos desafíos ambientales y socioeconómicos planteados por las tendencias evolutivas y transformaciones recientes del territorio andaluz, las cuales tienen una marcada repercusión sobre la calidad de vida y el reforzamiento de su identidad cultural.

A nivel de paisaje, esta innovación dotará de mayor coherencia arquitectónica una calle de un barrio culturalmente muy importante.

Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana

Esta Estrategia tiene por objetivo principal la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas con mayor implicación en los procesos de desarrollo urbano. La ordenación territorial, la urbanística, la planificación y gestión de la movilidad, el uso que nuestras ciudades hacen de los recursos naturales y energéticos, constituyen elementos claves en la construcción de la ciudad sostenible.

Para ello se establecen las directrices que han de conducir a los pueblos y ciudades andaluzes hacia un futuro más sostenible, en la era de la información. Para su consecución, la EASU promueve el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente.

En este sentido, el barrio se ve mejorado con mayor cohesión.

Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030

La Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030 revisa, desde planteamientos más acordes al contexto socioeconómico actual, la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible, Agenda 21 Andalucía, aprobada en marzo de 2003.

La Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030 debe contribuir a hacer frente, a corto y medio plazo, a los nuevos retos derivados de la situación de crisis sistémica y de cambio



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRÍ Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

global y a la incertidumbre que estos cambios generan en la sociedad en un contexto de frágil recuperación económica.

Abarca todos los aspectos de la sociedad y la integración entre los mismos. En relación con un plan general de ordenación urbana, vemos que uno de sus objetivos es:

Ordenar cada territorio, ciudad y pueblo con previsión, asignando los usos según las necesidades reales de las personas y las capacidades de cada medio, con coordinación entre las distintas administraciones y agentes implicados e integración entre las diferentes actuaciones sectoriales, respetando el funcionamiento de los territorios, las ciudades y los pueblos como sistema.

Sin afección por su reducida escala.

Estrategia andaluza de cambio climático

Esta Estrategia consiste en un conjunto de medidas adoptadas en materia de planificación e información, entre las que destaca la inclusión en la planificación ambiental de información sobre los posibles escenarios futuros de cambio climático.

Fruto de esta estrategia, resultó el texto normativo con rango de ley: Ley 8/2018 de 18 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía en donde se regula la introducción de la variable cambio climático en la evaluación de planes y programas sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Sin afección por su reducida escala.

Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Plan META 2027

La Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, desarrolla la competencia exclusiva que tiene la Junta de Andalucía en materia de ordenación y promoción del turismo.

Igualmente, establece que el Plan General de Turismo es el instrumento básico y esencial para la ordenación de los recursos turísticos de Andalucía y constituye el marco para el desarrollo de cualquier instrumento de planificación turística que se ponga en marcha, ajustándose a las especificaciones y directrices contenidas en el mismo.

Por otra parte, dada la transversalidad del fenómeno turístico y la necesidad de maximizar la eficacia y eficiencia de todas las actuaciones planteadas, resulta fundamental integrar en la planificación turística, las estrategias de otras materias sectoriales competencia de la Junta de Andalucía que tengan incidencia en la actividad turística.

El Plan META persigue aunar los valores de la Agenda 2030 y establece una correlación con algunos de los Objetivos de desarrollo sostenible que se consideran de gran importancia para el desarrollo de un destino turístico bajo parámetros de sostenibilidad.

La mejora puntual de una calle del Albaicín granadino se puede considerar un paso en la dirección de los objetivos de este plan.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRi Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

4. INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO.

En relación con la vulnerabilidad al cambio climático, se ha tomado como referencia el documento elaborado por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), y el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino denominado "La vulnerabilidad al cambio climático a escala local".

En este documento se muestra, entre otra información de interés, los principales cambios que se prevén para el año 2050 para un listado de municipios, tomando como referencia el escenario de emisiones más desfavorable (Escenario A2).

De acuerdo con el citado documento, en la zona de estudio se esperan una serie de cambios en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático. Para el término municipal de Granada, en la siguiente ficha resumen extraída del documento referido se resumen los principales cambios para este municipio:

Media de las T ^º máximas anuales	Media de las T ^º mínimas anuales	Precipitación media anual
Incremento de 2,5 a 3 °C	Incremento de 1,5 a 2 °C	Reducción entre 0 y 100 mm
Análisis sectorial	Importancia relativa	Vulnerabilidad
Agricultura	Media	Media
Biodiversidad y espacios naturales	Baja	Baja
Recursos hídricos	Alta	Media
Forestal	Baja	Baja
Turismo	Baja	Alta
Energía	Baja	Baja
Zonas costeras	-	-
Salud	Baja	Baja

Tabla 1. Cambios de las principales variables climáticas para 2050 en el escenario más desfavorable para el municipio de Mojónera, municipio colindante con el municipio de "Granada". Fuente: "La Vulnerabilidad al Cambio Climático a Escala Local".

De acuerdo con los datos de la tabla, cabe esperar en el municipio de Granada incrementos de las temperaturas anuales, tanto máximas (entre 2,5-3 °C) como mínimas (entre 1,5-2 °C), así como una reducción en las precipitaciones medias anuales en el rango 0-100 mm.

Se destaca asimismo dos factores ambientales especialmente vulnerables a los cambios esperados en las variables climáticas durante las próximas décadas: los recursos hídricos, y turismo.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 44 de 77



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRÍ Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

De la vulnerabilidad de esta innovación proyectada al cambio climático se concluye lo siguiente.

En el municipio de Granada se esperan una serie de cambios sobre las principales variables climáticas en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático: aumento de la temperatura y reducción en las precipitaciones medias anuales. En consecuencia, de estos cambios, en el municipio de Granada se espera una vulnerabilidad sobre los recursos hídricos y el Turismo, muy importante en este caso. No obstante, por el carácter mínimo del mismo no se espera una afección significativa sobre estos dos factores en base a lo siguiente:

- En relación con los recursos hídricos, no se detectan tampoco modificaciones sustanciales en el consumo de agua previsto para la nueva población residente, respecto a los usos actuales del sector y del núcleo de población de Granada.
- Se busca mejorar una calle del barrio con continuidad arquitectónica en lugar de una parcela sin uso.

4.1. MEDIDAS PARA REDUCIR LA EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Los gases con efectos invernadero (GEI) son aquellos constituyentes gaseosos de la atmósfera, naturales o antropogénicos, que absorben y emiten radiación a longitudes de onda específicas dentro del espectro de la radiación infrarroja emitida por la superficie terrestre, la atmósfera y las nubes. Esta propiedad origina el efecto invernadero. El vapor de agua, el dióxido de carbono (CO₂), el óxido nitroso (N₂O), el metano (CH₄) y el ozono (O₃) son, por ese orden, los principales gases de efecto invernadero en la atmósfera terrestre.

Los GEI son los responsables de cambio de las variables climáticas, y en consecuencia responsable del cambio climático.

Tanto a nivel nacional como a escala internacional, se están realizando sustanciales esfuerzos en la lucha contra el cambio climático tratando de coordinar esfuerzos para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) a la atmósfera –medidas de mitigación- e incluso promoviendo su captación y fijación.

Las principales fuentes productoras de GEI son CO₂ proceden de la quema de combustibles fósiles (carbón, petróleo y gas) y la deforestación.

En general en esta zona, la fuente productora de GEI es el tráfico. Este Plan no reducirá los desplazamientos en vehículo privado, pero tampoco los aumentará por la zona en la que se encuentra, ya limitada al vehículo.

4.2. COHERENCIA CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA

El Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC), aprobado por el Consejo de Gobierno el 13 de octubre de 2021 y publicado mediante el Decreto 234/2021, de 13 de octubre, por el que se



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	 Pag. 45 de 77



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

aprueba el Plan Andaluz de Acción por el Clima en el BOJA número 87 de 23 de octubre de 2021, es el instrumento general de planificación estratégica en Andalucía para la lucha contra el cambio climático, y se deriva de la Ley 8/2018 de cambio climático de Andalucía.

Su misión es integrar el cambio climático en la planificación regional y local, para a la vez alinearlas con los planes del gobierno de España, el Pacto Verde Europeo y el Acuerdo de París, contribuyendo a alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible marcados por la Agenda 2030 de Naciones Unidas.

El PAAC establece 6 objetivos estratégicos a 2030, 12 objetivos sectoriales y más de 137 líneas de acción distribuidas en tres Programas: de Mitigación y Transición Energética, de Adaptación y de Comunicación/Participación, que se desarrollarán en sus despliegues operativos con horizonte 2022, 2026 y 2030.

El Programa de Mitigación de Emisiones para la Transición Energética tiene por objeto establecer las estrategias y acciones necesarias para alcanzar el objetivo de reducción de emisiones, así como la coordinación, seguimiento e impulso de las políticas, planes y actuaciones que contribuyan a dicha reducción y a la transición hacia un nuevo modelo energético. Define diez áreas estratégicas en materia de mitigación.

El Programa de Adaptación persigue orientar y establecer la programación de actuaciones de adaptación al cambio climático de la sociedad andaluza, el tejido empresarial y productivo andaluz, la Administración de la Junta de Andalucía y las entidades locales, según una evaluación de riesgos asumibles basada en un escenario común.

El Programa de Comunicación y Participación tiene por objeto fomentar las acciones de información, formación y corresponsabilización para la participación activa de la sociedad en la lucha contra el cambio climático, y promover e impulsar la participación ciudadana en el desarrollo de las políticas en esta materia.

En referencia a este Plan, la propuesta es coherente con este Plan por la conectividad, la accesibilidad y por la compactación de la ciudad.

4.3. ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y LOS GASES EFECTO INVERNADERO

Dado el carácter puntual de la actuación y los nuevos desarrollos residenciales previstos, no va a suponer un aumento del consumo energético ni de la producción de GEI debido al consumo de Gas Natural ni de incremento en el número de vehículos.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 46 de 77



5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

5.1. EXAMEN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

Se valora la alternativa seleccionada, en comparación con la alternativa que supone dejar la ordenación como está en la actualidad, es decir, no desarrollar esta innovación y dejar un solar sin posibilidad de edificación ni continuidad arquitectónica.

La valoración de la Alternativa 1 es ambientalmente idéntica a la seleccionada (Alternativa 2) pero con otra distribución edificatoria menos adecuada.

5.2. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS




Una vez descrito el planeamiento previsto, y analizados los aspectos ambientales afectados en la zona, es necesario iniciar el estudio de los efectos que ocasionarán las distintas acciones que se derivarán de la puesta en marcha de este plan mediante la identificación de impactos.

En general, se considera que hay impacto ambiental cuando una acción o actividad produce una alteración, favorable (+) o desfavorable (-), en el medio. El concepto de impacto implica tres procesos consecutivos:



- Modificación de las características del medio.
- Modificación de sus valores o méritos de conservación.
- Significado de dichas modificaciones para la salud y el bienestar humano.

La identificación de los impactos de este planeamiento sobre el medio ambiente en su conjunto, o sobre alguno de los elementos del mismo, se ha efectuado a partir de una matriz cruzada de acciones-factores del medio (Tabla 2).

Se establece un código de colores para realizar una valoración del impacto que se describirá más abajo junto con una calificación de negativo (-) o positivo (+) según proceda.

	Impacto leve: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa prácticas protectoras o correctoras.
	Impacto moderado: Aquel cuya recuperación no precisa prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo o la finalización de la acción impactante.
	Impacto severo: Aquel cuya recuperación exige la adecuación de medidas protectoras o correctoras, y en el que, aún con esas medidas, la recuperación precise un período de tiempo dilatado.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	 Pag. 47 de 77 

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

FACTORES AMBIENTALES											
M. FÍSICO											
M. BIÓTICO											
M. S											
Atmósfera											
Aguas											
Suelos											
Paisaje											
Vegetación											
Fauna											
Socioeconomía											
Composición		Ruidos		Superficial		Subterránea		Características		Calidad visual	
Especies y comunidades		Especies y comunidades		Actividad económica							
ACCIONES IMPACTANTES											
Desarrollo del PRI											
-		-									
										+	

Tabla 2. Identificación y tipología de impactos.

En la matriz de identificación se han incluido en las columnas factores del medio ambiente correspondientes al medio físico, biótico y socioeconómico, que han sido previamente examinados en el inventario ambiental. No se han incluido aquellos factores del medio ambiente que incluso previamente al análisis no iban a verse afectados por la ejecución de la innovación, como son el clima, la geomorfología o los espacios naturales.

En la fila de esa matriz se incluye el desarrollo completo de la Innovación. No obstante, la escasa entidad superficial del territorio afectado y el tipo de actividad a desarrollar, limita sobremanera los impactos ambientales producibles en el entorno, como se ha visto en la tabla 2 y se analiza a continuación:

- Se han detectado 3 interacciones sobre los factores ambientales, todas leves.
- 2 impactos negativos.
- 1 impacto beneficioso.

A continuación, se describen esas interacciones en forma de impactos.

5.2.1. IMPACTOS SOBRE LA ATMÓSFERA.

Impacto muy limitado a la fase de desarrollo ya que después, el ruido y la contaminación serán los mismos de esa zona residencial dentro de un barrio y una ciudad.

Sobre la composición de la atmósfera, los agentes contaminantes gaseosos que se incorporarán a la atmósfera comúnmente son CO, SOx, NOx, plomo e hidrocarburos por los



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root		
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026	08:40:31	
Contiene 1 firma digital					

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRÍ Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

vehículos de transporte. Y también las partículas en suspensión propias de una obra. Escasa duración e importancia cualitativa y cuantitativa.

5.2.2. IMPACTOS SOBRE LAS AGUAS.

El río Darro se encuentra alejado y las actividades de implantación o desarrollo de la innovación no son susceptibles de provocar impacto alguno.

5.2.3. IMPACTOS SOBRE EL SUELO.

Estas parcelas son ya suelo urbanizable dentro de un casco urbano. No existe el impacto.

5.2.4. IMPACTOS SOBRE EL PAISAJE.

La urbanización de nuevas zonas o parcelas suele suponer la pérdida de calidad paisajística en el entorno, dependiendo de la dimensión de la transformación. Pero en este caso, de haber un impacto a nivel paisajístico sería positivo por lo que significa terminar con una alteración arquitectónica derivada de una mala redacción de un plan.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Innovación del PEPRi Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

5.2.5. IMPACTOS SOBRE LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA.

No existe vegetación más allá de la propia de un solar y la fauna es la propia del centro de una ciudad y no se esperan afecciones por la dimensión de la parcela.

5.2.6. IMPACTOS SOBRE LA SOCIOECONÓMICA

El único impacto positivo tiene que ver con la actividad económica que se generará en el desarrollo de la innovación (construcción principalmente) y también lo que supondrá el aumento de residencia disponible con nuevos impuestos municipales.

5.2.7. IMPACTOS SOBRE LA SALUD

Esta ordenación no afecta negativamente a colectivos vulnerables ni supone un detrimento de los determinantes de la salud para la población del entorno.

5.2.8. IMPACTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

Este Innovación no tiene incidencia en el cambio climático por su escasa dimensión y por la naturaleza de la misma.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 50 de 77

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRÍ Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

5.2.9. IMPACTO GLOBAL

Nos encontramos ante una modificación muy de una pequeña parcela en la que ahora no se puede edificar por una discrepancia entre el PGOU y el PEPRÍ Albaicín. Aunque la zona es ambientalmente compleja por la presencia cercana del Darro, elementos culturales importantes como BICs del Albaicín y la presencia de la Alhambra,

- No se modifica la catalogación del suelo.
- No hay afecciones ambientales.
- Se respetan las limitaciones de las legislaciones urbanas específicas.
- Tiene componentes positivos respecto a poner en valor parcelas deterioradas en la ciudad.

Por lo expuesto y tras el estudio de la documentación y elementos del medio, se estima que la actuación propuesta en esta Innovación es compatible con los diferentes elementos territoriales del entorno y factores considerados.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

6. ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DE LA INNOVACIÓN.

Dada la escasa dimensión de este planeamiento y el inventario que se ha descrito en este documento se proponen una serie de medidas para mitigar el escaso impacto negativo y potenciar las consecuencias positivas.

Cabe destacar que algunas medidas implican la corrección o prevención sobre más de un aspecto ambiental.

6.1. PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

Objetivos:

- ✓ Reducir la producción de partículas de polvo.
- ✓ Evitar la dispersión de partículas de polvo en el ambiente atmosférico.
- ✓ Reducir las emisiones de gases contaminantes y ruidos.
- ✓ Evitar contaminación lumínica.

Medidas correctoras:

1. Moderar la velocidad de circulación de los vehículos y ubicar señalizaciones al respecto.
2. Los equipos y máquinas susceptibles de producir ruidos empleados con las precauciones de aislamiento que garanticen una reducción en el nivel de transmisión sonora.
3. Aplicar las mejores técnicas disponibles para el aislamiento acústico en el diseño.

6.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Objetivos:

- ✓ Reducir la pérdida de calidad paisajística en el entorno de la zona.

Medidas correctoras:

1. Diseño y arquitectura adecuados a la zona.
2. Retirada de residuos y elementos ajenos.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRÍ Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

6.3. GESTIÓN DE RESIDUOS

Objetivos:

- ✓ Evitar la contaminación.
- ✓ Evitar un impacto adverso sobre el paisaje.

Medidas correctoras:

1. En caso de producirse, los Residuos de Construcción y Demolición (RCDs), se dispondrán en contenedores específicos para su eliminación y/o valorización por empresa autorizada. Se llevará un registro documental sobre su destino. En la fase de obras, los materiales de excavación que reúnan, por composición y calidad, características adecuadas, serán empleados como material de relleno en la propia obra. En ningún caso se crearán escombreras o vertederos incontrolados.
2. Existirá un control riguroso de aceites, hidrocarburos o cualquier otra sustancia contaminante, que abarcará su almacenamiento, uso y eliminación. Se adoptarán las siguientes medidas:
 - Los aceites usados generados en las labores de mantenimiento de la maquinaria de obra, incluyendo los recipientes y envases vacíos que hubieran contenido dichos residuos, serán recogidos y depositados en contenedores específicos. Para los aceites, se dispondrá de un bidón metálico, con cierre hermético que evite la incorporación accidental de elementos extraños, el cual estará adecuadamente etiquetado e identificado.
 - Las posibles actividades que produzcan residuos peligrosos de cualquier tipo, que decidan implantarse en esta zona, deberán realizar dentro de su procedimiento de prevención correspondiente una inscripción o solicitar autorización (según el caso), de acuerdo a lo especificado en el Decreto 6/2012.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPR1 Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

7. PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LA INNOVACIÓN

7.1. MÉTODOS PARA EL CONTROL DE LA INNOVACIÓN

Un Plan de seguimiento y control asociado a cualquier planeamiento ha de conformar un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en cada documento Ambiental. Con tal fin, los objetivos básicos que ha de cumplir el Plan son:

- a) Asegurar la adecuada aplicación de las medidas correctoras y protectoras establecidas en la Evaluación Ambiental.
- b) Determinar la eficacia de esas medidas de protección ambiental.
- c) Adoptar nuevas medidas correctoras ante la ineficacia de las diseñadas o ante la aparición de afecciones al medio ambiente no previstas.

La implantación y puesta en funcionamiento de la innovación de seguimiento y control requiere una planificación sistemática y detallada de la metodología que deberá seguirse con objeto de garantizar el correcto desarrollo del proceso de ejecución de dicho plan.

Este planeamiento es una actuación puntual sobre un suelo urbano, lo cual condiciona sobremanera el posible control.

Será el Ayuntamiento el responsable de aplicar y controlar las medidas correctoras aquí enumeradas más las aportaciones de otros condicionados de sectoriales y los que aparezcan en la propia evaluación ambiental realizada por la Consejería con competencias en medio ambiente.

7.2. RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS PARA PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN EN EL DESARROLLO DE LA INNOVACIÓN.

El tipo de actividades que se pueden implantar en una zona urbana es limitado y pueden tener que someterse al procedimiento ambiental que le sea de aplicación, normalmente Calificación Ambiental. En este caso, que está previsto uso residencial, es poco probable.

Por tanto, teniendo en cuenta además la zona de actuación y su entorno, descritos en este documento ambiental, se realizan las siguientes recomendaciones para los documentos ambientales que se pretendan tramitar en este ámbito en el caso de que fuera necesario.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	 

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

*Innovación del PEPRi Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12*

1. Seguir con rigor el procedimiento correcto según los anexos de la ley 7/2007 (GICA) y los Decretos-Ley 5/2014 y 3/2015.
2. Utilizar los criterios aquí establecidos sobre los impactos y efectos de la actividad en una zona de estas características.
3. Conocer y aplicar detalladamente las características del PGOU y el PRI.
4. Aplicar las medidas del BIC cercano y las posibles afecciones al dominio público hidráulico.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRÍ Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

8. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

A continuación, se expone un resumen de las principales características del Innovación sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.

La parcela situada en calle Candil nº 12 consta de una superficie, según Catastro de 79 m². Actualmente es un solar y carece de ordenación en el PEPRÍ Albaicín. Se halla inscrita dentro del entorno de protección del BIC Casa morisca Horno de Oro nº 14 (declarada Monumento el 6/7/1922, publicado en la Gazeta de Madrid el 12/7/1922).

La presencia de este solar desde hace décadas en el parcelario del barrio supone una distorsión que se pretende eliminar con la posibilidad de construir en él un edificio. La nueva ordenación urbanística del solar presenta, por tanto, interés general ya que elimina un vacío urbano, contribuyendo al fomento y la revitalización del núcleo urbano existente.

La no atribución de ordenación a este solar por parte del PEPRÍ supone una anomalía urbanística que se trata de subsanar con el presente documento, atendiendo a las consideraciones del art. I.2.4 del PEPRÍ, ya que se trata de introducir una rectificación de carácter aislado y escasa entidad, de tal manera que se realicen los reajustes específicos necesarios en sus documentos o determinaciones.

El solar se ordena volumétricamente conforme a los parámetros urbanísticos siguientes:

Clasificación: Suelo urbano consolidado

Calificación: Manzana cerrada extensiva

Altura: 3 plantas, con la posibilidad de torreón adicional para acceso a la cubierta para mantenimiento de instalaciones.

Edificabilidad: $2,36 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 186.30 \text{ m}^2$

Ocupación: 78,61%

Retranqueo: No se permite.

Uso: vivienda colectiva (dos viviendas)

Tipo característico de obra: Intervención genérica con asimilación compositiva a unifamiliar entre medianeras.

Por tanto, de todo lo expuesto, podemos concluir que la actuación propuesta no es una modificación estructural de la ordenación propuesta por el Plan Especial de Protección, sino una adecuación a ésta desde sus criterios de protección, sin superar la edificabilidad otorgada por el planeamiento vigente.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Innovación del PEPRÍ Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

Evaluación ambiental

Nos encontramos ante una modificación muy de una pequeña parcela en la que ahora no se puede edificar por una discrepancia entre el PGOU y el PEPRÍ Albaicín. Aunque la zona es ambientalmente compleja por la presencia cercana del Darro, elementos culturales importantes como BICs del Albaicín y la presencia de la Alhambra,

- No se modifica la catalogación del suelo.
- No hay afecciones ambientales.
- Se respetan las limitaciones de las legislaciones urbanas específicas.
- Tiene componentes positivos respecto a poner en valor parcelas deterioradas en la ciudad.

Por lo expuesto y tras el estudio de la documentación y elementos del medio, se estima que la actuación propuesta en esta Innovación es compatible con los diferentes elementos territoriales del entorno y factores considerados.



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Innovación del PEPRI Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

9. IDENTIFICACION DE LOS AUTORES.

El presente documento ha sido elaborado por Cecilio A. Sánchez Hita, Licenciado en Ciencias Ambientales, colegiado nº5 del COAMBA con los datos aportados por el Arquitecto Don Fernando Acale Sánchez nº 5030 en el COAGranada en el documento "Innovación del PEPRI Albaicín. Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12".

SANCHEZ
HITA CECILIO
ANDRES -
74689726D

Firmado digitalmente por SANCHEZ
HITA CECILIO ANDRES - 74689726D
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-74689726D,
givenName=CECILIO ANDRES,
sn=SANCHEZ HITA, cn=SANCHEZ
HITA CECILIO ANDRES - 74689726D
Fecha: 2025.07.31 16:53:04 +02'00'

Fdo. Cecilio A. Sánchez Hita
Ambientólogo Colegiado
COAMBA nº 5

Granada, julio de 2025.

Firmado digitalmente por ACALE
SANCHEZ FERNANDO JAVIER -
34009128V
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-34009128V,
givenName=FERNANDO JAVIER,
sn=ACALE SANCHEZ, cn=ACALE
SANCHEZ FERNANDO JAVIER -
34009128V
Fecha: 2025.08.02 09:35:31 +02'00'

Fdo: Fernando Acale Sánchez
Arquitecto Colegiado
COAGranada nº 5030



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Innovación del PEPRÍ Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

10. PLANOS.

1. Plano 1. Localización.
2. Plano 2. Emplazamiento.



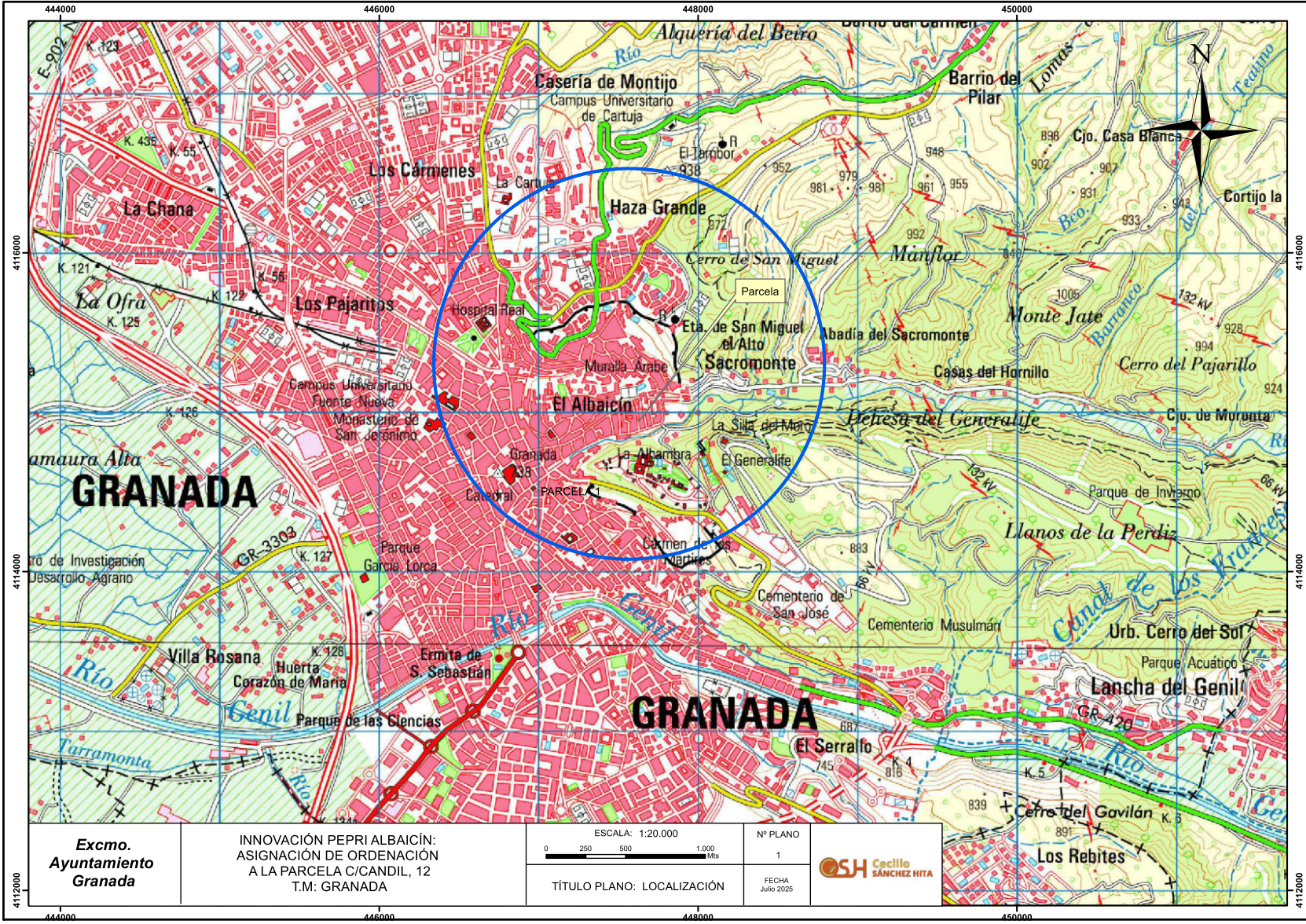
Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

Contiene 1 firma digital



Pág. 60 de 77

Código seguro de verificación: **G5C9Q8DPM5R70ZR0DRD4**
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simga.exe?verifica.simga/ox>
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA EUNIKA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL
19-01-2025 08:40:31



Excmo. Ayuntamiento Granada

**INNOVACIÓN PEPRI ALBAICÍN:
ASIGNACIÓN DE ORDENACIÓN
A LA PARCELA C/CANDIL, 12
T.M: GRANADA**

ESCALA: 1:20.000
0 250 500 1.000 Mts
TÍTULO PLANO: LOCALIZACIÓN

Nº PLANO
1
FECHA
Julio 2025



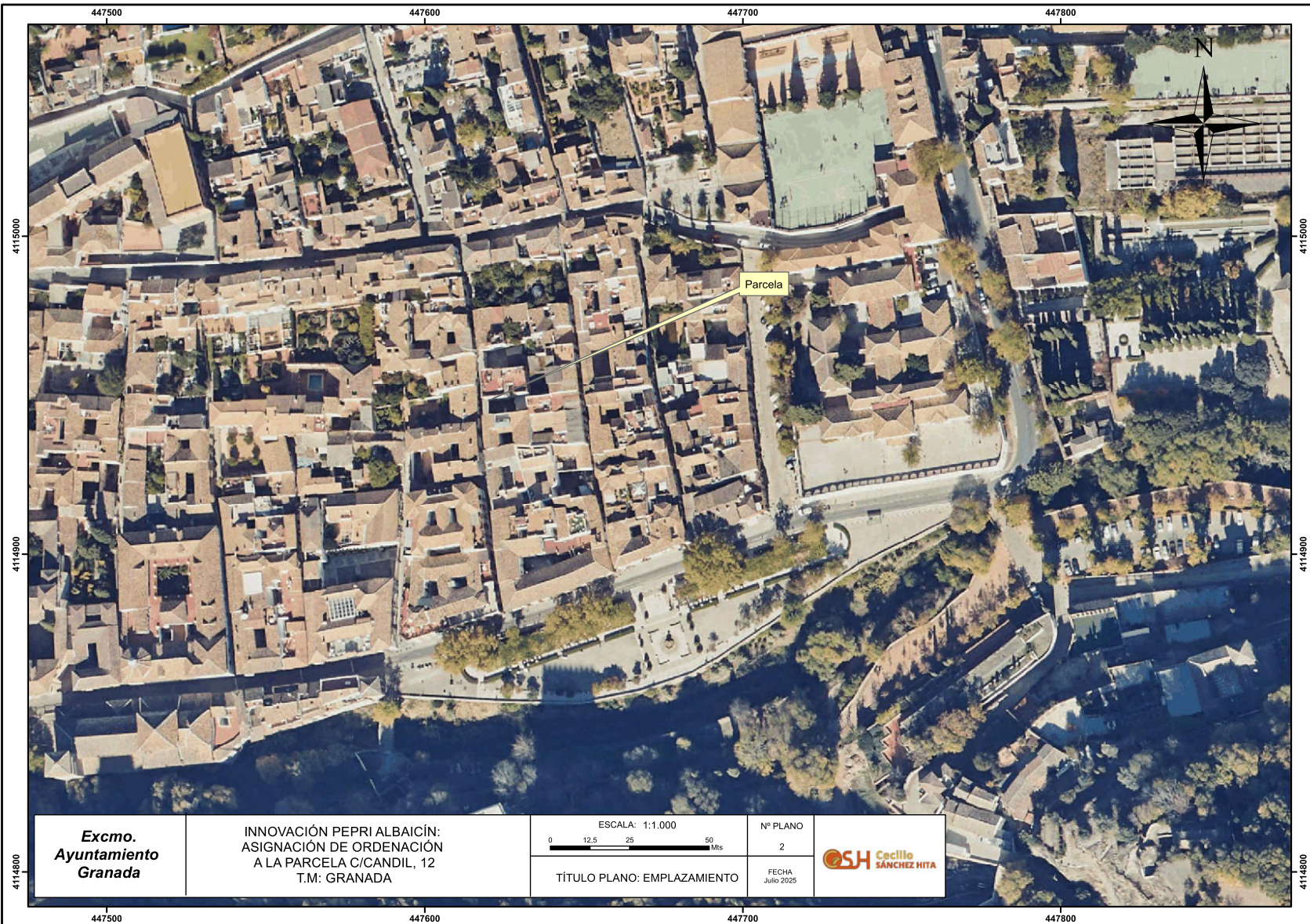
Código seguro de verificación: **G5C9Q8DPM5R70ZR0DRD4** La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simog/eval/verifica-sim/box>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA EUGENIA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 19-01-2025 08:40:31

Contiene 1 firma digital



Pág. 61 de 77



DOCUMENTO CRIBADO SALUD

Innovación del PEPRI Albaicín

Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12

GRANADA

Julio 2025

 **Cecilio
SÁNCHEZ HIT**

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

ÍNDICE

1. Introducción	2
1.1. Objetivos del planeamiento.....	2
1.2. Objeto del documento.....	2
2. Identificación de la entidad promotora de la actuación	3
3. Ubicación del planeamiento	3
3.1. Localización.....	3
3.2. Zonas residenciales.....	4
4. Descripción y características más significativas del planeamiento6	
4.1. Ámbito de actuación.....	6
4.2. Exposición de las modificaciones del plan.....	7
5. Análisis de los potenciales determinantes de salud.	7
5.1. Zonas verdes / espacios vacíos / espacios de uso público.....	9
5.2. Movilidad sostenible / accesibilidad a servicios.....	9
5.3. Diseño urbano y ocupación del territorio	10
5.4. Metabolismo urbano.....	10
5.5. Convivencia social	11
5.6. Otros.....	11
6. Población potencialmente afectada por la actuación.....	12
6.1. Características de la población.....	12
6.2. Rasgos de especial vulnerabilidad, situaciones de inequidad y opinión ciudadana.	13
7. Impactos sobre la salud de la población.	14
7.1. Valoración de la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud de la población. 14	
7.2. Medidas correctoras y protectoras.....	14
8. Autor de la memoria	15

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4

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

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

19-01-2026 08:40:31

Contiene 1 firma
digital



Pag. 63 de 77



1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

La innovación evaluada se realiza con el objeto de asignar ordenación al solar situado en la calle Candil nº 12 de Innovación (referencia catastral 7752419VG4175B0001DF). Se trata de un solar que, si bien se encuentra en suelo urbano consolidado con calificación residencial, no tiene asignada ordenación alguna por el PEPRI Albaicín (Plano A-7 de Alineaciones y Ordenación) con lo que la nula edificabilidad establecida por el Plan Especial es inferior a la fijada por el PGOU.

La no asignación de ordenación al solar tuvo que deberse a un error en el momento de la redacción del PEPRI Albaicín, confundiéndolo, quizás, con el patio de alguna de las casas anexas. En la situación actual su propietario no puede construir en él, a pesar de que hubo un edificio con anterioridad, demolido en la década de los años setenta.

El contenido del documento de Innovación se ajusta al art. 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El planeamiento proyectado, se encuentra incluida en el artículo 56 de la vigente Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía,

b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general.

2.º Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).

3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.

4.º Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.

No obstante, y en atención al proceso de cribado incluido en el trámite de consultas previas regulado en el artículo 16 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía y su modificación mediante el Decreto-ley

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	



2/2020 de 9 de marzo de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad producida en Andalucía:

2. La Administración promotora podrá dirigirse al órgano competente para conocer si el instrumento de planeamiento debe someterse a evaluación de impacto en la salud. Esta decisión de cribado se basará en el análisis de la información facilitada por dicha Administración, y estará condicionada a que pueda descartarse la aparición de impactos significativos sobre la salud de la población como consecuencia de esta actuación.

El Excmo. Ayuntamiento de Granada, antes de la aprobación inicial de este instrumento de planeamiento, se dirige a la Dirección General de la consejería competente para conocer si la actuación ahora pretendida debe someterse a evaluación de impacto en la salud o si, por lo contrario, puede descartarse la existencia de impactos significativos sobre la salud de la población.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN

Se redacta el presente documento sobre la Innovación del PEPRI Albaicín de Granada por encargo D. Javier Martín Salcedo, con domicilio en Paseo del Padre Manjón, 2. Nº4. 18010 (Granada) y DNI: 74672294B.

La innovación está formulada por el arquitecto Don Fernando Acale Sánchez, colegiado nº 5030 en el COAGranada.

3. UBICACIÓN DE LA INNOVACIÓN

3.1. LOCALIZACIÓN.

El término municipal de Granada se encuentra ubicado en la Vega de Granada, a una altitud de unos 680 msnm, en una amplia depresión intrabética formada por el río Genil y por el piedemonte del macizo más alto de la península ibérica, Sierra Nevada.

El ámbito de estudio del presente documento corresponde al término municipal de Granada en su totalidad.

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	 Pag. 65 de 77 



Figura 1. Encuadre territorial del municipio de Granada.

Cartográficamente Granada se encuentra en la hoja 1009 – Granada (Granada) a escala 1:50.000. Concretamente en la hoja 1009-44 a escala 1:10.000.

La parcela objeto de ordenación se ubica en el barrio del Albaicín, al este del núcleo poblacional. Las coordenadas UTM del punto central de la innovación tomando como referencia el sistema ETRS89 son:



X: 447624 / Y: 4114950

3.2. ZONAS RESIDENCIALES.

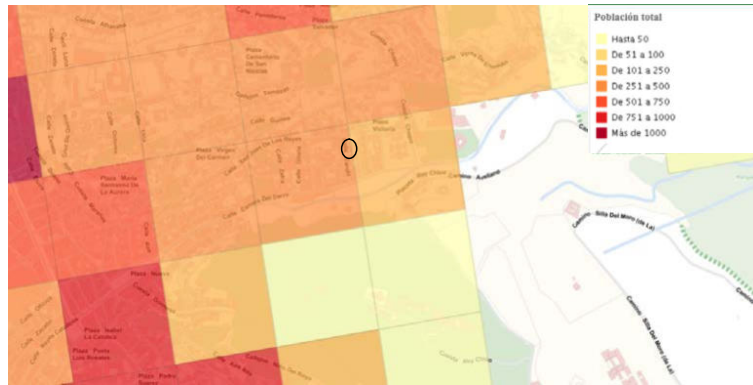
A los efectos de lo dispuesto en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud, se entenderá como “zona residencial” a aquella en la que existen personas que residen en ella de manera habitual o estable. La evaluación de la presencia o ausencia de una zona residencial se llevará a cabo a partir de los datos aportados por el Grid de Población de Andalucía¹.

La malla de población 250 m x 250 m, en 2022 (mep18_250m), elaborada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, muestra una situación propia de un barrio periférico de la ciudad. Hay mayor densidad de población hacia el oeste (hacia el centro) y menos hacia el este. Al sur, condiciona sobremanera la presencia del conjunto de la Alhambra y del río Darro a 90 metros.

¹ Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) pone a disposición del público el servicio “Distribución espacial de la población en Andalucía” (Grid de Población) en la que se georreferencia a toda la población andaluza en cuadrículas de 250x250m.

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

MEMORIA PARA CRIBADO SALUD
Innovación del PEPRi Albaicín
Asignación de ordenación a la parcela C/Candil, 12
T.M. DE GRANADA



Población residente en las celdillas habitadas de la malla de población 250 m x 250, m. en 2022,
(Fuente IECA)

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS MÁS SIGNIFICATIVAS DEL PLANEAMIENTO

4.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La parcela situada en calle Candil nº 12 consta de una superficie, según Catastro de 79 m². Actualmente es un solar y carece de ordenación en el PEPRÍ Albaicín. Se halla inscrita dentro del entorno de protección del BIC Casa morisca Horno de Oro nº 14 (declarada Monumento el 6/7/1922, publicado en la Gazeta de Madrid el 12/7/1922).

La presencia de este solar desde hace décadas en el parcelario del barrio supone una distorsión que se pretende eliminar con la posibilidad de construir en él un edificio. La nueva ordenación urbanística del solar presenta, por tanto, interés general ya que elimina un vacío urbano, contribuyendo al fomento y la revitalización del núcleo urbano existente.

La no atribución de ordenación a este solar por parte de la innovación supone una anomalía urbanística que se trata de subsanar con el presente documento, atendiendo a las consideraciones del art. 1.2.4 del PEPRÍ, ya que se trata de introducir una rectificación de carácter aislado y escasa entidad, de tal manera que se realicen los reajustes específicos necesarios en sus documentos o determinaciones.



Figura 2. Emplazamiento ámbito.

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

4.2. EXPOSICIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LA INNOVACIÓN.

Se proyecta la ordenación de un edificio plurifamiliar con dos viviendas. La edificación original disponía de dos viviendas, según se describe en las escrituras, lo que significa que no se requieren nuevas dotaciones públicas, generales o locales, ni incrementar el aprovechamiento, ni reformar o renovar la urbanización.

No se superaría ni la edificabilidad global de 1.50 m²c/m²s ni la densidad de viviendas de 110 viv/Ha establecidas para la zona por la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA.

La propuesta de ordenación debe considerar y justificar los criterios de integración recogidos en el PEPRi Albaicín, art. III.2. Se considerarán asimismo las tipologías descritas en el art. III.41 aplicable a solares sin edificar. Por otro lado, deberá considerar los *Criterios de interpretación de la normativa del PEPRi Albaicín respecto al nuevo planeamiento general*, (publicados en el BOP nº 211, de 19 de octubre de 2002), así como las normas sobre regulación de la edificación del PGOU/00, siempre y cuando no se contradigan con las normas establecidas en el *Título III. Ordenanzas, Capítulo I Disposiciones de carácter general* del PEPRi Albaicín.

CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN

- 1) Criterios de integración PEPRi Albaicín, art. III.2. Categorías tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial.
- 2) Tipologías PEPRi Albaicín, art. III.41. Nueva planta con integración.
- 3) Intervención genérica PEPRi Albaicín, art. III.42.
- 4) Criterios de interpretación de la normativa del PEPRi Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", publicados en el BOP nº 211, de 19 de octubre de 2002.

En base a lo anterior y sin entrar en aspectos de configuración arquitectónica, que tendrán que ser resueltos por el proyecto de obra nueva que se plantee, se propone la siguiente ordenación de volúmenes para la parcela, atendiendo a los parámetros urbanísticos siguientes:

Clasificación: Suelo urbano consolidado.

Calificación: Manzana cerrada extensiva.

Altura: 3 plantas, con la posibilidad de torreón adicional para acceso a la cubierta para mantenimiento de instalaciones.

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

Edificabilidad: $2,36 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 186.30 \text{ m}^2$.

Ocupación: 78,61%.

Retranqueo: No se permite

Uso: vivienda colectiva (dos viviendas)

La propuesta volumétrica para esta innovación urbanística debe ajustarse a los parámetros urbanísticos enumerados en el punto anterior, cumplir todas las determinaciones normativas del tipo de intervención "Intervención Genérica" y adecuarse arquitectónicamente a las características tipológicas de las edificaciones catalogadas del entorno.



Código seguro de verificación: **G5C9Q8DPM5R702R0DRD4**

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

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

19-01-2026 08:40:31

Contiene 1 firma digital



Pag. 70 de 77



5. ANÁLISIS DE LOS POTENCIALES DETERMINANTES DE SALUD.

En este capítulo se identifican y caracterizan los cambios que la innovación podría producir en los determinantes de salud, de modo que, llegado el caso, se puedan posteriormente abordar con más detalle aquellos que pudieran causar un mayor impacto.

Para este análisis, en función de las características del proyecto, se parte de la Lista de Chequeo de identificación de impactos en determinantes disponible en el "Manual para la evaluación del impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía (2015)", que se puede completar posteriormente con una breve descripción explicativa de los valores cualitativos asignados a los diferentes aspectos evaluados (probabilidad, intensidad y permanencia), que justifica el pronunciamiento final referido a si se prevé que el impacto global sobre el determinante puede o no resultar significativo. En el caso de que pueda descartarse un impacto significativo sobre el determinante, ya no sería necesario continuar valorando su posible impacto sobre la salud de la población.

5.1. ZONAS VERDES / ESPACIOS VACÍOS / ESPACIOS DE USO PÚBLICO

No hay impacto alguno en este aspecto.

5.2. MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

No se modifica la movilidad ni accesibilidad de la zona ni se introducen cambios para afectar a ningún servicio (un edificio con dos viviendas).

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

Entrada a parcela desde calle Candil

5.3. DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

La ocupación del territorio es más congruente con esta innovación ya que permite dar continuidad a las edificaciones de una calle. Ahora mismo hay un solar sin uso por un error del PEPRI Albaicín

5.4. METABOLISMO URBANO

Todas las dotaciones necesarias existen en la actualidad. Sin cambios urbanos de ningún tipo.

Impacto NO SIGNIFICATIVO.

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 72 de 77

5.5. CONVIVENCIA SOCIAL

Zona residencial en otra zona rodeada de residencias de diseño similar

Impacto NO SIGNIFICATIVO.

5.6. OTROS

A 90 metros del río Darro y del comienzo del conjunto Monumental de la Alhambra.

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31	
Contiene 1 firma digital			

6. POBLACIÓN POTENCIALMENTE AFECTADA POR LA ACTUACIÓN.

Se entiende por población potencialmente afectada (a efectos de su caracterización) como aquella en la que es razonable esperar que se produzcan impactos medibles en su salud o bienestar como consecuencia de la implementación del proyecto.

Como regla general y de acuerdo con el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, se considerará, a priori, población potencialmente afectada a aquella que resida dentro de un radio de 1.000 m de la actuación. No obstante, teniendo en cuenta las características mínimas de esta modificación, y por el lugar en el que se encuentra dentro de una ciudad de 240.000 habitantes, la población afectada se puede limitar al entorno Albaicín de manera más adecuada.

6.1. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN.

El Albaicín contaba con 7 147 habitantes en 2021, lo que supone apenas un 3,08 % de la población total del municipio de Granada. En décadas recientes ha sufrido una notable pérdida de población: entre 2009 y 2021 perdió un 15 % de sus residentes, mientras que en el mismo periodo el conjunto de la ciudad perdió un 20 % en barrios históricos (tales como el Albaicín y otros). En contraste, la ciudad de Granada tenía en 2021 alrededor de 234084 habitantes.

La edad mediana en el Albaicín es de 41,6 años, frente a 41,4 años en la ciudad de Granada; por sexos: hombres en Albaicín 39 años, mujeres 43,9; en Granada ciudad: 38,8 y 43,6 respectivamente. También se detecta una pirámide poblacional desequilibrada: la natalidad es baja, las cohortes menores (0–24 años) son proporcionalmente muy inferiores que en el resto de Granada, mientras hay una sobrerrepresentación de adultos entre 25 y 44 años (con fuerte inmigración de jóvenes en cohortes de 20–34 años). En el rango 25–29 años, la inmigración fue un 73 % más alta de lo esperado (en torno al 40 % de la población de esa edad es inmigrante).

El Albaicín presenta desigualdades marcadas:

- Gentrificación y población más pudiente: desde hace décadas se ha convertido en enclave atractivo para profesionales, universitarios y personas con recursos, que ha

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital	



- comprado y rehabilitado viviendas históricas elevando los precios inmobiliarios.
- Deterioro y vivienda tradicional: aproximadamente un tercio de las viviendas estaban vacías o en mal estado. Muchos residentes de mayor edad viven solos y tienen bajos recursos.
 - Turismo masivo o alojamientos turísticos: existen más de 7 400 plazas turísticas, legales e ilegales, casi equiparables al número de censados, lo que ha desplazado población autóctona.
 - Desplazamiento de vecinos históricos: familias tradicionales de clase obrera han ido saliendo del barrio por la imposibilidad de costear los elevados precios.

Aspecto	Albaicín	Ciudad de Granada
Población total (2021)	~7 147 (~3 % del total)	~234 000
Evolución reciente	↓ 15 % (2009–2021)	Menor descenso en conjunto
Edad mediana	41,6 años	41,4 años
Estructura por edades	Bajísima natalidad, fuerte inmigración de jóvenes 25-34	Pirámide más equilibrada
Nivel socioeconómico	Heterogéneo: residencial selecto vs residentes envejecidos con bajos ingresos	Más equilibrado
Impacto turístico	Alto: alojamientos turísticos equivalentes al número de residentes	Más distribuido
Infraestructuras locales	Escasas: falta de servicios básicos	Mejor dotación urbana

6.2. RASGOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD, SITUACIONES DE INEQUIDAD Y OPINIÓN CIUDADANA.

Efectivamente se identifican rasgos de vulnerabilidad en el Albaicín con respecto a la ciudad de Granada, que también afectan al barrio por su concepción de “turístico”. Cuantitativamente es poca población, pero se ven afectados sobre manera por las limitaciones de movilidad o la presencia numerosa de turistas con un relieve que tampoco ayuda.

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

7. IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN.

7.1 VALORACIÓN DE LA RELEVANCIA DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN.

Siguiendo los criterios propuestos en el “Manual para la evaluación del impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía (2015)”, para examinar la relevancia de los impactos de un planeamiento en la salud de la población, visto el resultado del análisis realizado en este documento, en el que se ha podido descartar la presencia de impactos significativos, y vistas las características de la población potencialmente afectada, se considera que no es necesaria una evaluación de impacto en salud aunque debe ser la consejería competente quien lo determine.

Es decir, como conclusión, puede descartarse que esta innovación ocasione impactos significativos sobre la salud de la población. La razón hay que buscarla no en las características de la zona si no en lo puntual y limitada de la actuación: una parcela de 79m² que no fue incluida correctamente en el PEPRi y que por tanto es un solar en medio de la calle.

Una vez finalizado el proceso de cribado objeto de esta memoria, se considera que no deberá someterse a evaluación de impacto en la salud conforme al procedimiento previsto en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y regulado en el Decreto 169/2014 (y su modificación mediante Decreto-ley 2/2020), de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

7.2. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS

Debido a la ausencia de impactos de signo negativo por las características de este planeamiento, no es necesario establecer unas medidas concretas del planeamiento para la protección de la salud.

Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			

8. AUTOR DE LA MEMORIA

Esta memoria ha sido elaborada por Cecilio A. Sánchez Hita, Licenciado en Ciencias Ambientales.

En Granada, julio de 2025

SANCHEZ
HITA CECILIO
ANDRES -
74689726D

Firmado digitalmente por SANCHEZ
HITA CECILIO ANDRES - 74689726D
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-74689726D,
givenName=CECILIO ANDRES,
sn=SANCHEZ HITA, cn=SANCHEZ
HITA CECILIO ANDRES - 74689726D
Fecha: 2025.07.31 16:53:30 +02'00'

Fdo: Cecilio A. Sánchez Hita

Licenciado en Ciencias Ambientales

Colegiado nº 5 COAMBA



Código seguro de verificación: GSC9Q8DPM5R702R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:31
Contiene 1 firma digital			