



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

EXPTE. 20183/2022

AVANCE
PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO
ALBAICÍN-SACROMONTE
II. NORMATIVA URBANÍSTICA

SEPTIEMBRE 2022

OFICINA TÉCNICA DEL PLAN ALBAICÍN-SACROMONTE
Cartografía base: Proyecto Granada Urban Sports City

Imagen de portada: Albaicín y Sacromonte desde el Castillo de Santa Elena o Silla del Moro.
Fotografía: M.A.P.E.

**AVANCE
PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO
ALBAICÍN-SACROMONTE**

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. GESTIÓN	2
1.1 DETERMINACIONES GENERALES	2
1.2 GESTIÓN Y EJECUCIÓN	6
1.3 DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS	12
2. USOS DEL SUELO	13
3. EDIFICACIÓN	47
3.1 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	47
3.2 CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA URBANA	75
4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	108
5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO	141
5.1 DISPOSICIONES GENERALES	141
NOTAS SOBRE MEDIDAS DE DESCONTAMINACIÓN VISUAL	180

1. GESTIÓN

1.1 DETERMINACIONES GENERALES

Art. 1.1.1 Naturaleza

El presente PEC Albaicín-Sacromonte aúna en un solo documento, para su ámbito, los instrumentos de ordenación urbanística de plan de ordenación urbana (POU), plan especial (PE, para establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, medio ambiente y paisaje), así como Catálogo (C).

Pese a la conjunción en un solo documento, las determinaciones concretas de este PEC podrán modificarse por el procedimiento establecido legalmente para el instrumento de ordenación urbanística que corresponda o por el procedimiento de aprobación de ordenanzas municipales (con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico) cuando afecte, en su caso, a preceptos con este carácter.

Las determinaciones contenidas en el PEC Albaicín-Sacromonte tienen el carácter de normas (vinculantes, de aplicación directa e inmediata), salvo que expresamente se

indique su condición de directrices (vinculantes en cuanto a los fines) o recomendaciones (indicativas, cuyo apartamiento debe justificarse expresamente).

Las relaciones con el resto de instrumentos de ordenación urbanística, ordenación territorial y legislación aplicable se regirán por Ley y los principios generales de Derecho, informados por la jurisprudencia al respecto.

Art. 1.1.2 Marco legal

El marco legal del PEC Albaicín-Sacromonte está constituido por el régimen jurídico aplicable, estatal y autonómico, en materia de suelo, ordenación territorial, urbanismo, patrimonio histórico y medio ambiente.

Art. 1.1.3 Ámbito

El ámbito de aplicación coincide con el delimitado como sectores Albaicín y Sacromonte en la declaración del Conjunto Histórico de Granada.

Art. 1.1.4 Vigencia y revisión

Este PEC Albaicín-Sacromonte entrará en vigor en los términos y con los efectos previstos en la legislación aplicable.

Su vigencia se ajustará también a lo establecido legalmente, así como podrá ser revisado y modificado en los casos y mediante los procedimientos establecidos en la legislación aplicable.

La corrección de los errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrán consideración de modificación de instrumento de ordenación urbanística o, en su caso, ordenanza municipal, y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común (con preceptivo dictamen de la Comisión de Seguimiento).

Art. 1.1.5 Interpretación

La interpretación del PEC Albaicín-Sacromonte corresponde al Ayuntamiento por aplicación directa de sus determinaciones o, en supuestos más complejos y de interés

colectivo, mediante la aprobación y publicación de criterios interpretativos, conforme a lo regulado en la legislación de procedimiento administrativo.

Art. 1.1.6 Comisión de Seguimiento

A fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos, estrategias globales, desarrollo urbanístico, ejecución, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas, etc. de este PEC se constituirá una Comisión de Seguimiento.

Esta Comisión de Seguimiento podrá ser específica o integrada en una comisión única para similares funciones junto con otros instrumentos de ordenación urbanística para otros ámbitos.

La Comisión tratará, analizará y se pronunciará, de forma preceptiva no vinculante, sobre las actuaciones que tengan especial incidencia en al ámbito del PEC Albaicín-Sacromonte, los supuestos expresamente señalados en este PEC Albaicín-Sacromonte o cualquier asunto que por el Ayuntamiento de Granada o la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico se considere oportuno; todo ello en los términos de la normativa que la regule.

De esta Comisión formarán parte necesariamente el Ayuntamiento de Granada y la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico, representadas respectivamente por el número de miembros que se determine, y sin perjuicio de la incorporación de otras personas o entidades. Estará presidida por la persona titular de la alcaldía o concejal delegado en materia de urbanismo e integrada, al menos, por personas con titulación suficiente para el ejercicio de la Arquitectura, la Arquitectura Técnica, la Arqueología y la Historia del Arte.

Su composición, objeto y régimen de funcionamiento se regularán por el acto municipal de constitución o la reglamentación municipal al efecto, aprobados conforme a lo dispuesto en la legislación procedimental y en materia local aplicable.

1.2 GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Art. 1.2.1 Clases de suelo

El suelo incluido en el ámbito del PEC Albaicín-Sacromonte queda clasificado conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable y el instrumento de ordenación urbanística general.

Art. 1.2.2 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas

Las actuaciones de transformación urbanística (ATU) y las actuaciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable (objeto, documentos, procedimiento, sistema de actuación, derechos y deberes, etc.) y de acuerdo con las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación urbanística que le afecten.

Además de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas por el instrumento de ordenación urbanística general, el PEC Albaicín-Sacromonte establece, como instrumento de ordenación urbanística detallada, la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, en consonancia con las determinaciones de aquél.

Mediante el procedimiento establecido legalmente y en sus términos (con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico), pueden delimitarse nuevas actuaciones de transformación urbanística.

Art. 1.2.3 Instrumentos de ordenación urbanística

La ordenación urbanística del ámbito contenido en el PEC Albaicín-Sacromonte puede establecerse, completarse o modificarse mediante otros instrumentos de ordenación urbanística en los términos establecidos por la legislación urbanística.

En concreto, los estudios de detalle, como instrumentos complementarios, podrán establecer, completar o modificar la ordenación del PEC Albaicín-Sacromonte de acuerdo con su remisión expresa a tal instrumento de ordenación urbanística, dentro de los límites determinados en la legislación urbanística (con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico).

Art. 1.2.4 Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

Por el procedimiento establecido legalmente para ello y en congruencia con los términos establecidos en la legislación urbanística, se podrán aprobar ordenanzas municipales de edificación o urbanización (o conjuntas).

Las determinaciones contenidas en el PEC Albaicín-Sacromonte podrán ser complementadas por tales ordenanzas municipales de edificación o urbanización, sin que aquéllas puedan resultar modificadas o sustituidas, salvo referencias susceptibles de regulación mediante éstas ordenanzas.

En todo caso, en el procedimiento de aprobación de las referidas ordenanzas municipales se recabará informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico.

Art. 1.2.5 Títulos habilitantes urbanísticos

El régimen jurídico de los títulos habilitantes urbanísticos y, en su caso, de las autorizaciones previas que cualifiquen terrenos para actuaciones extraordinarias en suelo rústico será el establecido en la legislación aplicable, de acuerdo con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que le afecten.

Art. 1.2.6 Parcelario urbano

El parcelario urbano no podrá alterarse, salvo excepcionalmente, mediante modificación del instrumento de ordenación urbanística, cuando se acredite una mejora de sus relaciones con el entorno territorial urbano o, con ello, se eviten los usos degradantes para el propio Conjunto histórico.

Los errores materiales gráficos contenidos en el PEC Albaicín-Sacromonte relativos al parcelario existente a su entrada en vigor podrán subsanarse como corrección de error material de acuerdo con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo.

Art. 1.2.7 Conservación de las características generales del ambiente

Se prohíbe toda interferencia que impida o distorsione la imagen intrínseca arquitectónica e histórica del ámbito.

Quedan bajo control de las Administraciones públicas competentes (informe o título habilitante) los siguientes elementos (o similares):

- Construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que, por su

altura, volumetría o distancia, puedan perturbar su percepción.

- Instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.
- Instalaciones necesarias para telecomunicaciones.
- Colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
- Colocación de mobiliario urbano.
- Ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

Las obligaciones de personas o entidades titulares de instalaciones o elementos referidos u otros que incidan en las características generales del ambiente se exigirán conforme a lo dispuesto en las leyes.

1.3 DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

Disposición adicional.- Relación con otros instrumentos de ordenación urbanística y normativa vigente

Para lo no regulado en este PEC, se estará a lo establecido en el instrumento de ordenación urbanística general o, en su defecto o contradicción con la legalidad vigente, en la legislación aplicable y demás fuentes de Derecho.

Disposición transitoria primera.- Títulos urbanísticos habilitantes anteriores

Los títulos urbanísticos habilitantes obtenidos con anterioridad a la entrada en vigor de este PEC Albaicín-Sacromonte mantendrán su vigencia conforme a lo regulado en la legislación de aplicación.

Disposición transitoria segunda.- Procedimientos iniciados

Los procedimientos urbanísticos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este PEC Albaicín-Sacromonte y de forma previa también a las suspensiones de aprobaciones, autorizaciones, licencias urbanísticas u otros títulos urbanísticos

adoptadas al respecto de la tramitación de este instrumento de ordenación urbanística, se resolverán de acuerdo con el régimen urbanístico vigente a la fecha de su inicio, salvo que el promotor decida que la tramitación se continúe conforme al nuevo instrumento de ordenación urbanística.

El resto de procedimientos urbanísticos que no cumplan tales presupuestos se resolverán en consonancia con las determinaciones del PEC Albaicín-Sacromonte.

Disposición derogatoria

A la entrada en vigor del PEC quedan derogados el anterior PEPRI Albaicín y sus criterios interpretativos.

2. USOS DEL SUELO

Art. 2.1 Relación del PEC Albaicín-Sacromonte con el instrumento de ordenación urbanística general en materia de usos urbanísticos

Se estará a lo especificado por la Normativa del instrumento de ordenación urbanística general en relación a la regulación de usos en suelos urbano y rústico, excepto las

normas particulares que el PEC Albaicín-Sacromonte especifica.

El PEC Albaicín-Sacromonte detalla en la planimetría las calificaciones urbanísticas a nivel de parcela, que prevalecerán sobre los del instrumento de ordenación urbanística general, con el régimen de compatibilidad de usos recogido en los correspondientes cuadros de este plan especial.

Art. 2.2 Tipos de usos conforme a su implantación:

- *Usos dominantes o característicos*

Aquellos que componen el uso predominante del nivel y que se derivan de la propia calificación asignada por el PEC Albaicín-Sacromonte.

- *Usos compatibles o permitidos*

Son los usos que pueden coexistir con los característicos sobre un determinado ámbito, respetando siempre la condición predominante de los usos dominantes o característicos con relación al grado de implantación. Son también aquellos usos que pueden sustituir al uso característico en un determinado ámbito de implantación, respetando los parámetros previstos en la ordenación para ese ámbito para el uso dominante o característico.

- *Usos complementarios*

Son los usos que coexisten con los dominantes o característicos sobre el ámbito más específico o determinado de implantación de estos últimos (en general la parcela), implantándose con un menor grado de intensidad que aquellos y respetando siempre la condición predominante de los usos dominantes o característicos.

- *Usos prohibidos o incompatibles.*

Son aquellos usos cuya implantación está expresamente impedida por las Normas del presente PEC Albaicín-Sacromonte.

Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquellos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o aplicación.

- *Usos públicos*

Se entenderán por usos públicos aquellas actividades que se desarrollan por las distintas Administraciones públicas (salvo en régimen de Derecho privado) o por los particulares a través de los medios de gestión y explotación de servicios públicos establecidos legalmente.

- *Usos privados*

Se entenderán por usos privados aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o las Administraciones públicas en régimen de Derecho privado, ya se presten a título lucrativo, ya sea sin fines lucrativos.

Art. 2.3 Clases de usos globales y pormenorizados

- Para todo el suelo urbano incluido en el ámbito del PEC Albaicín-Sacromonte queda establecido el uso global urbanístico característico RESIDENCIAL. No obstante, se distinguen los usos globales característicos RESIDENCIAL-COMPATIBLE y RESIDENCIAL-EXCLUSIVO.

Con el uso global característico RESIDENCIAL-EXCLUSIVO se identifican los ámbitos del PEC Albaicín-Sacromonte donde concurre -conforme a los criterios justificados en el instrumento de ordenación urbanística- una saturación de actividades distintas a la residencia permanente de personas y, por tanto, se restringen la compatibilidad y complementariedad de otros usos urbanísticos, de acuerdo con lo contenido en esta Normativa y en el correspondiente cuadro de compatibilidad de usos en las calificaciones urbanísticas.

En las zonas identificadas con uso global característico RESIDENCIAL-EXCLUSIVO se reconocen las actividades distintas a residencia permanente de personas con título habilitante vigente a la entrada en vigor de este instrumento de ordenación urbanística. Una vez extinguida la actividad, se aplicará, para la implantación de otras nuevas, el régimen de compatibilidad de usos determinado en el correspondiente cuadro para las calificaciones urbanísticas (Residencial-exclusivo).

- En el ámbito del PEC Albaicín-Sacromonte, se establece la siguiente relación de usos urbanísticos globales (coincidentes con los determinados por el instrumento de ordenación urbanística general) y pormenorizados:

USOS GLOBALES

Usos pormenorizados

1. RESIDENCIAL

- Unifamiliar (RUF)
- Plurifamiliar (RPF)
- Residencia comunitaria (RCO)
- Alojamiento hotelero (RAH)

2. INDUSTRIAL

- Pequeña y mediana industria (IPM)
- Taller (IT)
- Almacén (IA)

3. Terciario

- Comercial (TCO)
- Oficinas (TOF)
- Ocio, hostelería y recreo (TOH)
- Garajes (TG)
- Institucional privado (IP)

4. ESPACIOS LIBRES

- Plazas, jardines y zonas verdes (ZV)
- Parques urbanos (PU)

5. DOTACIONAL

- Equipamiento universitario (DUN)
- Equipamiento docente (DDO)
- Equipamiento deportivo cubierto (DDC)
- Equipamiento deportivo descubierto (DDD)
- Equipamiento SIPS Cultural (DCU)
- Equipamiento SIPS Asistencial (DAS)
- Equipamiento SIPS Administrativo (DAD)
- Equipamiento SIPS Sanitario (DSA)
- Equipamiento SIPS Religioso (DR)
- Equipamiento SIPS Defensa e Interior (DDI)

6. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS

- Red viaria (TIV)
- Infraestructuras urbanas (TIU)

Art. 2.4 Usos prohibidos

En todo el ámbito del PEC Albaicín-Sacromonte se prohíben expresamente los siguientes usos o actividades de nueva implantación, a partir de la aprobación

definitiva de este instrumento de ordenación urbanística:

- Uso pormenorizado Industrial. Gran Industria.
- Uso pormenorizado Terciario en instalaciones singulares.
- Uso de Estación de Servicio de suministro de combustible.

No obstante, las actividades existentes a la entrada en vigor del PEC Albaicín-Sacromonte encuadrables en los usos o actividades prohibidas quedan expresa y plenamente reconocidas, siempre y cuando cuente con título habilitante en vigor. En caso de cesar la actividad o extinguirse el título habilitante, quedará definitivamente prohibida la actividad y el suelo quedará sometido a las determinaciones del uso previsto por el PEC Albaicín-Sacromonte.

Art. 2.5 Definición de los usos globales

Las definiciones de usos globales en el PEC Albaicín-Sacromonte se corresponden con las contenidas en el instrumento de ordenación urbanística general y, no obstante, se describen a continuación a título informativo:

- Residencial:

Alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente.

- Industrial:

Obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de los medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, pero sin venta directa al público.

- Terciario:

Desarrollado con la finalidad de la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los correspondientes al comercio, la administración, la gestión, las actividades intermedias, los seguros, etc.

- Espacios libres:

Uso de suelos y terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de

libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad.

- Dotacional:

Destinado a proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población.

- Transportes e infraestructuras:

Usos del suelo destinados a redes e inmuebles al servicio del movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el de combustibles, las redes de saneamiento, las de energía, las de telecomunicaciones, etc.

Art. 2.6 Definición de los usos urbanísticos pormenorizados

- Unifamiliar (RUF):

Alojamiento de personas vinculadas familiarmente que se ubique en alguno de los casos siguientes:

- a. En una vivienda situada en parcela independiente, en edificio exclusivo destinado a dicho uso.
- b. En una vivienda agrupada horizontalmente a otro edificio de vivienda, o de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente para la misma.

- Plurifamiliar (RPF):

Alojamiento de personas vinculadas familiarmente en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

- Residencia comunitaria (RCO):

Correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad (residencias universitarias, residencias de matrimonios, internados...), no explotadas o vinculadas a una Administración pública, cuya admisión no quede restringida por razones de

pertenencia a una determinada institución.

- Alojamiento hotelero (RAH):

Correspondiente al alojamiento eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo (incluidos apartamentos turísticos y viviendas con fines turísticos).

- Pequeña y mediana industria (IPM):

Correspondiente a operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

- Taller (IT):

Relacionado con la guarda de cualquier clase de vehículos, maquinaria, productos o bienes para su reparación, entretenimiento o mantenimiento.

- Almacén (IA):

El concerniente al depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así

como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio, que puede incluir funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o despacho al público.

- Comercial (TCO):

Destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares, exceptuadas las actividades propias hoteleras.

- Oficinas (TOF):

Dirigido, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas bien a los particulares. Incluye actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

- Ocio, hostelería y recreo (TOH):

Relacionado con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso destinado a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este

epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, “pubs”, etc.)

- Garajes (TG):

El destinado al servicio de estacionamiento o guarda de vehículos.

- Institucional privado (IP):

Relativo a actividades propias de determinadas entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...) reservadas al uso de la propia institución.

- Plazas, jardines y zonas verdes (ZV):

Uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

- Parques urbanos (PU):

Uso de espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la

estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

- Equipamiento universitario (DUN):

Conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de las universidades, tanto desde el punto de vista de la formación académica, como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones.

- Equipamiento docente (DDO):

Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.

- Equipamiento deportivo cubierto (DDC):

Comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, desarrolladas en edificios, dirigidas al disfrute general de la población

- Equipamiento deportivo descubierto (DDD):

Comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, desarrolladas en instalaciones abiertas, dirigidas al disfrute general de la población

- Equipamiento SIPS Cultural (DCU):

Correspondiente al disfrute general de la población de actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.

- Equipamiento SIPS Asistencial (DAS):

Relacionado con la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas, a través de las modalidades establecidas en la normativa de servicios sociales.

- Equipamiento SIPS Administrativo (DAD):

Concerniente a la gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de

limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.

- Equipamiento SIPS Defensa e Interior (DDI):

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias.

- Equipamiento SIPS Religioso (DR):

Relacionado con la celebración de los diferentes cultos.

- Red viaria (TIV):

Usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y privados, de las bicicletas, vehículos de movilidad personal y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

- Infraestructuras urbanas (TIU):

Usos del suelo destinados y afectados a las estructuras físicas y organizativas, redes o sistemas necesarios para el buen funcionamiento de la ciudad.

Art. 2.7 Calificaciones urbanísticas

En el ámbito del PEC Albaicín-Sacromonte, se establecen las siguientes calificaciones urbanísticas:

- Casa-patio (CP)
- Casa patio colectiva (CP-CO)
- Residencial colectiva (RC)
- Carmen grande (CR1)
- Carmen mediano (CR2)
- Vivienda unifamiliar en manzana (VUM)
- Vivienda unifamiliar con jardín (VUJ)

- No residencial en manzana (NR-M)
- No residencial aislada (NR-A)
- No residencial templo (NR-T)
- Industrial en manzana (IND-M)
- Terciario (NR-TE)
- No residencial infraestructuras urbanas (NR-IU)
- No residencial C. Transformación (NR-CT)

- Cuevas en placeta (Cu/P)
- Cueva sobre calle (Cu/C)
- Cueva con corral o patio (Cu/Co)
- Casa cueva (Ca/Cu)
- Cueva espectáculo (Cu/E)

- Espacios libres (EL)

Art. 2.8 Definición de las distintas calificaciones

- Casa-patio (CP):
 - Parcelas de pequeña y mediana superficie que acogen edificaciones, unifamiliares o plurifamiliares, adosadas a linderos y alineadas a vía pública, distribuidas en torno a un patio vividero. Engloba los tipos de edificación “casa-patio árabe-morisca” y “casa-patio cristiana”, que únicamente se diferencian entre sí por la forma y dimensiones del patio.
 - Superficie de parcela: Entre 100 y 400 m2.
 - Espacio libre de edificación:

- Jardín: Puede tener jardín trasero.
 - Patio: Siempre, supone entre el 10 y el 15 % de la superficie de la parcela, no menor de 15 m2.
- Casa patio colectiva (CP-CO):
 - Parcelas de mediana y gran superficie que acogen edificaciones plurifamiliares adosadas a linderos y alineadas a vía pública, distribuidas en torno a un gran patio vividero. Normalmente pertenecen al tipo de edificación “Casa-patio cristiana”.
 - Superficie de parcela: 400-1000 m2.
 - Espacio libre de edificación:
 - Jardín: Puede tener jardín trasero.
 - *Patio:* *Siempre, no menor de 60 m2 o del 15 % de la superficie de la parcela.*
- Residencial colectiva (RC):
 - Parcelas de pequeña y mediana superficie, adosadas a linderos y alineadas a vía pública, que acogen edificaciones destinadas normalmente a vivienda plurifamiliar, que ocupan la mayor parte de la parcela, dejando libre

únicamente pequeños patios de ventilación e iluminación. Engloba los tipos de la edificación “Vivienda colectiva antes de 1920” y “Vivienda colectiva desde 1920”, que únicamente se diferencian entre sí por aspectos cronológicos y formales.

- Superficie de parcela: Entre 80 y 400 m².
- Espacio libre de edificación:
 - Jardín: Normalmente no existe.
 - *Patio*: *Sólo de iluminación y ventilación. Suponen entre el 10 y el 15 % de la superficie de la parcela, con un mínimo de 9 m².*
- Carmen grande (CR1):
 - Parcelas de gran tamaño que acogen edificaciones, aisladas o adosadas a algún lindero, y alineadas o retranqueadas de la vía pública, destinadas normalmente a vivienda unifamiliar, que dejan la mayor parte de la superficie de la parcela libre y destinada a jardín.
 - Superficie de parcela: Entre 1100 y 3000 m².
 - Espacio libre de edificación:
 - Jardín: Supone como mínimo el 80 % de la superficie de la

parcela.

○ *Patio:* *Puede existir en el interior de la edificación.*

▪ Carmen Mediano (CR2):

– Parcelas de mediana y gran superficie que acogen edificaciones, aisladas o adosadas a algún lindero, y alineadas o retranqueadas de la vía pública, destinadas normalmente a vivienda unifamiliar, que dejan la mayor parte de la superficie de la parcela libre y destinada a jardín.

– Superficie de parcela: Entre 300 y 1100 m².

– Espacio libre de edificación:

○ Jardín: Supone como mínimo el 75 % de la superficie de la parcela.

○ *Patio:*

▪ Vivienda unifamiliar en manzana (VUM):

– Parcelas de pequeñas dimensiones que acogen edificaciones adosadas a linderos y alineadas a vía pública, destinadas normalmente a vivienda unifamiliar, que ocupan la mayor parte de la parcela, dejando libre únicamente pequeños patios e ventilación e iluminación. Engloba los tipos de la edificación

“Vivienda unifamiliar entre medianeras” y “Vivienda unifamiliar con diversas fachadas”.

- Superficie de parcela: Menor de 100 m2.
- Espacio libre de edificación:
 - Jardín: No tiene.
 - *Patio*: *Supone en torno al 10 % de la superficie de la parcela, como mínimo 9 m2.*

▪ Vivienda unifamiliar con jardín (VUJ):

- Parcelas de pequeña y mediana superficie, que acogen edificaciones adosadas al menos a algún lindero, alineadas o retranqueadas a vía pública, destinadas normalmente a vivienda unifamiliar, que dejan libre parte de la superficie para destinarla a jardín. Recoge algunas de las edificaciones del tipo “Resto de vivienda unifamiliar”.
- Superficie de parcela: Entre 100 y 300 m2.
- Espacio libre de edificación:
 - Jardín: En torno al 50 % de la superficie de la parcela.
 - *Patio*:

- No residencial en manzana (NR-M):
 - Parcelas de grandes dimensiones que acogen edificaciones adosadas a linderos y alineadas con la vía pública (aunque pueden tener algún retranqueo), distribuidas en torno a grandes patios de tipo claustro y/o dejando espacios libres interiores, y destinadas a dotaciones públicas o privadas.
 - Superficie de parcela: Entre 1600 y 4000 m².
 - Espacio libre de edificación: En torno al 25 % de la superficie de la parcela, distribuido en:
 - Jardín y espacios libres.
 - *Patio:* *Tipo claustro, con dimensiones de entre 10 y 20 m de lado.*

- No residencial aislada (NR-A):
 - Parcelas de grandes dimensiones, que acogen edificaciones aisladas (aunque pueden estar adosadas a algún lindero o alineadas a la vía pública), destinadas normalmente a dotaciones públicas o privadas, que dejan libre gran parte de la superficie.
 - Superficie de parcela: Mayor de 4000 m².

- Espacio libre de edificación: En torno al 75 %.

- No residencial templo (NR-T):
 - Parcelas de mediana y gran superficie, que acogen edificaciones que ocupan la mayor parte o la totalidad de la parcela, adosadas a linderos y alineadas con la vía pública (aunque pueden tener algún retranqueo), destinadas normalmente a equipamiento religioso.
 - Superficie de parcela: Entre 300 y 1600 m².
 - Espacio libre de edificación: Normalmente no existe, o hay algún pequeño patio de iluminación y ventilación.

- Industrial en manzana (IND-M):

Parcelas que acogen edificaciones adosadas a linderos y alineadas con la vía pública (aunque pueden tener algún retranqueo), destinadas predominantemente a operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos, dando lugar a unidades reconocibles como manzanas.

- Terciario (TE):

Parcelas que acogen edificaciones destinadas a la prestación de servicios al

público, a las empresas u organismos, tales como los correspondientes al comercio, la administración, la gestión, las actividades intermedias, los seguros, etc.

- No residencial infraestructuras urbanas (NR-IU):

Parcelas y suelos destinados a instalaciones e inmuebles al servicio del movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el de combustibles, las redes de saneamiento, las de energía, las de telecomunicaciones, etc.

- No residencial centros de transformación:

Parcelas destinadas a instalaciones, construcciones y edificaciones dedicadas a la conversión de energía eléctrica a baja o media tensión.

- Cueva en placeta (Cu/P):

Parcela con edificación hipogea unifamiliar con espacio libre privado de acceso integrado

- Cueva sobre calle (CU/C):
Parcela con edificación hipogea unifamiliar con acceso directo desde vial o espacio libre público
- Cueva con corral o patio (Cu/Co):
Parcela con edificación hipogea unifamiliar y espacio no edificado interior con destino tradicional a la crianza de animales para consumo familiar (corral) o mero esparcimiento de los ocupantes (patio)
- Casa cueva (Ca/Cu):
Parcela que contiene edificación unifamiliar que contiene o está anexa a otra hipogea.
- Cueva espectáculo (Cu/E):
Parcela con edificación hipogea no residencial destinada predominantemente a ocio, hostelería y recreo
- Espacios libres:
Parcelas o suelos destinados al disfrute de la población, normalmente con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano, o con el

tratamiento simplemente necesario para ello con la integración que se considere adecuada conforme a la correspondiente clase y categoría de suelo en que se implanta.

Art. 2.9 Calificaciones de cuevas

Las calificaciones correspondientes a cuevas – Cueva en placeta (Cu/P), Cueva sobre calle (Cu/C), Cueva con corral o patio (Cu/Co), Casa Cueva (Ca/Cu) y Cueva espectáculo (Cu/E)- se especificarán gráficamente para parcelas concretas, de conformidad al reconocimiento que este PEPC Albaicín-Sacromonte hace de las construcciones hipogeas (cuevas), y sus placetas de acceso (cuando las tuvieran), existentes a la entrada en vigor de este PEC Albaicín-Sacromonte, con la estructura y distribución concurrente en ese momento, en los casos que cuenten con título habilitante urbanístico o haya caducado la acción de protección de la legalidad urbanística (en cuyo supuesto quedarán en la situación de asimiladas a fuera de ordenación o la que se derive de la legislación aplicable vigente), cuenten con título suficiente de propiedad o derecho real de goce y, además, no supongan ocupación o perturbación ilegítima del dominio público, de sus zonas de protección o de bienes patrimoniales pertenecientes a cualquier Administración pública.

Al respecto, las referidas construcciones hipogreas (cuevas) y sus placetas de acceso, en su caso, se identificarán y describirán en el correspondiente inventario incorporado a este instrumento de ordenación urbanística, que podrá ser ampliado, reducido o modificado motivadamente mediante el pertinente procedimiento de innovación de este instrumento de planeamiento; salvo error patente, que se tramitará por el procedimiento de corrección de errores.

Art. 2.10 Régimen general de los usos pormenorizados y calificaciones

- El régimen de compatibilidad y complementariedad entre usos pormenorizados, para la parcela concreta, será el resultante de la calificación urbanística determinada para la parcela por el PEC Albaicín-Sacromonte, en los términos expuestos en el correspondiente cuadro de compatibilidad de usos y en esta Normativa.
- Cualquiera de los usos señalados como característicos (CR) para una calificación podrá implantarse en la parcela de forma completa o en concurrencia con otro uso compatible o complementario, en los términos expuestos en los siguientes apartados.
- La complementariedad de usos (CL) para una determinada calificación faculta para

establecer, en la parcela concreta, un uso pormenorizado complementario o varios de ellos hasta un 49% del total.

- La compatibilidad entre usos (CA) para una calificación concreta permite establecer un uso compatible en sustitución completa del uso característico determinado para la parcela, manteniendo el régimen atribuido por la normativa al uso característico de esa calificación.
- Los usos compatibles (CA) para una calificación determinada podrán ser considerados también, a su efecto, como usos complementarios y, por lo tanto, posibilita establecerlos en la parcela, en solitario o conjuntamente con otros, hasta un 49% del total.
- En aquellas calificaciones para las que se prevén varios usos característicos (CR), especificado uno de ellos gráficamente por este Plan Especial, el resto también podrán ser tratados, a su efecto, como usos compatibles (CA) o complementarios (CL), con el fin, en este último supuesto, de implantarlos en la parcela, en solitario o conjuntamente con otros, hasta un 49% del total.
- Los usos incompatibles (IN) indicados para cada calificación no pueden implantarse en la correspondiente parcela.
- No obstante todo lo anterior, prevalecerá cualquier disposición específica de esta Normativa en otro sentido distinto a este régimen general de los usos.

- Mediante innovación del PEC Albaicín-Sacromonte, se podrá alterar el uso pormenorizado de espacios públicos libres (que no tenga la condición de sistema general), siempre y cuando no se reduzca su proporción a través de la calificación con el uso de espacio público libre de otro ámbito, al menos, de igual superficie al alterado.
- La alteración de la calificación dada por el PEC Albaicín-Sacromonte a determinada parcela o parcelas, así como cualquier otra modificación del uso para determinada calificación, distinta a lo regulado en este régimen de usos, precisarán la innovación de este PEC Albaicín-Sacromonte y, en lo que proceda, en su caso, del instrumento de ordenación urbanística general u otros instrumentos urbanísticos de planeamiento afectados, mediante el procedimiento y requisitos establecidos legalmente.

Art. 2.11 Especialidades del régimen de usos pormenorizados en relación con las calificaciones

- Uso pormenorizado Garajes (TG):

El uso pormenorizado Garajes (TG) expresamente identificado en este PEC Albaicín-Sacromonte para determinado suelo, parcela o parcelas, tanto sobre rasante como bajo rasante, podrá implantarse en los términos y con las

condiciones urbanísticas concretadas en este instrumento de ordenación urbanística.

- Uso pormenorizado Unifamiliar (RUF):

El uso pormenorizado Unifamiliar (RUF), como complementario (CL) en las calificaciones No residencial en manzana (NR-M), No residencial aislada (NR-A), No residencial templo (NR-T) y Terciario (NR-TE), sólo podrá establecerse si resulta estrictamente necesario y vinculado para la normal explotación del uso característico (CR) implantado o compatible (CA) que lo sustituya.

- Calificación No residencial en manzana:

El uso pormenorizado característico (CR) concreto para una parcela, entre los señalados para esta calificación, se identificará en los documentos gráficos del instrumento de ordenación urbanística.

- Calificación No residencial aislada:

El uso pormenorizado característico (CR) concreto para una parcela, entre los señalados para esta calificación, se identificará en los documentos gráficos del instrumento de ordenación urbanística.

- Calificación No residencial infraestructuras urbanas (NR-IU):

Los usos pormenorizados complementarios (CL) previstos en la calificación No residencial infraestructuras urbanas (NR-IU) sólo podrán implantarse si quedan vinculados a la normal explotación del uso característico (CR).

- Calificación No residencial centro de transformación (NR-CT):

Para la calificación No residencial centro de transformación (NR-CT), los usos pormenorizados compatibles (CA) sólo podrán establecerse vinculados a la normal explotación del uso característico (CR), salvo total extinción del uso característico (CR) para la parcela concreta. No obstante, el uso pormenorizado Ocio, hostelería y recreo (TOH) sólo se prevé para este último supuesto de extinción del uso característico (CR).

- Calificación Espacios libres (EL):

El uso pormenorizado característico (CR) concreto para una parcela, entre los señalados para esta calificación, se identificará en los documentos gráficos del instrumento de ordenación urbanística.

Para la calificación Espacios libres (EL), los usos pormenorizados complementarios Comercial (TCO), así como Ocio, hostelería y recreo (TOH) se limitan, en solitario o

conjuntamente, al 2% del total.

El uso pormenorizado Garajes (TG) sólo se permite, en su caso, bajo rasante, conforme al régimen general de usos (salvo otra prescripción concreta de este instrumento de ordenación urbanística).

Art. 2.12 Usos pormenorizados y calificaciones en los instrumentos urbanísticos de desarrollo del PEC Albaicín-Sacromonte

Los instrumentos urbanísticos de planeamiento que desarrollen este instrumento de ordenación urbanística podrán, para su propio ámbito, modificar o contemplar nuevos usos pormenorizados y calificaciones, en los términos que regulados en la legislación aplicable.

Art. 2.13 Usos pormenorizados en suelo rústico

En el suelo rústico incluido en el ámbito del PEC Albaicín-Sacromonte, los usos globales y pormenorizados se ajustarán a lo dispuesto en el instrumento de ordenación urbanística general.

3. EDIFICACIÓN

3.1 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Art. 3.1.1 Contenido

Las presentes normas generales de la edificación, serán de aplicación en el ámbito del PEC Albaicín-Sacromonte.

En lo no previsto en ellas, se estará a lo establecido en el planeamiento general vigente.

Sus determinaciones estarán supeditadas a las particulares que en cada caso concreto especifica el PEC Albaicín-Sacromonte.

Art. 3.1.2 Alineaciones y fondo edificable

Se entiende por alineación exterior aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos o viales. Con carácter general, las alineaciones actuales se mantienen y tendrán el carácter de oficiales; la edificación, en ningún caso, podrá

rebasar esta línea. El PEC Albaicín-Sacromonte especifica en los planos aquellas alineaciones que son objeto de remodelación.

La alineación interior comprende aquella línea límite que determina la edificación dentro de la parcela. Salvo otra especificación expresa en este instrumento de ordenación urbanística, tales alineaciones interiores son de obligado cumplimiento.

En su caso, acreditada la inexactitud de la cartografía plasmada en el PEC Albaicín-Sacromonte, prevalecerá la realmente existente.

En aquellos edificios, solares o parcelas en los que se pierda por la acción de las obras las referencias de las alineaciones existentes, será obligatorio en el proyecto básico o de ejecución la presentación de un plano detallado de las referencias topográficas, alineaciones y rasantes de la parcela en relación con los colindantes, anchos de viales, etc., que deberá tener la aprobación del Ayuntamiento. En el replanteo o inicio de la obra será necesario marcar unos hitos de referencia en los cuales tenga el visto bueno del Ayuntamiento.

Dada la singularidad de las parcelas del PEC Albaicín-Sacromonte no existe fondo máximo edificable, aunque estén grafiadas o especificadas en la Normativa del

planeamiento general vigente de Granada. En aquellos casos excepcionales de uso o condiciones específicas de parcela, el PEC Albaicín-Sacromonte podrá fijar el fondo máximo edificable, que quedará reflejado gráficamente.

Art. 3.1.3 Rasante

1. Se entenderá por rasante el perfil longitudinal de una vía pública. La cota de rasante se medirá en puntos del eje de la calzada; en caso de existir acera, se medirá sobre ésta.

2. Para la medición de alturas de la edificación se utilizará la rasante de la calzada o, de existir, de las aceras en contacto con las alineaciones.

Art. 3.1.4 Parcela. Definición. Segregaciones y agregaciones de parcelas

Parcela es la porción de superficie de un terreno, deslindada en una unidad predial en poligonal cerrada, con acceso al Registro de la Propiedad y su catastro, y propiedad de una persona o personas o entidad jurídica pública o privada.

La superficie real de la parcela, a los efectos de las presentes Normas, será la que resulte de su medición en el terreno sobre un plano horizontal, con independencia de la que figure en otros documentos registrales o catastrales.

Solar es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del PEC Albaicín-Sacromonte puede ser edificada, previo el oportuno título habilitante urbanístico.

Las parcelas, dada la protección del parcelario existente, no podrán agregarse o segregarse con las excepciones reguladas a continuación:

a) A fin de facilitar la realización de aparcamientos para residentes en el PEC Albaicín-Sacromonte, a nivel bajo rasante (sótano o semisótano), se podrá unir varias parcelas, siempre y cuando a nivel de planta baja se respete la división parcelaria existente.

Cada parcela tendrá, al menos, un acceso peatonal independizado al sótano. El uso será exclusivo de aparcamiento permitiendo salas de instalaciones de los edificios y actividades puntuales de apoyo al uso de aparcamiento (p. ej., lavado y limpieza de

vehículos, disposición de vehículos de movilidad personal o similares, puntos de carga eléctrica), conforme a las exigencias de legislación edificatoria.

Se permite, para los usos pormenorizados de residencial y residencial singular, que los edificios puedan unirse en planta sótano manteniendo el uso de aparcamiento y el acceso independizado para cada edificio.

b) Aquellas parcelas que aparecen grafiadas explícitamente en los planos de ordenación del PEPC Albaicín-Sacromonte, mediante el correspondiente título habilitante urbanístico.

c) Agregaciones o segregaciones excepcionales de una o varias parcelas en los casos que por las dimensiones de las mismas, por la forma de éstas, o por ser interiores sin acceso directo a calle o espacio público sea complejo y difícil desarrollar en éstas un programa adecuado arquitectónico. Deberá justificarse previamente tal situación y obtenerse el correspondiente título habilitante urbanístico, previo informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico.

d) Unión funcional de parcelas e inmuebles. Deberá mantener, sin embargo, la estructura parcelaria real existente, los edificios deberán tener entradas, accesos, escaleras totalmente independientes, además de garantizar su independencia estructural mediante juntas de dilatación. La unión funcional se podrá realizar en una o varias plantas. Cada edificio cumplirá con las condiciones urbanísticas, compositivas, reglamentos etc. reguladas en esta normativa y reglamentos que le sean de aplicación.

e) Errores materiales cartográficos concurrentes en el plan especial, debidamente acreditados, a través del correspondiente procedimiento administrativo de corrección.

Art. 3.1.5 Superficie ocupada, coeficiente de ocupación

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción.

Se entiende por coeficiente de ocupación máximo la relación porcentual entre la superficie ocupada u ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela o área de referencia. Con carácter general, salvo determinación en contra, el PEC

Albaicín-Sacromonte consolida el coeficiente de ocupación actual para la edificación existente, cuando se actúe por rehabilitación o mantenimiento.

En los casos de demolición de la edificación, se mantendrán las condiciones originales de ocupación, salvo en los supuestos en que resulten más restrictivas las condiciones específicas de ocupación para cada uso o nueva ordenación gráfica específicamente establecida, en su caso, por el PEC Albaicín-Sacromonte para la parcela concreta.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima, con las excepciones señaladas en esta Normativa del PEC Albaicín-Sacromonte. Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultare.

La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de calificación o por el PEC Albaicín-Sacromonte de forma concreta para la parcela o ámbito determinado. Salvo determinación concreta, la ocupación bajo rasante no podrá desarrollarse más allá de la proyección de la parte ocupada por la edificación sobre rasante.

Art. 3.1.6 Soportales

Se designa con este nombre al espacio de uso público incorporado al viario público, cubierto por la edificación a nivel no inferior al de la primera planta, definido entre la alineación y la línea de la edificación. Con carácter general, quedan totalmente prohibidos la realización de nuevos soportales, salvo los actualmente existentes que mantendrán sus condiciones actuales de altura, ocupación, composición, etc.

Art. 3.1.7 Altura de la edificación

Se entenderá por altura de la edificación la dimensión vertical del volumen definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas. Con carácter general el PEC Albaicín-Sacromonte consolida las alturas existentes en los edificios catalogados.

Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

Art. 3.1.8 Altura máxima

La altura máxima de cornisa, medida en unidades métricas, es la distancia medida desde la rasante hasta la cara superior de la cornisa o alero del edificio. En caso de no existir este vuelo, se mediría a la cara superior del forjado de la planta de cubierta. Ningún punto del edificio podrá sobrepasar este valor máximo.

La altura máxima se fija en las condiciones particulares de calificación como valor límite de la altura de la edificación.

A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

En solares o vacíos urbanos en los cuales existe un entorno edificatorio de interés (edificios catalogados) con una altura de cornisa mayor, las nuevas edificaciones, independientemente del uso, deberán adecuarse, cuando esto sea posible, a las alturas de cornisa existentes de los edificios colindantes (sin que esto suponga en ningún caso un aumento del número de plantas, aunque se llegara a justificar para

tapar o ocultar total o parcialmente medianeras existentes). Será obligatorio el levantamiento de las fachadas de los edificios colindantes a fin de valorar su adecuación en aplicación de la normativa de presentación de proyectos de obra nueva.

Art. 3.1.9 Construcciones por encima de la altura máxima permitida

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

1. La cubierta del edificio, que deberá ser de teja árabe pardo rojiza, salvo las excepciones indicadas en esta norma, cuyos arranques -en todas las líneas perimetrales de los paramentos verticales, tanto fachadas exteriores como paramentos interiores- presentarán pendiente inferior a cuarenta grados sexagesimales (40°).
2. Los petos de barandillas de fachadas y de patios interiores, así como los elementos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes.

3. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afeción, o de las normas tecnológicas de la edificación, o, en su defecto, del buen hacer constructivo. Deberán quedar integrados en la edificación, evitando una imagen distorsionante, sobre todo en aquellas edificaciones que por su tamaño exijan grandes aparatos de climatización. Queda prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua, combustible u otros por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido.

4. Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

5. Las cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores con una superficie máxima total de diecisiete (17) metros cuadrados construidos que permitan el acceso a las azoteas planas transitables y den acceso a las salas de máquinas de ascensores, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las distintas calificaciones del presente PEC Albaicín-Sacromonte. Esta edificación no computará edificabilidad, y estará retranqueada de cualquier alineación a calle o espacio público al menos dos (2) metros.

6. Las salas de máquinas de ascensores, justificada la imposibilidad de ubicación en planta baja o sótano.
7. Cuando por motivos de la aplicación de alguna normativa sectorial sea necesaria la ubicación en planta de cubiertas de algún cuarto de Instalaciones, se podrá realizar siempre que las dimensiones de éstos sean las mínimas para su desarrollo.
8. En cualquier caso, la superficie máxima permitida sumatoria de la caja de escaleras, ascensores y cuarto de instalaciones especiales no podrá rebasar en ningún caso los veinte (20) metros cuadrados construidos.
9. El remate de estos cuerpos permitidos por encima de la altura, será realizado con cubierta inclinada de teja árabe parda rojiza. La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres (3) metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores acabadas de los forjados de ambos pisos.
10. Las instalaciones de energía renovables, adaptadas a la mejor tecnología disponible y siempre que se justifique la no generación de impacto visual (no son visibles desde el exterior, incluidas las perspectivas visuales que se generan en las

distintas laderas y el entorno paisajístico de la ciudad). En el supuesto de edificaciones catalogadas y entornos de bienes de interés cultural, en general, no se permitirán tales instalaciones, salvo soluciones concretas, autorizadas específicamente, con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico, e incorporadas en su ficha de Catálogo como actuación permitida.

Art. 3.1.10 Tipos de plantas

- 1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
- 2.- El presente documento del PEC Albaicín-Sacromonte considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja. Sin posibilidad de ventilación directa al exterior, quedando siempre bajo la acera, rasante oficial o del terreno natural.
 - b. Semisótano. Es la planta que tiene el forjado o solera del suelo por debajo de planta baja, con posibilidad de ventilación directa al exterior. La cota superior

del forjado de planta baja podrá estar ciento treinta (130) cm por encima de la acera o rasante oficial en contacto con la edificación. Ningún punto del forjado de planta baja podrá rebasar esta condición.

- c. Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la planta inferior del edificio cuya cota superior del forjado se encuentra situado entre los cincuenta (50) cm por debajo de la acera o rasante oficial, y los ochenta (80) cm. por encima de la acera o rasante oficial en contacto con la edificación. Ningún punto del suelo de planta baja podrá rebasar estas condiciones. De forma excepcional, cuando por las dimensiones y por el tamaño de la parcela inferiores a doscientos (200) m² o por las condiciones topográficas y desnivel del viario o espacio público, se podrá autorizar que estos semisótanos puedan estar ciento treinta (130) cm por encima de la acera o rasante oficial en contacto con la edificación. Ningún punto del suelo de planta baja podrá rebasar esta última condición.
- d. Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- e. Entreplanta. En edificios catalogados o actuaciones de rehabilitación o reforma (que no suponga demolición) en edificios no catalogados, cuando exista la

entreplanta como espacio original del inmueble, se respetará esta condición. En nuevas actuaciones las entreplantas computarán como superficie edificada y sólo se permitirán cuando pueden realizarse conforme a las determinaciones de la normativa edificatoria (altura libre y otras con incidencia).

Art. 3.1.11 Altura libre y condiciones de las diversas plantas

1.- Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo. Se estará a lo regulado al efecto en la legislación edificatoria.

2.- En los edificios existentes donde se actué por rehabilitación o reforma que conserven las condiciones primitivas (sin que exista demolición total) mantendrán las alturas existentes.

Quedan excluidos de su cumplimiento los edificios catalogados, cuando las determinaciones que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Art. 3.1.12 Establecimiento de la cota de referencia

1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios de nueva planta cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

- a. Edificios con frente a una sola vía o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada con mayor y menor cota es igual o menor a ciento treinta (130) cm. De forma excepcional, se podrá permitir que esta cota sea inferior a ciento ochenta (180) centímetros, la medición de la altura máxima de cornisa del edificio deberá cumplir las condiciones establecidas en esta Norma. En cualquier caso la cota superior del forjado de planta baja no podrá sobrepasar en ningún caso la altura de ciento treinta (130) centímetros con respecto a la rasante de la calle.

- b. Si, por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo es superior a los ciento ochenta (180) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar las condiciones expresadas en cada uno de ellos, en el apartado anterior.

2. Edificios exentos.

En los edificios de nueva planta exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, la cota del forjado de la planta baja no podrá sobrepasar en ningún caso la altura de ochenta (80) centímetros con respecto a la rasante de la calle.

Art. 3.1.13 Tipos de patios

1.- Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

2. Los patios pueden ser:

- a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser de los siguientes tipos:
 - i. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - ii. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.

- c. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre. Este tipo de patios queda totalmente prohibido en el PEC Albaicín-Sacromonte.

- d. Patio de manzana: es aquel patio cuya forma y posición queda definida por el planeamiento para cada parcela, y que junto con los patios de las colindantes, llega a formar un espacio libre único para todas ellas. También se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vivero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

- e. Los patios existentes de los edificios catalogados.

Art. 3.1.14 Ancho de patios

- 1.- La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.
- 2.- Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios, ni reducirse dicha dimensión mediante la presencia de cuerpos o elementos salientes o cualquier otro tipo de construcción, salvo lo dispuesto específicamente en las presentes normas para los patios de manzana.
- 3.- Los patios deberán mantener uniforme su anchura en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.
4. En edificios catalogados se mantendrá las dimensiones de los patios originales.

Art. 3.1.15 Dimensiones mínimas de los patios de parcela

1. Patios de ventilación. La dimensión mínima para cualquier lado de un patio de ventilación será igual o superior a $H/6$ siendo la dimensión mínima del patio dos (2)

metros pudiendo inscribir un círculo de dos (2) metros en el interior del patio con una superficie mínima de cuatro (4) metros cuadrados; salvo en edificios catalogados, que mantendrán sus condiciones originales.

2. Patios de luces. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de la zona, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:

- a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.
- b. En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros. Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- c. Los patios de luces de los edificios catalogados mantendrán sus condiciones originales.

3. Patios de manzana. Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

- a. Será inscribible un círculo de diámetro igual a nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.
- b. La superficie mínima del patio de manzana situada a la misma cota no podrá ser inferior en ningún caso a ochenta y un (81) metros cuadrados.

4. Acceso a los patios. Cualesquiera que sea la naturaleza del patio deberá contar con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía de los mismos, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde zonas comunes, con un ancho mínimo de tres (3) metros, estando la cota de los mismos situados a una distancia inferior a ciento treinta (130) centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección. En el caso de que

existan varios portales para dar acceso a las viviendas que configuran la tipología de patio de manzana, deberá asegurarse el acceso desde todos ellos a dicho patio.

5. Construcciones en los patios. No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen patios de parcela salvo en las condiciones que expresamente queden exceptuadas, en su caso, en las presentes normas.

6. De forma obligatoria los patios en los edificios de nueva construcción, para cualquier tipo de uso, serán continuos desde la planta baja a la planta de cubierta del edificio.

Art. 3.1.16 Cubrición de los patios

Podrán cubrirse patios de luces o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras, siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre que asegure la ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Dicha superficie de ventilación deber ser, cuando menos, igual a la del patio. La ubicación de estas claraboyas y lucernarios se realizará de forma obligatoria en la planta de cubierta de los edificios. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Deben adaptarse siempre al menor impacto visual y quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces o ventilación mediante elementos opacos, o elementos ligeros, tipo chapa galvanizada o plastificada.

Art. 3.1.17 Vuelos de la edificación

Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta de piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de edificación. Las cornisas y aleros a los efectos del presente artículo no tendrán la consideración de vuelos, regulándose por las condiciones generales de estética urbana.

Según las características volumétricas de los vuelos se distinguen:

- a) Balcones
- b) Cuerpos volados

Se entiende por balcón la superficie en voladizo sobresaliente del plano de fachada de la edificación y cerrada tan sólo por una barandilla. El saliente máximo será de cincuenta (50) cm. autorizándose únicamente barandillas de rejería, forja, acero hasta

una altura máxima de ciento diez (110) cm. sobre el nivel del suelo acabado del balcón, como único elemento de cierre. La altura libre mínima entre la rasante oficial y la cara inferior del vuelo del balcón será de trescientos veinte (320) cm.

Se prohíbe expresamente barandillas realizadas con aluminio, PVC, cristal, plexiglás, o materiales derivados de éstos. Así como antepechos ciegos de albañilería, ladrillo, materiales pétreos etc.

El ritmo y longitud de los mismos responderán a las condiciones estéticas y existentes de la edificación del entorno.

Para los edificios existentes se respetarán las condiciones específicas de los balcones.

Se entiende por cuerpo volado el volumen habitable cerrado construido en voladizo y sobresaliente del plano o línea de fachada del edificio. En la nueva edificación el saliente máximo del cuerpo volado será de cincuenta (50) cm. y su autorización se regula exclusivamente para fachadas traseras que den a patios de manzana, jardines interiores etc. Con carácter general sólo se autorizarán cuerpos volados cerrados a partir de la planta situada por encima de la planta inmediatamente superior a la

planta baja. La superficie total que ocupe el cuerpo volado será inferior al veinte (20) por ciento del total de la superficie de la fachada.

Con carácter general, en la nueva edificación, no se autorizan cuerpos volados cerrados a viales o espacios públicos.

La galería constituye una variante del cuerpo volado cerrado. Se entiende por galería el cuerpo volado acristalado, exento y adosado al muro principal de la fachada, con una estructura de madera, acero o forja independiente del edificio. Solamente se permiten este tipo de cuerpos acristalados en los edificios que ya existan, las actuaciones de recuperación o reforma se realizará con los mismos materiales primitivos. Se prohíbe expresamente la utilización de aluminio, PVC o materiales similares. Con carácter general quedan prohibidos en la edificación de nueva planta la realización de estas galerías.

Art. 3.1.18 Entrantes

Se prohíbe la disposición de entrantes en el plano de fachada para la formación de terrazas o balcones.

Art. 3.1.19 Coeficiente de edificabilidad

1.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima.

2.- La edificabilidad máxima (y su correlativo aprovechamiento urbanístico) será la derivada de la ordenación gráfica establecida por el PEC Albaicín-Sacromonte para cada parcela o solar.

Los volúmenes u otros espacios construidos que estén incluidos en situación de fuera de ordenación o asimilados a fuera de ordenación, dada su regulación legal tendente a su desaparición, no computarán para el cálculo de edificabilidad máxima.

3.- En edificación de nueva planta, la edificabilidad máxima resultará de la ordenación gráfica contenida como propuesta en el PEC Albaicín-Sacromonte o, en su defecto, la resultante de los parámetros máximos de la correspondiente calificación.

No obstante, con respeto de esta edificabilidad máxima, la ordenación gráfica propuesta podrá modificarse a través de estudio de detalle.

4.- En el supuesto de rehabilitación de un edificio, en el cual se conservan las condiciones existentes y reales de edificabilidad, ocupación, etc. de ese inmueble, si durante el transcurso de la obra se demoliera el mismo, aunque se mantuviera la fachada, se mantendrán las condiciones originales de ocupación, salvo en los supuestos en que resulten más restrictivas las condiciones específicas de ocupación para cada uso o nueva ordenación gráfica específicamente establecida, en su caso, por el PEC Albaicín-Sacromonte para la parcela concreta. Los técnicos redactores del proyecto podrán, si fuera necesario, paralizar las obras, a fin de dar cumplimiento a esta condición y a fin de presentar un nuevo proyecto que cumpla con las condiciones urbanísticas de esta normativa que le sean aplicables. En la comunicación de la oportuna Licencia al promotor se detallará esta condición pudiendo además el Ayuntamiento exigir avales de garantía a fin de garantizar la conservación de elementos constructivos de interés.

Art. 3.1.20 Ajustes excepcionales de menor entidad

Sin superar los parámetros máximos de la correspondiente calificación, a través del título habilitante urbanístico de licencia, se podrán autorizar ajustes excepcionales de las alineaciones interiores, en edificaciones no catalogadas, que no supongan un

aumento superior al 30% de la edificabilidad derivada de la ordenación gráfica del PEC Albaicín-Sacromonte para la parcela o solar.

En tales casos, habrá de justificarse los siguientes presupuestos:

- La necesidad del ajuste por circunstancias higiénicas o funcionales
- La solución acorde a la configuración arquitectónica (ocupación, integración armónica, no generación de medianerías vistas, etc.) de las edificaciones existentes o potenciales del entorno.

Estas actuaciones serán sometidas a dictamen de la Comisión de seguimiento.

Art. 3.1.21 Número de plantas máximo

1. El número de plantas detallado por el PEC Albaicín-Sacromonte se entenderá, a todos los efectos, como número de plantas máximo para toda la parcela.

Las plantas existentes por encima de este número tendrán constituirán el inmueble en situación de fuera de ordenación por esta razón.

En edificios catalogados se recogen el número de plantas existentes (en caso de que no se haya grafiado o por error se haya determinado otro tipo de número de plantas a todos los efectos registrará el número de plantas reales del edificio). Por consiguiente, si se actúa por rehabilitación, conservación, restauración o mantenimiento, se respetará las condiciones de volumetría y alturas existentes.

3.2 CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA URBANA

Art. 3.2.1 Definición y ámbito

1. Las condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en cuanto a la preservación del ámbito urbano, así como la valoración y mejora de la imagen del conjunto histórico, como un bien de interés cultural objeto de custodia y protección.

Las condiciones que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a título habilitante urbanístico, sin perjuicio de las determinaciones establecidas en la normativa particular. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios, titulares de derechos reales o poseedores para que ejecuten las actuaciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas.

2. La defensa de la imagen y el ambiente urbano, así como el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga, y ello sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

De conformidad con lo establecido en estas normas y en la legislación vigente, el Ayuntamiento mediante resolución debidamente motivada, podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen del conjunto histórico, por no armonizar con su condición ambiental, indicando en la resolución los aspectos que deben ser subsanados. El condicionamiento de la actuación podrá afectar a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos y su composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, de los elementos sobrepuestos tales como cableados, bajantes, toldos, marquesinas, rótulos, instalaciones energéticas, etc., la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento con incidencia en la imagen urbana.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos, recomen dándose como norma general la mayor sencillez, evitando la imitación historicista de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas.

Art. 3.2.2 Fachadas

1. Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones objeto de protección individualizada, armonizarán sus criterios compositivos buscando la integración de los elementos básicos de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones existentes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones de entorno y a las específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese, salvo intervenciones singulares con informe

preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico.

3. Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal. Por su presencia visual en los espacios públicos actuales o previstos en el PEC Albaicín-Sacromonte habrán de ser tratados como fachadas principales.

4. En las obras que afecten a la planta baja de los edificios se habrá de mantener el criterio compositivo del conjunto de la fachada.

5. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá recurrir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

6. Podrán autorizarse soluciones de composición de fachada diferentes a las reguladas en los artículos de esta norma para edificios de nueva construcción. Estas soluciones habrán de garantizar la integración ambiental y compositiva en el entorno, incorporando la arquitectura contemporánea como nuevo referente de la escena urbana.

Art. 3.2.3 Acabados y materiales de fachada

1. La elección de los materiales para la ejecución de la fachada se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de revestimientos, así como en el despiece textura y color de los mismos en función de los criterios de composición y estéticos de la zona.

2. Se autorizarán los siguientes acabados para la conformación general de paramentos de fachadas principales en orden de preferencia para las nuevas edificaciones:

- a) Enfoscado o revoco.
- b) Fachadas mixtas de piedra, enfoscados y revocos.
- c) Fachadas mixtas de ladrillo, enfoscados y revocos.

d) Fachadas de piedra vista con soluciones constructivas de sillares, sillarejos, etc. Deberá justificarse la colocación de chapado de piedra en la totalidad de la fachada como tradicional.

e) Fachadas de ladrillo visto, de forma excepcional debidamente justificada.

3. Se prohíbe expresamente los siguientes acabados en paramentos: revestimientos cerámicos o vitrificados, hormigón visto, bloques de hormigón, paneles prefabricados en cualquier material, revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos, mampostería sin revestir.

Asimismo, quedan prohibidos los aplacados de madera, plásticos, vinílicos o similares como elementos de cubrición en fachada.

4. Podrán ser pintados o recibir tratamiento de color todos los elementos que formen parte del aspecto exterior de la edificación, excepto:

- Los formados por materiales pétreos, mármoles, granitos etc.
- Los materiales cerámicos originales (salvo actuaciones excepcionales que ayuden a la integración de edificaciones existentes, con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico).

5. Los edificios existentes objeto de catalogación individualizada estarán al tratamiento de fachada que se corresponda con la naturaleza de sus materiales.

Art. 3.2.4 Acabado de enfoscado o revoco

1. Los acabados serán lisos o de texturas de grano fino o medio, excluyéndose texturas excesivamente rugosas. En edificaciones existentes se utilizarán de forma preferente los acabados originales morteros o revocos de cal, estucos, etc. Habrá que renovar o mantener aquéllos cuando sea preciso.

2. El color final de las superficies revocadas será el que mejor se adecue el espacio urbano pudiendo utilizar como referencia no obligatoria la carta de color del PEC Albaicín-Sacromonte, cuando esté publicada.

3. Los elementos en relieve existentes en las fachadas tales como impostas, pilastras, recercos o cualquier otro serán pintados con un mismo color. Todos los elementos en relieve deberán ser pintados íntegramente, en su volumen aparente, con el mismo tono.

4. Las fachadas revocadas serán tratadas con la máxima sobriedad posible restringiendo al máximo los moldurados, "*fingidos*", etc.

Art. 3.2.5 Acabados mixtos de piedra, enfoscados o revocos

1.- Quedan así definidos aquellas fachadas en edificios existentes que presentan elementos o superficies de piedra (en general, las más habituales son de piedra de Sierra Elvira y piedra caliza en sus distintas variedades), combinados con superficies o entropaños de revoco o morteros de cal.

2. En general, se mantendrán en estos edificios las superficies revocadas y las de piedra, en su misma extensión y sobre los mismos elementos que los actuales.

3. En los casos de evidente certeza sobre la existencia de fábricas pétreas o revestimientos decorativos de interés bajo el revestimiento actual, podrán despojarse elementos inadecuados o añadidos indebidamente, tales como enfoscados, revocos, pilastras, impostas, recercos, guardapolvos, esquinas, lienzos y repisas, superficies o entropaños revestidos de materiales pétreos etc. Este trabajo de limpieza siempre deberá estar justificado metodológicamente para no eliminar por error decoraciones válidas desde el punto de vista formal, estético o histórico.

4. Los revocos o morteros de cal que se encuentren en mal estado podrán ser renovados el color final deberá ser similar al existente, siendo necesaria la composición y porcentaje de los distintos tonos y pigmentos que componen el color original.

5. Si en alguna planta los huecos carecieran de homogeneidad, se podrán modificar los elementos distorsionantes a fin de integrarlos en la composición general del edificio (especialmente locales comerciales).

Art. 3.2.6 Acabados en piedra vista

Los chapados de piedra vista serán preferentemente de piedra de Sierra Elvira u otros tipos de piedra caliza con un espesor suficiente en relación con las características constructivas y la aplicación de la norma de la edificación aplicable. Podrá ocupar la totalidad de la fachada, en el caso de soluciones mixtas el chapado de piedra se realizará en la planta baja del edificio.

El despiece se realizará siempre en bandas horizontales, la disposición del mismo responderá a criterios de coherencia formal, en correspondencia con la composición

de huecos. Se significará su carácter de recubrimiento y, por tanto, no se admiten despieces que simulen elementos resistentes como dinteles, arcos o aquellos que son decorativos propios de la sillería como impostas, recercos, molduras, jambas etc.

El proyecto de la edificación definirá el despiece de las losas que deberán ser rectangulares y disponerse de modo apaisado.

Art. 3.2.7 Acabados en ladrillo visto

Las fábricas de ladrillo para cara vista en edificios de nueva construcción deberán ser preferentemente de ladrillo con planeidad y regularidad formal exigentes. El color será preferentemente en tonos siena, cremas o similares, prohibiéndose la utilización de ladrillos de color rojo. Las juntas entre ladrillos deberán tener un espesor máximo de diez (10) milímetros, recomendado que el color de las llagas sea similar al del ladrillo.

La fábrica de ladrillo habrá de ocupar la totalidad de la fachada, se prohíben las soluciones mixtas o parciales.

El despiece responderá a criterios de coherencia formal, en correspondencia con la composición de la fachada y disposición de huecos.

Art. 3.2.8 Medianeras y hastiales vistos

Exceptuando las realizadas en piedra, deberán ser revocadas con morteros de cal cuando las fachadas principales del edificio sean en este material.

En edificios con soluciones de fachada de enfoscado (morteros de cemento) podrá utilizarse este material, la pintura tendrá un color que considere el entorno cromático de los edificios o medianeras próximas pudiendo ser diferente al color de la fachada principal.

En edificios con soluciones en piedra vista o ladrillo visto se procurará la utilización de materiales similares.

Art. 3.2.9 Carpintería exterior de huecos de fachada. Sistema de oscurecimiento

Las carpinterías exteriores de huecos de ventanas en fachadas principales se realizarán preferentemente a las haces interiores de los cerramientos. Las carpinterías se podrán realizar con los siguientes materiales:

- a) Madera barnizada o pintada.
- b) Perfilería metálica lacada o esmaltada

Se prohíbe explícitamente las carpinterías de aluminio anodizado tanto en su color natural como en tonos bronceados.

Los sistemas de oscurecimiento de las ventanas podrán ser a base de contraventanas colocadas al interior de la ventana o celosías exteriores. Los cuales se podrán realizar en el mismo material de la ventana:

- a) Madera barnizada o pintada.
- b) Perfilería metálica lacada o esmaltada

Se prohíbe explícitamente los acabados en aluminio anodizado tanto en su color natural como en tonos bronceados.

En todo el ámbito del PEC Albaicín-Sacromonte se prohíbe el uso de las persianas enrollables independientemente del acabado y del material.

Art. 3.2.10 Rejerías

1.- Los huecos de ventanas balconeras y la rejería de protección de los huecos de planta baja incorporarán elementos realizados preferentemente de forja o acero en secciones macizas, pletina, o perfiles para pintar, se colocarán entre las caras interiores de las jambas, sin sobresalir al plano de fachada.

Los antepechos de los balcones se realizarán con materiales similares a los descritos anteriormente, los balaustres se formarán por elementos metálicos verticales.

El diseño de los elementos de rejería podrá interpretar con la mayor sencillez los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales con criterios de sobriedad e integración en el entorno.

Se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forja tradicional, salvo en actuaciones de restauración o de reposición de elementos catalogados. Especialmente se prohíben rejerías de protección en ventanas y de cerramiento en puertas de acceso al edificio y a los locales comerciales imitando la forja tradicional.

2.- Todos los elementos metálicos en la fachada podrán ser pintados conforme a los colores y tonos tradicionales, utilizando para ello pinturas especiales para acero carentes de brillo. Se prohíbe expresamente los tonos plateados, bronceo metalizados.

Art. 3.2.11 Aleros y cornisas

1.- Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas, salvo casos excepcionales, debidamente justificados, en razón del diseño general de la fachada y del entorno del edificio. La adopción de las soluciones constructivas y su definición formal serán acordes con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno.

Se prohíbe expresamente el vuelo o la exposición de elementos estructurales de las cubiertas vigas, forjados o losas inclinadas.

2.- En edificios de nueva planta se prohíbe expresamente la utilización de aleros de madera, salvo que la cubierta haya sido solucionada con este material. Los aleros se definirán con soluciones de diseño actual, basadas en la interpretación de los aleros tradicionales. Se podrá utilizar losa maciza de hormigón visto con un espesor máximo

de catorce (14) centímetros, ladrillo o piedra con el espesor necesario. Los aleros podrán volar entre cuarenta (40) y sesenta (60) centímetros medidos horizontalmente desde el plano de fachada dependiendo del tipo de cuerpo volado. En caso de que el edificio colindante se encuentre catalogado y disponga de alero se ajustará al vuelo del mismo.

3.- En edificios catalogados el alero será del mismo material y diseño que el existente. Habrán de sustituirse o reformar las piezas en mal estado.

4. Las cornisas interpretarán con criterio de diseño actual las soluciones tradicionales predominantes. Podrán realizarse en piedra, ladrillo visto o para revestir pintado o en hormigón visto o pintado.

En edificios catalogados podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduración similares a las empleadas en la edificación histórica.

Si los aleros estuvieran contruidos en madera deberán ir con la misma terminación que la original ya sea pintura o barnices.

Si estuviera realizada con mortero, revoco o escayola, llevará el mismo color que el resto de los relieves.

Art. 3.2.12 Cubiertas forma y materiales

La cubierta será inclinada con las pendientes necesarias según norma, con faldones continuos. Con carácter general se empleará la teja árabe curva parda rojiza, salvo intervenciones singulares con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico.

Se prohíben otras cubriciones cerámicas, de fibrocemento, tejas de hormigón o cemento, revestimientos bituminosos.

En la nueva edificación o actuaciones de ampliación o rehabilitación integral de un edificio se prohíbe la formación de buhardillas u otros elementos de construcción que sobresalgan del plano inclinado del faldón de cubierta. La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta cuando sea necesario habrá de resolverse mediante aperturas enrasadas en el plano del faldón, pudiendo utilizar lucernarios debidamente integrados, sus carpinterías podrán presentarse en su color natural o con pigmentos que lo oscurezcan.

Excepcionalmente, con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico, podrá realizarse terraza plana cuando la superficie ocupada por esta no supere el diez (10) por ciento de la superficie total de la cubierta, cualquier lado de esta terraza estará retranqueado de las alineaciones a viario o espacio público al menos dos (2) metros. No se abrirá en medio del faldón la terraza y habrá correspondencia entre la cubierta y el sistema de estructura de crujías. En estas terrazas queda prohibido el cierre por elementos acristalados, la instalación de marquesinas, o estructuras aunque integre elementos vegetales. El acceso queda restringido para los usos de mantenimiento de la cubierta y las instalaciones o conducciones del edificio.

Las cubiertas ajardinadas se permitirán de forma excepcional y justificada con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico.

En los edificios existentes con soluciones de terraza podrán mantener su situación original siempre y cuando no se hayan realizado de forma irregular o sin los debidos títulos habilitantes urbanísticos.

Las instalaciones de energía renovables sólo se permitirán adaptadas a la mejor tecnología disponible y siempre que se justifique la no generación de impacto visual (no son visibles desde el exterior, incluidas las perspectivas visuales que se generan en las distintas laderas y el entorno paisajístico de la ciudad). En el supuesto de edificaciones catalogadas, en general, no se permitirán tales instalaciones, salvo soluciones concretas, autorizadas específicamente, con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico, e incorporadas en su ficha de Catálogo como actuación permitida.

Art. 3.2.13 Canalones y bajantes de pluviales. Tubería y cableado

Las bajantes de pluviales se situarán preferentemente en los ejes de la medianería y serán de recorrido vertical procurando evitar los acodamientos. Se prohíbe el empotramiento de bajantes en el muro.

Tanto las bajantes como los canalones serán de cobre, zinc o chapa galvanizada en su color natural. Se prohíbe el uso de PVC, cobre o aluminio aunque sea lacado

Las bajantes se protegerán a impacto con protector de fundición al menos una altura de dos (2) metros. El encuentro entre el canalón y bajante de pluviales se

racionalizará para evitar codos innecesarios procurando que forme un único plano con la bajante.

Para el suministro de gas ciudad no se permiten los ramales verticales vistos. En caso de reparaciones y ampliaciones, llevarán implícitas el ocultamiento de las redes de gas visibles.

que deberá estar próximo a una bajante para minimizar el impacto, se autoriza un único ramal vertical por cada quince (15) metros longitudinales de fachada, queda expresamente prohibido realizar distribuciones horizontales vistas independientemente de su dimensión y tamaño, tampoco está permitido ocultar estas tuberías horizontales con canaletas, chapas de acero o cualquier material en caso de que se hicieran deberán estar empotradas en la fachada su revestimiento no podrá sobresalir del paramento final. Las fachadas de los edificios que den a espacios públicos no pueden en ningún caso convertirse en paneles distribuidores de las conducciones para el suministro del gas.

El suministro de cableado eléctrico, gas, telefonía, televisión, agua etc. debe estar enterrado en el espacio público, su conexión se realizará enterrada a los edificios.

En caso de reparaciones y ampliaciones del cableado aéreo llevará aparejado el soterramiento del mismo, si éste se realizara por obras en los edificios será incluido en el proyecto de ejecución. En el caso de que se realice por las compañías suministradoras se realizara a su costa exclusiva en el proyecto que desarrolle esta reparación o ampliación.

No obstante, en supuestos justificados de imposibilidad de soterramiento o en actuaciones de las compañías suministradoras tendentes a menores impactos del cableado, se aceptan sustituciones conforme a los siguientes criterios:

- En los casos donde no exista canalizado, se permite el trazado horizontal por fachada. Se buscará la ubicación más idónea para realizar este trazado, aprovechando pequeñas cornisas o elementos que permitan si no esconder, al menos, mimetizar al máximo.
- Los cables se pintarán del propio color de la fachada si éstos son vistos.
- Los tubos de salida a fachada se dispondrán por las líneas de medianería, mimetizados en el color de la fachada.
- Los edificios catalogados, en ningún caso, podrán tener elementos de cableado sobre su fachada.
- Las cajas terminales (CTOs), allí donde sea posible técnicamente, se instalarán

en el interior de los edificios, no sólo, que por supuesto, en el caso de edificios construidos conforme a la normativa ICT (Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones), sino también en otros edificios que, si bien no estén adaptados a norma ICT, tengan unas características estructurales que permitan una solución de instalación de CTO de interior. Por otra parte, cuando no se puedan ubicar las CTOs en el interior de los edificios, se buscarán ubicaciones individualizadas para minimizar el impacto visual de estos elementos, integrándolos en la fachada siempre que sea posible.

- Los pasos aéreos para cruce de calles serán soterrados en todos los casos.
- Se realizará la retirada de acometidas de cobre que ya no tengan servicio a clientes.

Todas las líneas de suministro (electricidad, telefonía, agua, gas, televisión, etc.) nuevas deberán ir enterradas.

Los edificios catalogados patrimonial o urbanísticamente, así como los situados en los entornos de protección de bienes de interés cultural, en ningún caso, podrán tener elementos de cableado sobre su fachada.

Art. 3.2.14 Chimeneas y conductos de ventilación

1. La dimensión y volumen de nuevas chimeneas y conductos de ventilación se ajustará a los mínimos que garanticen su correcto funcionamiento, debiéndose situar en cumbre o próximas a la línea de cumbrera, agrupadas, reduciendo al mínimo el número de volúmenes sobre cubierta.

Se evitará todo tratamiento enfático de las mismas que compita con la singularidad de las chimeneas tradicionales existentes.

2. Las chimeneas recibirán los siguientes tratamientos:

- Chimeneas de sillería o sillarejo de piedra: no podrán ser revocadas ni pintadas. Se admite sobre ellas rejuntado con morteros bastardos de cal y arena entonados con el color de la piedra
- Chimeneas de albañilería revocada o enfoscada: deberán tratarse con igual color que las medianeras o entonarlas con el color de la cubierta.

3. Se toleran los conductos cilíndricos metálicos, de diámetro inferior a doscientos cincuenta (250) milímetros. El aspirador mantendrá igual diámetro exterior que el del tubo sobre el que se instala. Será obligatorio su pintado en color igual a las

medianeras o en su caso entonarlas con el color de la cubierta. Al exterior o al interior se prohíbe expresamente las chimeneas de acero inoxidable sin tratamiento cromático adecuado.

4.- Se prohíbe expresamente que los conductos de ventilación, extracción, chimeneas, etc., se coloquen adosadas a las fachadas del edificio.

5.- En edificios de nueva planta o en actuaciones globales de rehabilitación integral, se deberá prever una conducción de ventilación o extracción de humos por cada local (cuando estos existan) situado en planta baja. Esta conducción será de acero con un diámetro no inferior a doscientos (200) centímetros de acero, la cual se realizará por el interior del edificio preferentemente por zonas comunes o que quede convenientemente aislada a los efectos del cumplimiento de la normativa contra incendios y norma acústica (calidad del aire) vigente. Además, cumplirá lo especificado en los apartados anteriores.

Art. 3.2.15 Antenas de TV. Antenas de Comunicación de compañías

1. En tanto no exista redes de servicio telemáticos, o de TV, se permite una única antena por edificio y sistema. En el caso de que exista este tipo de servicio en el viario

o espacio público, se prohíbe la colocación de antenas, en edificios de nueva planta o en actuaciones global de rehabilitación integral. En cualquier caso se deberá minimizar el impacto de estas estando preferentemente en el interior de las edificaciones y nunca en la fachada hacia el espacio público.

2. En relación con las antenas de comunicación, telefonía fija y móvil, difusión, televisión, etc. realizadas por compañías suministradoras privadas o públicas, y dada la extensión del ámbito del PEC Albaicín-Sacromonte su prohibición total es técnicamente imposible, así como la especial singularidad de sectores por su paisaje y valores patrimoniales, se prohíbe la localización de estas dentro del ámbito y se tenderá a la eliminación e integración ambiental de las actualmente existentes.

En cualquier caso, queda prohibida además la implantación de antenas de este tipo en los edificios catalogados patrimonial o urbanísticamente y en los situados en entornos de protección de bienes de interés cultural.

Art. 3.2.16 Portadas y escaparates de locales

1. Las fachadas de plantas bajas de los edificios de nueva planta o en actuaciones de rehabilitación integral se proyectarán y se construirán conjuntamente con el resto de la fachada

Se compondrán siguiendo la modulación de huecos de plantas superiores, alternando vanos y macizos, de acuerdo con lo establecido en los artículos específicos de esta norma.

Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados originales de los muros, machones y zócalos del edificio.

En los paramentos de muros o machones sólo se admitirá la colocación de rótulos y banderolas con las características que se señalan en los artículos específicos de esta norma.

Los acabados de los locales serán preferentemente:

- Piedra de Sierra Elvira.
- Piedra caliza.

- Revestimientos de revocos o estucos de cal.

Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir del plano de fachada del edificio.

La carpintería exterior podrá ser de madera, acero o aluminio lacada siempre que sean perfilerías de escaso espesor o que estén embutidas parcialmente en los cerramientos. Los cierres de huecos exteriores se limitarán en lo posible a las puertas de acceso a fin de disminuir el impacto de estos, el acristalamiento de las lunas de escaparate fijas deberán ser de cristal blindado tipo stadip, a fin de evitar los cierres metálicos en estas zonas.

2. En las reformas parciales o totales de los locales existentes, que modifiquen o alteren cualquier elemento de fachada, carpintería, huecos, etc., será necesario el preceptivo título habilitante urbanístico, adaptándose el local a estas normas, además de las exigibles legalmente. Deberá aportarse, como mínimo, un levantamiento planimétrico de plantas estado actual y reformado, fachadas actual y reformado con la composición propuesta del local y de todo el edificio donde se sitúe donde se justifique la integración de sus huecos en el contexto global de la edificación; memoria descriptiva de los materiales que se empleará en el exterior de la fachada. Asimismo,

se aportará descripción de los anuncios ó rótulos exteriores con indicación de tamaño, forma, diseño de letras, color texturas, etc., debiendo cumplir estos la normativa detallada en este PEC Albaicín-Sacromonte.

Art. 3.2.17 Toldos y marquesinas

No se autorizan ningún tipo de marquesinas. Los toldos enrollables podrán ser autorizados por el Ayuntamiento previa solicitud acompañada de diseño que indique la dimensión, forma color, material y sistema de anclaje. Su altura no será inferior a los doscientos veinte (220) centímetros en ningún punto. Serán de lona o similar en colores (sin dibujos, bandas de colores etc.), no se permiten faldones laterales ni otra rotulación que la denominación del establecimiento en faldón delantero.

En cualquier caso no se tolerarán toldos en los edificios catalogados urbanística o patrimonialmente, así como en los edificios situados en entornos de protección de bienes de interés cultural.

Con carácter general, los toldos serán de color blanco o similar, sin volante, dentro de las jambas o machones, en su caso, sin que ocupen más de un hueco.

Art. 3.2.18 Rótulos y anuncios en planta baja

Se autorizarán los siguientes tipos de rótulos de locales comerciales en planta baja, previa solicitud acompañada de diseño que indique dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje, obteniendo obligatoriamente el oportuno título habilitante urbanístico:

1. En una franja encajada bajo el dintel del hueco de fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro. Esta franja o banda no podrá tener una anchura superior a cincuenta (50) centímetros, la longitud será la del hueco.

Podrá ejecutarse preferentemente en madera pintada, chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, metacrilato, piedra u otros materiales acordes con el entorno o el edificio.

El rótulo con la denominación del establecimiento actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras de relieve.

2. En placas adosadas a muros de fachada. Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.

Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos dos (2) centímetros y como máximo cuatro (4) centímetros y se sujetaran mediante grapas o patillas.

Las placas podrán ser preferentemente de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado, de chapa metálica esmaltada o lacada, de piedra, bronce o latón u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente el aluminio en su color natural y otros acabados metalizados brillantes.

El rótulo con la denominación del establecimiento se ejecutará con los criterios señalados en el apartado anterior.

Se prohíben expresamente lo siguiente:

- Rótulos luminosos de cualquier tipo. No obstante, se permite la iluminación de baja intensidad, discreta y de color neutro proyectada o retroproyectada sobre rótulos que cumplan lo indicado en este precepto.

- Colocación de rótulos, anuncios, luminosos en balcones, cubiertas, azoteas, y en cualquier planta distinta a la baja.
- Rótulos en banderola perpendicular a la fachada, independientemente de su tamaño, material o forma.

Los locales comerciales que en la actualidad tengan letreros luminosos o rótulos que no cumplan las condiciones de esta norma y no hayan obtenido la oportuna licencia municipal de autorización, deberán eliminar a su costa estas señalizaciones en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del PEPC Albaicín-Sacromonte.

3.- Queda prohibida la exhibición de de publicidad, mercancías o elementos suspendidos o adosados en fachada o que sobresalgan de la línea exterior de la misma.

4.- Previo dictamen de la Comisión de seguimiento, se podrá aprobar por el Ayuntamiento un modelo cerámico para rotulaciones identificativas de locales y similares.

Art. 3.2.19 Condiciones generales de los locales

1.- Con carácter general se prohíbe que las máquinas de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias (tubería, conductos, etc,) estén vistas o sobresalgan del muro de fachada. Las condensadoras deberán estar en el interior de los locales comerciales, la rejillas de extracción y aportación de aire deberán estar integradas en los huecos de fachada, a una altura superior a los doscientos treinta (230) centímetros, enrasadas con la carpintería del hueco. Cumplirán además la normativa específica para estas instalaciones.

2.- Los locales de manipulación alimentaria, freidurías, restaurante, cafeterías, churrerías, asadores y, en general, cualquier otro relacionado con los anteriores, las extracciones de humos deberán salir por conductos independientes a otras instalaciones en el interior del edificio y de forma directa a la cubierta. Estas conducciones no podrán en ningún caso realizarse por fachada y cumplirán, además, la normativa específica para estas instalaciones.

3.- En edificios catalogados o en aquellos que por sus dimensiones y características específicas no sea posible el cumplimiento de las ordenanzas en cuanto a dotaciones mínimas higiénicas (aseos), accesibilidad, previo Informe favorable del organismo

municipal competente, podrán ser autorizados sin que cumplan esta condición. Se exceptúan aquellos locales de gran concurrencia como bares, cafeterías, restaurantes, etc.

4.- Se podrán unir funcionalmente locales comerciales cuando estos pertenezcan a parcelas distintas -sobre todo, aquellos que históricamente han tenido esta relación- sin desconfigurar ni modificar las condiciones urbanísticas que le sean aplicables.

Art. 3.2.20 Condiciones generales de acceso aparcamientos y garajes (se exceptúan los aparcamientos de carácter público independientes de edificación que se regirán por su propia normativa)

El acceso al aparcamiento deberá contar con un portón de entrada de vehículos con las dimensiones necesarias que deberá estar enrasado a la misma. La puerta ó portón deberá tener apertura hacia el interior sin invadir el espacio público. Cuando tenga rampa de acceso deberá contar con una zona sensiblemente horizontal (pendiente inferior al 4%) de cuatro (4) metros de longitud medidos desde la fachada exterior.

El acceso o portón de entrada al aparcamiento estará totalmente independizado de la puerta de acceso al edificio queda expresamente prohibido el que se pueda compartir

el acceso al edificio al mismo tiempo que al aparcamiento; en caso de imposibilidad de cumplir esta condición no se realizará el aparcamiento de ese edificio. Las distancias entre la puerta de acceso del edificio y del portón de acceso al aparcamiento será como mínimo de cuarenta (40) centímetros medidos horizontalmente.

Art. 3.2.21 Actuaciones en edificios en situación de fuera de ordenación

Sin perjuicio de la exigencia de otras adaptaciones a la normativa y a la ordenación urbanística vigente, en cualquier tipo de obra sobre edificios existentes que implique intervenciones de restitución que afecten a más del cincuenta por ciento del sistema estructural, siempre que dichas intervenciones estén permitidas para el edificio en cuestión, conllevará la aplicación a la intervención de todas las condiciones de ordenación vigentes para obra nueva contempladas en este instrumento de ordenación urbanística para todo el edificio (independientemente de que la actuación proyectada no lo afecte en su totalidad).

4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Art. 4.1 Catálogo

El Catálogo que forma parte del PEC Albaicín-Sacromonte tiene legalmente carácter propio de instrumento de planeamiento y su objeto es complementar el indicado plan especial en cuanto a las determinaciones relativas a la conservación, protección y mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, arqueológico, etnológico, industrial, paisajístico y ambiental.

El Catálogo contiene la relación detallada y la identificación precisa de los bienes, espacios y estructuras significativas que, por su valor (urbanístico, arquitectónico, histórico, arqueológico, etnológico, industrial, paisajístico o ambiental), son objeto de una especial protección, con indicación, entre otros, del nivel adecuado de protección (nivel y grado), los elementos de interés y discordantes identificados, medidas de protección y correctoras adecuadas, así como otras observaciones pertinentes.

Los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) y en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz que no se hayan integrado expresamente en el Catálogo del PEC Albaicín-Sacromonte tendrán, no obstante, la consideración de bienes catalogados por este

instrumento de planeamiento. Al efecto, se le aplicará el régimen de protección correspondiente a su pertenencia al Catálogo o Inventario autonómico, así como las determinaciones que se deduzcan del nivel y de protección que, por analogía, le correspondieran en aplicación del PEC Albaicín-Sacromonte. Detectada tal circunstancia, se procederá a su inclusión en el Catálogo del PEC Albaicín-Sacromonte, mediante el procedimiento de modificación del Catálogo.

Art. 4.2 Clasificación del Catálogo del PEC Albaicín-Sacromonte

El Catálogo integrado en este plan especial contiene la siguiente clasificación de bienes inmuebles:

- Patrimonio inmueble:
 - Inmuebles:
Edificios, construcciones, instalaciones y estructuras relevantes de interés histórico, artístico o arquitectónico no encuadrables de forma particular en otro apartado de esta clasificación.
 - Cuevas:
Construcciones hipogeas relevantes de interés histórico, artístico, arquitectónico o social incorporadas, de forma separada, en el apartado de patrimonio

inmueble.

– Aljibes:

Construcciones, en superficie o subterráneas, para almacenamiento de agua con valores históricos, arquitectónicos y sociales por su cronología, configuración y función.

– Murallas:

Restos emergidos, o surgidos como hallazgo arqueológico, de los diversos trazados de las construcciones perimetrales defensivas de la antigua ciudad (muro, torres, puertas, etc.)

– Acequias:

Canales o construcciones de conducción de agua tradicionalmente dedicadas al riego.

▪ Patrimonio arqueológico:

Bienes inmuebles de interés histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, extraídos o resultantes de hallazgos casuales, en la superficie o en el subsuelo.

- Patrimonio etnológico:
 - General:
Parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a las formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios del municipio.
 - Adarves:
Callejones ciegos que conducen o dan acceso a inmuebles o espacios con valores históricos como muestra de la definición de la antigua ciudad.
 - Plazas y placetas:
Espacios, sitios o lugares, de uso colectivo, donde concurren varias calles o simplemente por ensanchamiento del vial.
 - Itinerarios:
Rutas distinguidas que unen dos o más lugares
 - Placas conmemorativas, retablos cerámicos y similares:
Elementos recordatorios, distintivos u ornamentales con referencia a personas, actos, formas de vida, cultura, actividades, figuras o devociones.

- Patrimonio industrial:

Bienes inmuebles vinculados a la actividad productiva tecnológica, fabril y de la ingeniería del municipio, en cuanto son exponentes de su historia social, técnica y económica.

- Zonas patrimoniales:

Espacios que constituyen un conjunto patrimonial diverso y complementario, integrado por bienes inmuebles diacrónicos representativos de la evolución humana, que poseen un valor de uso y disfrute para la colectividad y, en su caso valores paisajísticos y ambientales.

- Jardines:

Espacios delimitados producto de la ordenación humana de elementos naturales, a veces complementados con estructuras de fábrica, y estimados de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores históricos, estéticos, sensoriales o botánicos.

- Ejemplares vegetales singulares:

Árboles aislados u otras plantas singulares dignos de protección.

- Sitios:

Lugares vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras humanas, que posean un relevante valor histórico, etnológico, arqueológico, paleontológico, industrial, paisajístico o ambiental.

- Ámbitos visuales:

Perspectivas observables desde enclaves determinados que configuran visiones tradicionales, de interés para la ciudad o de alguno de sus elementos

- Patrimonio mueble:

Elementos urbanos, tales como fuentes, cruces, exvotos, estatuas u otros similares, que, por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama urbana se consideran de interés.

Art. 4.3 Elementos discordantes en inmuebles catalogados

Tendrán la consideración de elementos discordantes:

- Las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles que alteren los valores de los inmuebles protegidos, perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.
- Los elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien que supongan una evidente degradación de la edificación o dificulten su interpretación histórica o artística o sean disconformes con las condiciones de protección fijadas por este u otro instrumento de ordenación urbanística o normativa de patrimonio histórico.
- Las instalaciones energéticas o de telecomunicaciones no autorizadas
- Toldos, marquesinas o cualquier otro elemento que alteren los valores de los inmuebles protegidos, perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

En las fichas del Catálogo de los correspondientes inmuebles se indicarán los elementos discordantes identificados.

Las actuaciones que se realicen en el inmueble deben tender a la adaptación, supresión o sustitución de los elementos discordantes señalados, en orden a recuperar o adquirir el inmueble las condiciones suficientes de adecuación al nivel y grado de protección fijado.

Conforme a la normativa aplicable, las Administraciones públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán dictar las órdenes de ejecución que procedan en relación con los referidos elementos discordantes.

Art. 4.4 Conformidad con la ordenación urbanística de los inmuebles catalogados

Los inmuebles catalogados (sin menoscabo de lo regulado respecto a los elementos discordantes concurrentes en ellos) quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones y ordenación urbanística de este instrumento de planeamiento.

Art. 4.5 Modificación del Catálogo

La nueva inclusión, eliminación o alteración de bienes inmuebles en el Catálogo del PEC Albaicín-Sacromonte, con justificación fehacientemente su procedencia, se llevará a cabo a través del procedimiento administrativo legalmente establecido para la modificación de instrumentos de planeamiento.

Al efecto, el Catálogo, aunque integrado en el PEC Albaicín-Sacromonte, dada su

consideración legal como instrumento de planeamiento, tendrá tratamiento independiente del plan especial para la tramitación de la referida innovación.

Art. 4.6 Corrección de errores del Catálogo

Los errores materiales que concurren en el Catálogo del PEC Albaicín-Sacromonte podrán ser subsanados en cualquier momento a través del procedimiento administrativo establecido en la legislación aplicable al respecto.

Art. 4.7 Niveles y grados de protección

Conforme a los valores objetivos y singulares concurrentes y en concordancia con la clasificación recogida en la normativa de patrimonio, se establecen los niveles y grados de protección siguientes:

- Nivel 1, TOTAL

Asignado a los inmuebles o espacios con valores excepcionales de carácter singular, monumental, histórico-artístico y cultural.

- Grado 1: BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)

- Contiene todos los inmuebles declarados como bienes de interés cultural (BIC),

así como aquéllos sobre los que se haya incoado procedimiento con tal objeto.

- Grado 2: BIENES DEL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA (CGPHA)

Integra el resto de inmuebles o espacios incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), tanto por acto administrativo expreso como por mandato legal, así como aquéllos sobre los que se haya incoado procedimiento con tal objeto.

En este Nivel 1 la diferencia entre grados no depende del estado de conservación.

▪ Nivel 2, INTEGRAL:

Inmuebles en los que, dados su carácter singular o la concurrencia de grandes valores, son dignos de protección, aunque no asimilables a la categoría de BIC y no incluidos en el CGPHA.

- Grado 1: Alto nivel de conservación.

- Grado 2: Nivel medio de conservación.

- Grado 3: Bajo nivel de conservación.

- Nivel 3, ESTRUCTURAL:

Inmuebles o espacios cuyos valores, sin alcanzar el carácter singular merecedor de los niveles anteriores, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos o soluciones tradicionales de valor, significación especial en la ciudad, u otras situaciones análogas.

- Grado 1: Buen nivel de conservación
- Grado 2: Bajo nivel de conservación

- Nivel 4, AMBIENTAL:

Inmuebles o espacios que, sin contar con valores arquitectónicos especiales, por razones tradicionales o razones históricas, arqueológicas, etnológicas, industriales, paisajísticas o ambientales, contribuyen a la configuración de la escena urbana de la ciudad histórica, del aspecto cultural de la ciudad, del paisaje o del ámbito natural.

- Grado 1: Buen nivel de conservación
- Grado 2: Bajo nivel de conservación

La aplicación concreta e individualizada de los niveles y grados de protección a inmuebles y espacios se establece en los planos de ordenación, en el Catálogo del

PEC Albaicín-Sacromonte y en las menciones concretas de la Normativa del plan especial.

Art. 4.8 Alteración del grado de protección

Salvo para el Nivel 1 de protección, el respectivo grado del concreto inmueble o espacio catalogado podrá alterarse también con ocasión de la tramitación del título habilitante urbanístico de licencia, si la Administración municipal o autonómica competente en materia de patrimonio histórico reconocen justificadamente la concurrencia de circunstancias que lo motiven.

Lo dispuesto en este precepto no eximirá ni limitará la responsabilidad que, en su caso, se genere por incumplimiento del deber legal de conservación.

Tales alteraciones serán sometidas a dictamen de la Comisión de Seguimiento.

Las demoliciones excepcionales que, en su caso, se realicen no conllevarán la alteración del grado de protección, que exigirá informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico.

Art. 4.9 Especialidades de niveles de protección para el hábitat de cuevas

Para el hábitat de cuevas, en atención a los valores objetivos y singulares concurrentes y correlativamente a los enumerados de forma general, se establecen los niveles de protección siguientes:

- Nivel 2, INTEGRAL:

Construcciones hipogeas que, dados su carácter singular o la concurrencia de grandes valores, son dignas de protección, aunque no asimilables a la categoría de BIC y no incluidos en el CGPHA

- Nivel 3, ESTRUCTURAL:

Construcciones hipogeas cuyos valores, sin alcanzar el carácter singular merecedor de los niveles anteriores, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a métodos constructivos o soluciones tradicionales de valor, significación especial en la ciudad, u otras situaciones análogas.

- Nivel 4, AMBIENTAL:

Construcciones hipogeas que, sin contar con valores arquitectónicos especiales, por razones tradicionales o razones históricas, arqueológicas, etnológicas, paisajísticas

o ambientales, contribuyen a la configuración de la escena urbana de la ciudad histórica, del aspecto cultural de la ciudad, del paisaje o del ámbito natural.

Art. 4.10 Tipos de intervenciones en bienes inmuebles

- Intervención sobre bienes de interés cultural (BIC):

Obras permitidas en bienes de interés cultural conforme a las determinaciones y requisitos en la normativa de protección del patrimonio histórico aplicable.

- Intervención sobre otros bienes inscritos en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA):

Obras permitidas en bienes incluidos en el CGPHA (no declarados BIC), de acuerdo con las determinaciones y requisitos en la normativa de protección del patrimonio histórico aplicable.

- Conservación:

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial e interior.

Afectan parcialmente a los inmuebles existentes, incluyéndose dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado o y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores de pintura del inmueble, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

– Restauración:

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos o arquitectónicos de un inmueble existente, o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta

en valor o recuperación de fachadas de interés arquitectónico. También pueden incluirse en ese tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con los valores arquitectónicos del inmueble.

– Rehabilitación:

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada), las que afectan a la redistribución espacial del inmueble, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica, y en el caso de inmuebles catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos. Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble. También se considerarán dentro de las obras de

rehabilitación las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la configuración tipológica que se protege.

– Reestructuración:

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un inmueble existente para su adaptación a nuevas condiciones de usos o debido a su grave estado de deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio.

Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del inmueble modificando elementos determinantes de su organización tipológica, y las operaciones de vaciado de la edificación con mantenimiento de fachadas exteriores.

– Ampliación:

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un inmueble existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por

remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes (si resulta posible por la ordenación urbanística aplicable y demás protecciones de los valores inherentes), o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta, exenta o no, situada en los espacios libres del solar u ocupados por edificaciones marginales.

Las obras de ampliación estarán condicionadas, en todo caso, a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el PEPC Albacín-Sacromonte y PGOU.

– Reconstrucción:

Son aquellas obras que, con carácter excepcional, tiene por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un inmueble preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

– Sustitución:

Son aquellas obras que tiene por objeto la construcción de un nuevo inmueble previa demolición de otro preexistente.

- Nueva edificación:

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

- Intervención singular:

Actuaciones determinadas y excepcionales con motivo de las características especiales del bien o por estricta necesidad.

Estas actuaciones estarán supeditadas a la presentación de anteproyecto de la intervención pretendida e informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico.

- Demolición:

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

La posibilidad excepcional de las obras de demolición, tanto parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este PEC Albaicín-Sacromonte, planeamiento general u otro instrumento de ordenación urbanística aplicable, así como las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente

en materia de protección del patrimonio histórico y urbanismo. Será precisa la previa declaración de ruina y autorización de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico.

Art. 4.11 Tipos de intervenciones permitidas según nivel y grado de protección

En consonancia con su naturaleza, en los distintos bienes protegidos se permiten, con carácter general, los siguientes tipos de intervención:

- Nivel 1, TOTAL

- Grado 1:

- Intervención sobre bienes de interés cultural (BIC)

- Grado 2:

- Intervención sobre otros bienes inscritos en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA)

- Nivel 2, INTEGRAL:
 - Grado 1:
 - Conservación
 - Restauración

 - Grado 2:
 - Conservación
 - Restauración
 - Rehabilitación

 - Grado 3:
 - Conservación
 - Restauración
 - Rehabilitación

- Nivel 3, ESTRUCTURAL:
 - Grado 1:
 - Conservación
 - Restauración
 - Rehabilitación

- Grado 2:
 - Conservación
 - Restauración
 - Rehabilitación
 - Reestructuración

- Nivel 4, AMBIENTAL:

- Grado 1:
 - Conservación
 - Rehabilitación
 - Reestructuración

- Grado 2:
 - Conservación
 - Rehabilitación
 - Reestructuración
 - Ampliación

Las obras de demolición, total o parcial, en inmuebles con nivel de protección sólo se permitirá excepcionalmente en los casos y con los requisitos previstos

en la normativa urbanística y de patrimonio histórico aplicable.

Art. 4.12 Tipos de intervenciones en el hábitat de cuevas protegidas

- Nivel 2, INTEGRAL:
Conservación

- Nivel 3, ESTRUCTURAL:
Conservación
Restauración

- Nivel 4, AMBIENTAL:
Conservación
Rehabilitación

Las obras de clausura y relleno en cuevas protegidas sólo se permitirá, excepcionalmente, en los casos y con los requisitos previstos en la normativa urbanística, de patrimonio histórico y ambiental aplicable, previo informe de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico.

Art. 4.13 Intervención singular

El PEC Albaicín-Sacromonte entiende la Intervención singular en parcelas, solares o inmuebles no catalogados, como actuaciones muy excepcionales dentro de este instrumento de ordenación urbanística. Estas actuaciones deben estar muy justificadas dada su excepcionalidad. Las intervenciones singulares serán aprobadas conforme al procedimiento administrativo establecido para las licencias urbanísticas de edificación, con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico y trámite de información pública.

Estas Intervenciones singulares pretenden, desde el proyecto y la intervención arquitectónica, una mejora y cualificación urbana y arquitectónica de la escena urbana, del espacio urbano o de un sector de la ciudad. En ningún caso podrán superar las alturas máximas detalladas en este plan especial así como la edificabilidad de su ámbito (parcela u otro mayor). La documentación que se debe presentar, además de la exigida por la normativa aplicable, es la siguiente:

- Memoria justificativa de la Intervención singular, donde se asegure la necesidad arquitectónica y urbana de la actuación en orden a la mejora urbana, detallando como mínimo los siguientes aspectos: análisis del entorno, con especial referencia a los edificios colindantes y a los situados en la alineación opuesta;

propuesta detallada y justificada de la ocupación parcelaria y de la relación del edificio proyectado con la rasante; justificación de la tipología propuesta en su relación con la predominante en el sector urbano que comprenda al menos la manzana en donde se emplace el edificio proyectado y las inmediatas; justificación de la distribución interior de espacios y de la solución adoptada para las comunicaciones verticales; justificación detallada de la composición de fachada, en la que se explique razonadamente los criterios adoptados; si el edificio se emplaza en sectores sujetos a ordenanzas de zona deberá razonarse el porqué de optar por no ajustarse a las mismas; justificación motivada de la solución de cubiertas propuesta, en relación con el perfil de cubiertas de la secuencia urbana en sus dos alineaciones, si se trata de una calle, o en el caso de una plaza, de las que la conforman.

- Planos de las fachadas de la ordenación general actual y propuesta en relación con el entorno, a escala mínima 1:200, a nivel de manzana. Se deberá reflejar con claridad los criterios compositivos de la Propuesta en relación con el entorno para su mejora y cualificación arquitectónica.
- Documentación gráfica de la propuesta, al menos, a nivel de proyecto básico, nivel de planta, alzados, secciones, volumétricos, con indicación de la distribución interior, patios, cubiertas, zonas comunes, etc., a escala mínima 1:100.

- Maqueta volumétrica a nivel de manzana, que refleje con claridad la ordenación propuesta; a escala mínima 1:200.

Art. 4.14 Especialidades en la protección de bienes catalogados

Las intervenciones permitidas en estos bienes dependerán de su naturaleza y, como mínimo, quedarán sujetas a los siguientes regímenes según el caso:

- Patrimonio arqueológico:

Las actuaciones que se pretendan realizar deberán seguir el procedimiento y requisitos exigidos por la normativa de patrimonio histórico prevista para el patrimonio arqueológico.

- Patrimonio etnológico:

Las actuaciones perseguidas serán sometidas, salvo otras exigencias normativas, a informe de la Administración municipal y no podrán desvirtuar los valores concurrentes en los bienes.

En concreto, el Catálogo contiene y protege las PLAZAS, PLACETAS, ADARVES e ITINERARIOS identificados en el PEC Albaicín-Sacromonte, como espacios

vinculados a formas de vista histórica. Las actuaciones en los inmuebles colindantes y sobre los mismos bienes protegidos no podrán perjudicar su extensión ni configuración, así como tenderán a mantener y recuperar, en su caso, sus valores concurrentes.

- Patrimonio industrial:

Las actuaciones perseguidas serán sometidas, salvo otras exigencias normativas, a informe de la Administración municipal y no podrán desvirtuar los valores concurrentes en los bienes.

- Zonas patrimoniales:

Las actuaciones perseguidas serán sometidas, salvo otras exigencias normativas, a informe de la Administración municipal y no podrán desvirtuar los valores concurrentes en los bienes.

- Jardines:

Se consideran elementos esenciales de los jardines catalogados: su organización y trazado, sus elementos de contención de tierras, las infraestructuras de riego de interés que posean (acequias, albercas, etc.), sus fuentes, pilares y elementos de mobiliario de valor y los elementos de la

plantación de interés paisajístico o botánico.

Los árboles, arbustos y plantas existentes en estos jardines que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra deberán figurar convenientemente localizados en la documentación del título habilitante para la intervención (licencia u otro). Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier daño y garantizar su conservación. En su caso, se exigirá la replantación de elementos vegetales que se pierdan con porte similar a su estado previo.

Toda poda sustancial de la masa arbórea del jardín protegido o elementos vegetales individuales protegidos requerirá el informe previo de los servicios técnicos municipales competentes, que avale la oportunidad e interés de tal actuación.

Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos, salvo excepcionalmente por razones justificadas, previa autorización por la Administración municipal. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales conllevará los correspondientes procedimientos de protección de la legalidad ambiental y urbanística, sancionador y, en su caso, de indemnización de daños y perjuicios causados, con el fin de dirimir la

conurrencia de infracción administrativa o penal y sus consecuencias jurídicas.

Los jardines privados protegidos deberán ser mantenidos por sus titulares en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones deberá ser objeto de título habilitante (licencia u otro), exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación de patrimonio histórico, así como el de las derivadas de la aplicación de las presentes normas.

- Ejemplares vegetales singulares:

Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos, salvo excepcionalmente por razones justificadas, previa autorización por la Administración municipal. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales conllevará los correspondientes procedimientos de protección de la legalidad ambiental y urbanística, sancionador y, en su caso, de indemnización de daños y perjuicios causados, con el fin de dirimir la concurrencia de infracción administrativa o penal y sus consecuencias jurídicas.

- Sitios:

Las actuaciones perseguidas serán sometidas, salvo otras exigencias normativas, a informe de la Administración municipal y no podrán desvirtuar los valores concurrentes en los bienes.

- Ámbitos visuales:

Se prohíbe toda interferencia que impida o distorsione la contemplación de la perspectiva visual protegida.

Quedan bajo control de las Administraciones públicas competentes (informe o título habilitante) los siguientes elementos (o similares):

- Construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que, por su altura, volumetría o distancia, puedan perturbar su percepción.
- Instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.
- Instalaciones necesarias para telecomunicaciones.
- Colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
- Colocación de mobiliario urbano.
- Ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

Las obligaciones de personas o entidades titulares de instalaciones o elementos referidos u otros que incidan en el ámbito visual protegido se exigirán conforme a lo dispuesto en las leyes.

- Patrimonio mueble:

Las actuaciones pretendidas en relación con estos bienes estarán sujetas al previo pronunciamiento de las Administraciones competentes (informe o título habilitante), sin que puedan desvirtuar sus valores protegidos.

Art. 4.15 Entornos de bienes protegidos

Las edificaciones, construcciones, instalaciones y terrenos afectados por el ámbito de entornos definidos para bienes protegidos (tanto declarados bienes de interés cultural como simplemente catalogados por el instrumento de ordenación urbanística correspondiente) estarán sujetos a las obligaciones, limitaciones y requisitos establecidos por la normativa aplicable en materia de patrimonio protegido y los que se deriven de la normativa de este instrumento de ordenación urbanística en relación con la ordenación urbanística.

Art. 4.16 Conservación del patrimonio protegido

En lo que respecta al patrimonio protegido dentro del ámbito de este PEPC Albaicín-Sacromonte, los deberes de conservación y rehabilitación, la inspección periódica de construcciones y edificaciones, la situación legal de ruina urbanística, las órdenes de ejecución de conservación y mejora, así como la ruina física inminente se regirán por lo establecido al efecto en la normativa aplicable y, en concreto, la relativa a urbanismo, patrimonio histórico y procedimiento administrativo.

Art. 4.17 Inventario del hábitat de cuevas

El PEPC Albaicín-Sacromonte contiene un Inventario de cuevas existentes dentro de su ámbito, donde figuran las construcciones hipogeas existentes, catalogadas o no, con su situación, identificación catastral -en su caso-, extensión (externa e interna), distribución interna, existencia de título de propiedad, conformidad con la ordenación urbanística, procedencia de medidas de protección de la legalidad urbanística y descripción de elementos discordantes.

La nueva inclusión, supresión o alteración de las cuevas descritas en el Inventario se

tramitará, con justificación fehaciente, por el procedimiento administrativo correspondiente a la modificación del plan especial.

No obstante, los errores materiales concurrentes en el Inventario se podrán rectificar en cualquier momento a través del procedimiento administrativo establecido en la legislación aplicable al respecto.

Art. 4.18 Hallazgos arqueológicos

Los restos arqueológicos de nueva aparición quedarán sujetos a lo establecido al respecto en la legislación de patrimonio histórico.

Las previsiones y medidas que se adopten para garantizar su protección, conservación y difusión, tanto cautelarmente como para los proyectos de actuaciones urbanísticas, condicionarán la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico o edificabilidad máxima otorgados por el instrumento de planeamiento.

No obstante, de forma motivada y excepcional, mediante el procedimiento de innovación de este instrumento de ordenación urbanística, se podrán adoptar nuevas determinaciones de ordenación urbanística, respecto al suelo afectado por el hallazgo

arqueológico, que, de resultar posible y oportuno, permitan materializar la totalidad del aprovechamiento urbanístico o edificabilidad.

5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

5.1 DISPOSICIONES GENERALES

Art. 5.1.1 Objeto y ámbito de aplicación

Es objeto de las presentes Normas la regulación administrativa en el ámbito del planeamiento urbanístico de la protección del Patrimonio Arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y ejercer la tutela sobre los bienes arqueológicos existentes en estos ámbitos urbanos de la ciudad de Granada, sea cual sea su estado de conservación, subyacentes o emergentes y sean cuales sean las determinaciones de protección que las figuras vigentes de planeamiento les confieren actualmente.

1.- La protección del Patrimonio Arqueológico de los ámbitos Albaicín y Sacromonte se realiza considerando los resultados de las fuentes documentales y de las intervenciones arqueológicas según consta en las bases de datos de la CARTA ARQUEOLÓGICA DE RIESGO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANADA. En el presente documento se señalan los diversos perímetros de las Zonificaciones de Protección

Arqueológica, a las que se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, que determinarán las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

Art. 5.1.2 Definición

1. Forman parte del Patrimonio arqueológico, según la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, según el Artículo 40.1 los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como en el subsuelo. Tienen la misma consideración los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes.

2. Así pues el Patrimonio Arqueológico queda integrado por:

2.1.- Patrimonio Arqueológico Subyacente: constituido por los depósitos sedimentarios arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter, asociadas a aquellos bajo cota de rasante.

2.2.- Patrimonio Arqueológico Emergente: constituido por los bienes inmuebles situados sobre cotas de superficie / rasante, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Art. 5.1.3 Obligatoriedad

Las intervenciones constructivas, sean de orden arquitectónico o urbanístico, que pretendan realizarse en el ámbito espacial de estas áreas urbanas, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, de conformidad con la legislación patrimonial vigente.

Art. 5.1.4 Régimen de autorizaciones

1.- De conformidad con el art. 52.1 de la LPHA será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de Proyectos Generales de Investigación Arqueológica y de las siguientes actividades arqueológicas en Andalucía: excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas, análisis de estructuras emergentes y la reproducción y estudio del arte rupestre. La realización del control arqueológico de movimientos de tierra estará

sujeta a modelo normalizado de declaración responsable que reglamentariamente se disponga por la Consejería competente.

2.- Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.- La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o cualquier otra variedad de métodos de intervención, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

4.- El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

5.- Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que, producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados, se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico, de conformidad con el Reglamento de Actividades Arqueológicas vigente.

Art. 5.1.5 Patrimonio Etnológico

1.- Son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía, de conformidad con el art. 61 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2.- Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas especificaciones e instalaciones cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito espacial de esos Planes Especiales.

3.- De conformidad con el art. 62 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, los bienes muebles de interés etnológico andaluz quedarán sometidos al régimen general de protección establecido en esta Ley para los bienes de naturaleza mueble.

4.- La inscripción de una actividad de interés etnológico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz deberá incluir la protección de un ámbito territorial vinculado a su desarrollo, y de los bienes muebles originales que se le asocien.

5.- En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se registrarán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

6.- Los planes Albaicín y Sacromonte incorporan un catálogo con los inmuebles y demás elementos protegidos.

Art. 5.1.6 Medidas de apoyo y fomento de la protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.

1.- El Ayuntamiento establecerá las medidas de fomento oportunas a través de la rebaja en los recibos de I.B.I., ayudas a la rehabilitación mediante programas

concertados o no con otras administraciones públicas y Convenios, para favorecer la rehabilitación y el régimen de ayudas correspondiente para la salvaguarda del patrimonio histórico de estos barrios, incluyendo la preservación de aquellos restos arqueológicos que por su interés deban conservarse *in situ*, imposibilitando el aprovechamiento urbanístico que por Planeamiento se le atribuya.

2.- Quedan protegidos por estos Planes Especiales, los empedrados históricos y los modernos realizados en algunos tramos del viario público realizados empleando métodos tradicionales, en calidad de Patrimonio Arqueológico y Etnográfico de la ciudad de Granada:

1. Entorno público y plaza del Mirador de San Nicolás.
2. Empedrado interior de acceso a la Iglesia de San Pedro y San Pablo.
3. Empedrados realizados por la Escuela Taller de 1995 en diversas calles del Albaicín.
4. Empedrados realizados por la Fundación Patrimonio-Albaicín en Calles Alcaicería, Plaza de San Miguel Bajo y Carril de la Lona.

3.- El Ayuntamiento de Granada realizará las tareas de mantenimiento y conservación oportunas para salvaguarda de esta labor histórica de tradición hispano-musulmana y cristiana, que ha perdurado hasta nuestros días y que forma parte reconocida de nuestra Cultura.

4.- Quedan protegidos los viarios públicos empleados como rutas del Vía Crucis y de tránsito procesional de Semana Santa y demás festividades religiosas populares.

5.- Quedan protegidas las Cruces del Albaicín y Sacromonte históricas en su calidad de bienes muebles exponentes de la cultura religiosa popular con modelos y esquemas propios de la cultura religiosa de la Edad Moderna:

1. Cruz de la Iglesia de San Pedro y San Pablo.
2. Cruz de la Rauda.
3. Cruz de Plaza de San Bartolomé.
4. Cruz de Plaza de San Nicolás.
5. Cruz de Plaza de San Miguel Bajo.

Art. 5.1.7 Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico

1.- La protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico de los ámbitos Albaicín y Sacromonte se realiza considerando su ámbito territorial de actuación, y señalando sobre el mismo los diversos perímetros de las Zonificaciones de Protección Arqueológica, a las que se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, que determinarán las cautelas

arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

2.- Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.- Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo Urbanístico que acompaña a estos Planes Especiales, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que en las mismas se precisen para acometer cualquier intervención sobre los mismos, especialmente los datados en los siglos XVI-XVIII, de carácter civil, militar, religioso o etnográfico.

4.- Las intervenciones en solares o inmuebles que contengan elementos emergentes o subyacentes, pertenecientes a las fortificaciones históricas de la ciudad de Granada, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en la presente normativa de protección.

5.- El hallazgo de restos de interés durante la intervención arqueológica puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado sino

también la puesta en valor y exposición al público. En estos casos será necesario redactar un proyecto específico de conservación según el art. 59.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y el promotor podrá recabar las bonificaciones fiscales municipales correspondientes que se fijen mediante las correspondientes Ordenanzas.

6.- Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico vigente. Si existiera el hallazgo casual de un bien mueble con valores propios del Patrimonio Histórico Español en el transcurso de las obras, será de aplicación la legislación vigente del Patrimonio Histórico, en especial el art. 44.1. de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Arqueológico de Andalucía. Asimismo, de conformidad con el art. 50.2 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, la paralización máxima por parte de la Consejería de Cultura de los trabajos será de 2 meses y dicha paralización no comportará derecho a indemnización. No obstante la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización. Asimismo según el Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía (art. 68, punto seis, que

modifica el art. 59.3 de la LPHA), la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ampliar la extensión de la actividad arqueológica, financiando el coste añadido que ello suponga, cuando existiesen razones de interés científico o de protección del patrimonio arqueológico.

7.- Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente de aplicación y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.

8.- Los elementos lígneos integrantes de las armaduras mudéjares (con sus tirantas o cuadradas y canes), alfarjes, artesonados, pies derechos y balaustradas con piezas torneadas o no de madera, ventanas, zapatas, columnas, etc, y demás elementos arquitectónicos relacionados con las viviendas moriscas y castellanas que hicieron propia la inclusión del Albaicín como Patrimonio de la Humanidad, no podrán venderse individualmente ni trasladarse o enajenarse mediante cualesquiera otra forma comercial que suponga un expolio del inmueble original del que formaron parte. La totalidad de los elementos singulares de los inmuebles contenidos en el Catálogo-Inventario deberán restaurarse y mantenerse en su posición original descrita. La no observancia de estas directrices atentaría contra los valores patrimoniales de los

inmuebles inscritos en el Catálogo Urbanístico de la ciudad de Granada, por lo que podría dar lugar a actuaciones dentro de la tipología recogida en los artículos 321 a 324 del Código Penal vigente aprobado por Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre.

Art. 5.1.8 Régimen disciplinario

La vulneración de las prescripciones contenidas en las presentes Normas constituyen infracción urbanística sujeta a sanción conforme en el Título VII de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística (Decreto 60/2010, de 16 de marzo), todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como en el Código Penal.

Art. 5.1.9 Actividades arqueológicas

1.- En el ámbito de los Planes Especiales Albaicín y Sacromonte se distinguen las siguientes modalidades del conformidad con el art. 2 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de aplicación:

- a) Excavación arqueológica, tanto terrestre como subacuática, entendida como la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.
- b) Prospección arqueológica, entendida como la exploración superficial y sistemática realizada con metodología científica, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.
- c) Reproducción y estudio directo de arte rupestre, entendidos como el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación, documentación gráfica o, excepcionalmente, cualquier tipo de manipulación o contacto con el soporte de los motivos figurados.
- d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.
- e) Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.
- f) Estudio y, en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos, así como de los materiales depositados en los museos inscritos en el Registro de Museos

de Andalucía, previsto en la Ley 2/1984, de 9 de enero, de Museos, u otras instituciones o centros de carácter público sitios en la Comunidad Autónoma.

Art. 5.1.10 Clases de excavaciones arqueológicas

1.- Las excavaciones arqueológicas, según el artículo 3 del citado Reglamento, se clasifican en los siguientes tipos:

a) Excavación arqueológica extensiva. Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

b) Sondeo arqueológico. Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.

c) Control arqueológico de movimientos de tierra. Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el período de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

Tendrán la consideración de control arqueológico de movimientos de tierra las inspecciones de los trabajos de dragados de fondos subacuáticos.

d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes. Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

2.- La administración cultural competente verificará cual o cuales son de aplicación al tipo de obra proyectada.

Art. 5.1.11 Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesaria e imprescindible la

autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de conformidad con el artículo 4 del DECRETO 168/2003.

Art. 5.1.12 Proyectos de Intervención Arqueológica y régimen de autorizaciones

1.- Para el régimen de autorizaciones se atenderá a lo dispuesto en los artículos 6 a 13 del DECRETO 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas en Andalucía o en su defecto al vigente que le sea de aplicación.

2.- Para los Proyectos Generales de Investigación, el contenido y procedimiento del Proyecto contendrá los objetivos y contenidos presentes en el art. 14 al 25 del citado Reglamento.

3.- Las Actividades arqueológicas no incluidas en un Proyecto General de Investigación, podrán ser de los siguientes tipos:

- Actividad arqueológica puntual.
- Actividad arqueológica preventiva.
- Actividad arqueológica urgente.

La solicitud y procedimiento junto con el Proyecto y sus objetivos seguirá lo determinado con el articulado del Título III del citado Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Art. 5.1.13 Desarrollo de la actividad arqueológica

En relación con el desarrollo de la actividad arqueológica, así como con las Memorias, inventarios y actas depósitos de materiales, se estará lo establecido en el Título III, en especial lo contenido en los Capítulos II y III del citado Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Art. 5.1.14 Criterios de Protección Arqueológica

1.- Los ámbitos espaciales de los Planes Especiales cuentan con una asignación de Niveles de Protección arqueológica basada en la revisión crítica de la historiografía arqueológica y de las excavaciones realizadas en esta zona urbana de la ciudad desde mediados de los años 70 del pasado siglo. De la conjunción de la Zonificación Arqueológica, el Nivel de Protección asignado y el tipo de obra a realizar se derivarán las cautelas y los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre las

parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.

2.- Si existiera el hallazgo casual de un bien mueble con valores propios del Patrimonio Histórico Español en el transcurso de cualquier tipo de obra, será de aplicación la legislación vigente del Patrimonio Histórico, en especial el art. 44.1. de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Arqueológico de Andalucía. Asimismo, de conformidad con el art. 50.2 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, la paralización máxima por parte de la Consejería de Cultura de los trabajos será de 2 meses y dicha paralización no comportará derecho a indemnización. No obstante la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización. Asimismo según el Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía (art. 68, punto seis, que modifica el art. 59.3 de la LPHA), la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ampliar la extensión de la actividad arqueológica, financiando el coste añadido que ello suponga, cuando existiesen razones de interés científico o de protección del patrimonio arqueológico.

3.- De conformidad con el artículo 21.1 de la LPHA, La realización de intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de la citada Ley. No obstante, quedan exceptuados de la necesidad del proyecto de conservación, los inmuebles incluidos en los entornos de los Bienes de Interés Cultural, según el Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía.

Art. 5.1.15 Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente

1.- Se entienden como tales aquellas áreas delimitadas con específica protección arqueológica en las que se debe realizar una política de conservación preferente, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

2.- En el ámbito espacial de los presentes Planes Especiales, los ámbitos susceptibles de ser delimitados como Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente son los que a continuación se señalan:

- Las zonificaciones arqueológicas vigentes especificadas en el Plan Especial Albaicín:

ALB-AR-01; ÁREA PARQUE LINEAL MURALLA ZIRI: FORO ROMANO.

ALB-AR-02; ÁREA PARQUE LINEAL MURALLA ZIRI: FORO ROMANO.

ALB-AR-03; ÁREA PARQUE LINEAL MURALLA ZIRI: FORO ROMANO.

ALB-AR-04; MURALLA ZIRÍ: TORREÓN PLACETA DE LA CHARCA.

ALB-AR-05; PUERTA DEL LEÓN: BAB AL-ASAD.

ALB-AR-06; IGLESIA-ALMINAR DE S. JOSÉ: MEZQUITA AL-MURABITIN.

ALB-AR-07; SOLAR CASA DE LA LONA: POBLADO PROTOIBÉRICO.

ALB-AR-08; MURALLA DEL ALBAICÍN: TRAMO PUERTA FAJALAUZA.

ALB-AR-09; MURALLA ALBAICÍN: TRAMO PLTA ROSALES.

ALB-AR-10; IGLESIA DEL SERVICIO DOMÉSTICO: MEZQUITA DARAX.

ALB-AR-11; MURALLA ZIRÍ-ALMORÁVIDE: PUERTA DE ELVIRA.

ALB-AR-12; BAÑO ARABE DE HERNANDO DE ZAFRA.

ALB-AR-13; MURALLA ZIRÍ-ALMORÁVIDE CUESTA ABARQUEROS-ALHACABA.

ALB-AR-14; REAL CHANCILLERIA.

ALB-AR-15; CENTRO BERMÚDEZ DE CASTRO, MURALLAS Y TORREONES.

ALB-AR-16; BAÑO ÁRABE CALLE DEL AGUA.

ALB-AR-17; IGLESIA DEL SALVADOR: MEZQUITA DEL ALBAICÍN.

ALB-AR-18; BAÑUELO, MARISTÁN Y MONASTERIO DE LA CONCEPCIÓN.

ALB-AR-19; IGLESIA DE SAN PEDRO Y SAN PABLO: MURALLA ZIRÍ.

ALB-AR-20; CASA ARABE DE ZAFRA.

ALB-AR-21; CONVENTO DE SANTA CATALINA DE ZAFRA.

ALB-AR-22; MUSEO ARQUEOLÓGICO, CASA DE CASTRIL Y DE R. LATORRE.

ALB-AR-23; MURALLAS Y NECRÓPOLIS DEL CERRO SAN MIGUEL.

ALB-AR-24; IGLESIA DE SAN LUIS: MEZQUITA AÇAFA.

ALB-AR-25; PALACIO DE LOS CÓRDOVA Y MURALLAS.

ALB-AR-26; ERMITA DE SAN CECILIO, PUERTA DE HIZNA ROMAN.

ALB-AR-27; CASA DE LORENZO EL CHAPIZ, MURALLA.

ALB-AR-28; HOSPITAL GENERAL DE MORISCOS.

ALB-AR-29; IGLESIA S. JUAN DE LOS REYES, MEZQUITA, RESTOS ROMANOS.

ALB-AR-30; MURALLA DEL ALBAICIN: TRAMO DE LA ALBÉZANA.

ALB-AR-31; IGLESIA S. BARTOLOMÉ: MEZQUITA ALBURRIANA.

ALB-AR-32; IGLESIA DE SAN JOSÉ: MEZQUITA INNOMINADA.

ALB-AR-33; CARMEN DEL CENETE Y CASA DEL TINTE: CRIPTOPÓRTICO ROMANO.

- Las zonificaciones arqueológicas vigentes especificadas en el Plan Especial Sacromonte:

SAC-AR-01; NECRÓPOLIS ROMANA CARMEN DE LOS NARANJOS.

SAC-AR-02; ABADÍA DEL SACROMONTE.

3.- Para las Áreas de Conservación Preferente, cualquier proyecto de intervención arquitectónica que pretenda actuar sobre bienes inmuebles incluidos en tales zonificaciones, deberá contemplar para estas Áreas de Conservación Preferente, entre otras determinaciones, las que siguen:

- Medidas de compatibilización de la conservación de elementos arqueológicos con intervenciones urbanísticas de rehabilitación de la edificación existente.
- Medidas para la puesta en valor del Patrimonio Arqueológico.
- Normativa urbanística que fomente la conservación de los elementos arqueológicos, e incluso, en su caso, que incentive las obras e intervenciones que eviten la remoción del terreno y la utilización del subsuelo.

4.- Para las Áreas de Conservación Preferente, se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

- Se prohíben en estas Áreas de Conservación Preferente la realización de cualquier rebaje del tipo semi-sótano o Sótano.
- Sólo podrán autorizarán actuaciones que contengan entre sus objetivos la puesta en valor de los restos, así como consolidaciones, restauraciones, etc. Dentro de estos proyectos podrán tener lugar intervenciones puntuales de apoyo a los mismos. La viabilidad de tales intervenciones arquitectónicas quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, que deberán asegurar la no afección sobre otros restos soterrados o sobre el bien que pretende ponerse en valor, y/o la puesta en valor del mismo. En cualquier caso se asegurará con la actuación que se autorice la adopción de aquellas medidas necesarias para la preservación de las estructuras descubiertas, así como aquellas otras que vengan a paliar las afecciones negativas, en su caso, derivadas de la propia intervención arqueológica.
- En caso de que los restos arqueológicos descubiertos sean susceptibles de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), se deberá contemplar la posibilidad de su integración en la actuación autorizada, mediante las correspondientes intervenciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

Art. 5.1.16 Niveles de Protección Arqueológica en Áreas de Intervención Arqueológica. Ámbito de aplicación

1.- Se entienden por Áreas de Intervención Arqueológica en el ámbito de los Planes Especiales Albaicín y Sacromonte a las zonificaciones arqueológicas grafiadas en el presente documento que no tienen la consideración de Áreas de Conservación Preferente.

2.- A los efectos de los presentes ámbitos Albaicín y Sacromonte, en ambos se distinguen los siguientes niveles de protección arqueológica:

- Nivel de Protección Arqueológica I: protección Arqueológica Máxima.
- Nivel de Protección Arqueológica II: protección Arqueológica Normal.

Art. 5.1.17 Nivel de Protección Arqueológica I. Definición y Ámbito de Aplicación

1.- El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica I en la documentación gráfica de estos Planes Especiales. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de

existencia de restos arqueológicos, o bien, que contienen estructuras de alto valor arqueológico.

2.- Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica I, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

Igualmente, los ámbitos del Suelo no urbanizable incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica I, atenderán a las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obras o actuaciones que se tenga previsto ejecutar.

3.- Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Arquitectónica 1 o 2. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento

arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Para el resto de inmuebles catalogados no incluidos en los grupos anteriores se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación para la protección del Patrimonio Histórico, rigiéndose por el principio del hallazgo casual.

Si las labores de demolición de los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

4.- Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida a un porcentaje entre el 75% y el 100% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

Los valores porcentuales antes señalados deberán entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

5.- Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico, siempre bajo la autorización de la administración cultural competente.

Art. 5.1.18 Nivel de Protección Arqueológica II. Definición y Ámbito de Aplicación

1.- El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica II en la documentación gráfica del presente documento. Se trata de ámbitos históricos donde se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien no existe información contrastada aportada por las fuentes históricas, ni existen otros datos que provengan de excavaciones próximas a la zona en la que se proyecta la realización de la obra.

2.- Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección

Arqueológica II, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

Igualmente, los ámbitos del Suelo no urbanizable incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica II, atenderán a las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obras o actuaciones que se tenga previsto ejecutar.

3.- Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 o 2 en los P.E.P.R.I. vigentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

Si las labores de demolición de los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

4.- Para las obras de edificación que supongan cualquier remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida comprendida entre el 40% y hasta un porcentaje máximo del 75% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

5.- Para las obras de nueva urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir

mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeos estratigráficos y siempre bajo la tutela y con la autorización administrativa correspondiente de la Consejería competente.

Art. 5.1.19 Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes de la ciudad histórica

1.- Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos pertenecientes a las murallas protoibérica, ibérica, romana, tardorromana y medievales de la ciudad de Granada, de carácter extensivo, lineal o puntual situados bajo la rasante actual susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica. Asimismo engloban este grupo aquellos inmuebles o estructuras arquitectónicas, completas o parciales, de interés histórico o arqueológico (baños, tenerías, aljibes, puentes, rábitas, etc.) situados por encima de la rasante, susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica.

Las áreas o elementos comprendidos en esta categoría son los identificados como tales en el Plano de Zonificación y Protección Arqueológica.

2.- Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares colindantes a estos elementos de protección tenderán de forma obligatoria a la conservación, consolidación y/o

puesta en valor de los mismos. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita pública.

3.- Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, conjuntamente con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Si del resultado de dicho análisis se derivase la necesidad de conservar e integrar dichas estructuras emergentes, sólo se admitirán aquellos tipos de obras que aseguren tales fines, y preferentemente las de rehabilitación y puesta en valor.

4.- En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento por ministerio de ley.

5.- Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.

Art. 5.1.20 Exenciones de cautelas arqueológicas

1.- La exención de cautelas arqueológicas sobre una parcela corresponde a la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.

2.- Podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo, o que supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a veinticinco (25) centímetros, siempre que se encuentren incluidas dentro del Nivel I y II. Quedan en todo caso exceptuadas las intervenciones de remoción del subsuelo que se encuentren situadas en alguna Área de Conservación Preferente.

Art. 5.1.21 Administración Competente

1.- Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Andalucía.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada compartirán la potestad de inspección en materia de Patrimonio Arqueológico, cada

organismo según sus competencias, al objeto de comprobar que las obras autorizadas se ajustan a la licencia municipal concedida.

3.- En cualquier obra o intervención arqueológica en curso, los servicios municipales estarán facultados para realizar funciones de inspección y control, debiendo el propietario, arqueólogo director o interesado, facilitar el acceso a la parcela durante el tiempo necesario para efectuar sus labores, recabando información o documentación fotográfica, todo ello, sin perjuicio de las mismas funciones que correspondan a otras Administraciones según la normativa vigente.

Art. 5.1.22 Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas

Las Intervenciones Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación universitaria esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

Art. 5.1.23 Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas

1.- Los costes de las Intervenciones Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o

uso del Suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el art. 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

2.- Las intervenciones arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

3.- Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las intervenciones arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

Art. 5.1.24 Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico

1.- Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles incardinados en los presentes Planes Especiales.

2.- Quedan exceptuadas de obtener la autorización antedicha las parcelas e inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, conforme a lo establecido por la presente normativa.

Art. 5.1.25 Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo.

1.- El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Granada en el momento de la solicitud de las licencias de demolición o remoción del subsuelo, necesarias para la intervención arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma.

2.- La administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico decidirá en todo caso sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras ante el Ayuntamiento de Granada y cumpliera las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente normativa.

3.- En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico comunicará al promotor y al Ayuntamiento de Granada la necesidad de realizar la investigación arqueológica.

4.- La Consejería de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (DECRETO 19/1995, de 7 de febrero), 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas (DECRETO 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas) y especialmente a las contenidas en el presente artículo.

5.- La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas vigente.

6.- El Ayuntamiento de Granada en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas o hayan producido la consideración de la parcela o inmueble objeto de la misma en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica.

7.- Igualmente podrá tramitarse ante el Ayuntamiento de Granada la solicitud de licencia para intervención arqueológica específica e independiente de cualesquiera otro

proyecto de obra de nueva planta y/o demolición, que será considerada como una fase previa al proyecto de ejecución mediante la autorización de licencia de movimiento de tierras. No obstante, su autorización definitiva corresponderá a la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico y tendrán la consideración de Intervenciones arqueológicas Preventivas por su incardinación dentro del Conjunto Histórico y en desarrollo de unos aprovechamientos urbanísticos establecidos por este Planeamiento.

8- En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico vigente y sus reglamentos de desarrollo.

Art. 5.1.26 Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras

1.- El Ayuntamiento de Granada en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

- El tipo de intervención arqueológica necesaria, en su caso.
- La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.
- La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.

- La obligación por parte del promotor, en su caso de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia en el punto 5 del artículo 11.3.2. de la presente normativa, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.
- En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

2.- El Ayuntamiento de Granada comunicará a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.

3.- El Ayuntamiento de Granada velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las excavaciones previstas.

NOTAS SOBRE MEDIDAS DE DESCONTAMINACIÓN VISUAL

No tendrán consideración de elementos visuales degradantes del Bien Inmueble los siguientes elementos:

1. Placas de ubicación de Cochera.
2. Ubicación de señalización vertical u horizontal vial o de circulación municipal.
3. Bandoleras de Farmacias. Deberán adecuarse al Convenio Ayuntamiento-Hermandad Farmacéutica.
4. La cartelería y publicidad comercial de locales se atenderá a lo estipulado al Plan Centro, respecto de materiales, disposición, etc....
5. La placas de señalización, e historia breve descriptiva de los Monumentos, dispuestas por las diversas instituciones, atendiendo a la difusión del Patrimonio, ya existentes.

Se atenderá a designar como elementos degradantes del paisaje urbano los siguientes elementos:

1. Las antenas de telefonía móvil no autorizadas. Se prohíben su implantación en la zona urbana de los PEPRIS.

2. Las antenas de televisión y parabólicas dispuestas en fachadas o cubiertas de edificaciones. Establecer plazos para su eliminación favoreciendo medidas de fomento tales como antenas colectivas que primen frente a equipamientos individuales en urbanizaciones, etc...
3. Los aparatos de aire acondicionado dispuestos en fachada.
4. Las antenas de radio-aficionado.
5. Las cubiertas que empleen uralitas, chapas de plástico, etc... y otros materiales nocivos o degradantes estéticamente.
6. Los escaparates-muestrarios (elementos muebles) de locales comerciales situados en fachada. Quedan exceptuados de esta norma las tiendas con productos perecederos.
7. Los estacionamientos de todo tipo de vehículos a motor y bicicletas en líneas de fachada de Monumentos. Respetar la localización de estos aparcamientos respecto de Monumentos en 10 mts mínimo.
8. Prohibición de banderolas y letreros luminosos, con la única excepción de las farmacias.
9. El color de las fachadas será el comprendido en el estudio que se elabore atendiendo a la tipología y antigüedad de las edificaciones. Se prohíben las terminaciones pictóricas figurativas-publicitarias en bajos de viviendas residenciales y locales comerciales. Queda prohibido el uso del azul ftalocianina en los ámbitos de los Planes Especiales, debiéndose reemplazar los maceteros

por el tono añil tradicional, es decir, por un color de origen vegetal tomado de la planta de índigo (*indigofera tinctoria*) obtenido por maceración de sus hojas, convenientemente rebajado en su mezcla con hidróxido de calcio.