

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA**

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR
Y
CATÁLOGO
DEL
ÁREA CENTRO DE GRANADA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

INTRODUCCIÓN.

El Plan Especial del Área Centro de Granada tiene carácter *de Protección y Reforma Interior*, con el añadido de *Catálogo* que los organismos encargantes estimaron conveniente añadir por la relevancia del patrimonio arquitectónico de interés incluido en su delimitación. El título completo es PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO DE GRANADA.

Los “Títulos”, “Capítulos” etc. en que queda dividido expresan las secciones más importantes del documento y sirven como guía para una lectura selectiva.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO I. NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO.

Art. 1.1.1 Naturaleza.

El Presente Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro Granada (a partir de ahora Plan Centro), desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Granada PGOU 2000 aprobado definitivamente 9/feb/2001.

Art. 1.1.2. Marco legal.

El marco legal del Plan Especial es el definido por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.DL. 1/1.992 de 26 de junio) en lo sucesivo L.S. y los reglamentos que lo desarrollan. Sus determinaciones y documentos son los propios de los Planes Especiales a que se refiere el Capítulo IX del Título I del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.P.)

Art. 1.1. 3. Ámbito

El ámbito de aplicación coincide con el delimitado en el Avance del PEPRI del Conjunto Histórico de Granada aprobado por el Ayuntamiento de Granada y la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, como Área Centro, tal y como se recoge en los planos de ordenación de este Plan.

Art. 1.1.4. Vigencia y revisión.

El Plan Centro entra en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. La vigencia del Plan Centro será indefinida en tanto no sea revisado como consecuencia de las determinaciones del PGOU de Granada, o por las circunstancias que se indican en la Normativa del Plan, que así lo exigiera.

La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Art. 1.1.5. Relación con la legislación de vigente.

Atendiendo a la Declaración de Conjunto Histórico de Granada, y a las Áreas Homogéneas en las que se divide el ámbito delimitado, el presente documento tiene el carácter de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior de acuerdo con la legislación vigente.

Art.1.1.6. Relación con el PGOU de Granada.

Las determinaciones, normativas, criterios, planos etc. de este Plan Centro serán de aplicación obligatoriamente aunque entre en contradicción con las del PGOU 2.000. Para aquellas determinaciones que no esté explícitamente reguladas por este Plan Centro, será de aplicación las que le corresponda en el PGOU 2.000 de Granada.

Art. 1.1.7. Alcance Normativo de los Documentos.

El alcance normativo del Plan Especial deriva del contenido de los documentos que lo integran : Normas Urbanísticas, Planos de :Ordenación, Catálogo, Arqueología, Unidades de Ejecución; Catá-

logo de Protección, Estudio Económico Financiero, Programa de Actuación y Memoria Justificativa de la ordenación y los siguientes documentos:

- a.- La Memoria, con sus anexos, sintetiza la información urbanística, señala los objetivos y generales de planeamiento, y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones.
- b.- Normas Urbanísticas. Las presentes normas de régimen urbanístico general, contiene un articulado que recoge y regula el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo. Incorpora, igualmente, fichas reguladoras de los ámbitos de actuación, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases o categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Regulan igualmente el régimen de usos, las condiciones generales y particulares de la edificación y la urbanización, así como la disposiciones sobre protección del patrimonio.
- c.- Catálogo de edificios y elementos de interés. El Catálogo de Protección protege y regula las actuaciones en los edificios, jardines, mobiliario urbano etc. catalogados, mediante las fichas pormenorizadas y detalladas por cada registro, el cual podrá ser susceptible de incorporación de nuevos elementos en el proceso de desarrollo y ejecución del Plan Centro, con los procedimientos previstos legalmente, sin que esto suponga la revisión del Plan Centro.
- d.- Programa de Actuación. Mediante este documento, se establece el orden de actuación del Plan Centro, tanto temporal como espacialmente, así como la priorización de determinadas acciones. Sus determinaciones en lo referente a previsiones de las actuaciones en Suelo urbano, vinculan al Ayuntamiento de Granada como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.
- e.- Estudio Económico-Financiero. Formula y concreta la evaluación económica y la asignación de inversiones de las actuaciones programadas, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento. Las previsiones económicas recogidas en este estudio se entienden como compromisos adquiridos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente el mismo asigna al Ayuntamiento de Granada y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, tanto públicas como privadas, y a la evaluación de los costes.

TITULO II. DESARROLLO, EJECUCIÓN.

CAPITULO I. NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO.

Art. 2.1.1. Competencias.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Granada el desarrollo y ejecución del Plan Centro, sin perjuicio de la participación de los particulares conforme a lo establecido en la Ley y en la Normativa del presente Plan.

2.- La Administración Autonómica de la Junta de Andalucía, y en su caso, los organismos de la Administración Central, dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, cooperarán con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos propuestos por el Plan, sin perjuicio de la atribución competencial de cada administración en lo que respecta a la protección, conservación y promoción del enriquecimiento del patrimonio histórico. Las actuaciones que se prevean en los BIC y entornos declarados o incoados, deberán contar con la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Art. 2.1.2. Instrumentos.

Para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Centro se redactarán los correspondientes, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Áreas de Rehabilitación Concertada, Proyectos de Rehabilitación y de Nueva Planta de las edificaciones, Programas Sectoriales de Carácter Preferente para la mejora de la imagen urbana y la vivienda, el apoyo a las Actividades Económicas.

Desde el Plan Centro se ve imprescindible un Organismo Impulsor (Instituto Municipal de Rehabilitación del Ayuntamiento de Granada) con capacidad de gestión para incentivar las políticas de recuperación y revitalización urbana en el Casco Histórico tanto de los espacios públicos como los edificatorios.

Art. 2.1.3. Planes Especiales.

1. Podrán redactarse Planes Especiales cuando concurren las circunstancias previstas en la Normativa del PGOU, en áreas o parcelas de suelo urbano no previstas en el Plan Centro.

2. Para desarrollar y/o modificar determinaciones no contempladas en este Plan Especial podrán delimitarse nuevas Unidades de Ejecución en ámbitos concretos continuos ó discontinuos; estos Planes Especiales para su tramitación deberán tener la aprobación de la Consejería de Cultura (Informe Vinculante previo a la Aprobación Definitiva y/o Provisional del Plan Especial) y el Ayuntamiento de Granada. Dada la problemática cartográfica que no responde a la realidad física en cuanto a las alineaciones existentes y en algunos casos a la estructura parcelaria, estos Planes Especiales se podrán realizar para :

- Actuaciones singulares en parcelas, manzanas, sectores urbanos que supongan una revalorización patrimonial y arquitectónica y una mejora urbana en la ciudad y que no estén previstos en este Plan.
- Actuaciones excepcionales para la apertura de nuevos viales y/o continuidad de los existentes.

3. Será obligatoria la formulación de los Planes Especiales para el desarrollo de las Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución que así lo demanden. O en su caso para la modificación del ámbito de las mismas cuando existan errores materiales de parcelario previamente justificadas por el Catastro.

4. Los Planes Especiales no podrán en ningún caso modificar las áreas de reparto, aprovechamiento tipo previsto en el PGOU 2000 y la edificabilidad máxima prevista en este Plan Especial.

5. En el caso de que un Plan Especial modifique alguna de las condiciones urbanísticas de este Plan Centro, deberá tener previo a su aprobación el Informe Vinculante favorable de la Consejería de Cultura.
6. Los Planes Especiales transitorios, recogidos expresamente en el PGOU 2000 y grafiados en el Plano de Ordenación pertinente de este PGOU 2000, se consideran asumidos por este Plan Especial Centro.

Art. 2.1.4. Documentación de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales contendrán los siguientes documentos :

1. Planos de Ordenación general a nivel de planta y volumétricos, con indicación de los usos, ocupación, estructura parcelaria, alineaciones etc. Escala 1:200.
2. Alzados esquemáticos de fachadas y secciones de la ordenación general como mínimo la manzana, donde se refleje con claridad la integración de la ordenación en su entorno inmediato. Así como normas y recomendaciones respecto a la composición y tratamiento de las mismas, en desarrollo de las especificadas por las Normas del Plan Centro. Escala 1:200.
3. Memoria donde se exprese con claridad la edificabilidad, aprovechamientos, sistema de gestión, estudio económico financiero.
4. Maqueta volumétrica como mínimo la manzana, que refleje con claridad la ordenación propuesta a escala 1:200.
5. Justificación y documentación complementaria que sea exigible según los criterios del PGOU y la legislación de aplicación.

Art. 2.1.5. Estudios de Detalle

1. Podrán redactarse Estudios de Detalle cuando concurren las circunstancias previstas en la Normativa del PGOU, en áreas o parcelas de suelo urbano no previstas en el Plan Centro.
2. Será obligatoria la formulación de Estudios de Detalle para el desarrollo de las Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución propuestos por el Plan Centro que así lo demanden.
3. Los Estudios de Detalle que redacten para modificar puntualmente las alineaciones exteriores existentes, se tramitarán de acuerdo a las condiciones del PGOU, aunque deberán tener obligatoriamente el informe vinculante favorable de la Consejería de Cultura; no se podrá aprobar definitivamente sin cumplir este requisito.
4. Los Estudios de Detalle que se redacten cuando fuera necesario, su ámbitos de actuación deberán contemplar unidad/es de parcela/s completa/s, se realizarán con el objetivo de marcar las rasantes de elementos ó tramos de la red viaria, ordenar volúmenes interiores definiendo en su caso el viario interior de dominio privado y los espacios libres. Estos Estudios de Detalle se tramitarán conforme a las condiciones del PGOU.
5. . En el caso de que un Estudio de Detalle modifique alguna de las condiciones urbanísticas de este Plan Centro, deberá tener previo a su aprobación el Informe Vinculante favorable de la Consejería de Cultura

Art. 2.1.6 Documentación de los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos

1. Planos de Ordenación general a nivel de planta y volumétricos, con indicación de los usos, ocupación, estructura parcelaria, alineaciones etc. Escala 1:200.
2. Alzados esquemáticos de fachadas y secciones de la ordenación general, en donde se refleje con claridad la integración de la ordenación en su entorno inmediato. Así como normas y recomendaciones respecto a la composición y tratamiento de las mismas, en desarrollo de las especificadas por las Normas del Plan Centro. Escala 1:200.
3. Perspectivas visuales que refleje con claridad la ordenación propuesta a escala 1:200.
4. Justificación y documentación complementaria que sea exigible según los criterios del PGOU y la legislación de aplicación.

Art. 2.1.7 Proyectos de Urbanización.

La Ejecución material de las determinaciones del Plan Centro, Planes Especiales y Estudios de Detalle que desarrollen y aquellas no previstas, en lo relativo a las obras de urbanización pudiendo ser públicas o privadas, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluirán en alguna de las siguientes clases :

1. De urbanización global. Si desarrollan integralmente todas las determinaciones que se prevean en cuanto a obras de urbanización, tales como abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, conducciones telemáticas, gas ciudad, alumbrado, jardinería, pavimentación y otras análogas.
2. De obras parciales. Si desarrollan tan sólo parcialmente las obras de urbanización, como son conducciones específicas o pavimentaciones parciales.

Art. 2.1.8. Objeto y alcance y características generales de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las Obras de Acondicionamiento urbano en viales y espacios públicos, y en la ejecución y desarrollo de los espacios previstos en el Plan Centro.
2. No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen ni en ningún supuesto contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios del ámbito que comprendan. deberán contemplar y coordinar todos los ser

Art. 2.1.9. Contenido de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización contendrán los siguientes documentos

1. Planos de la solución general a nivel de planta, con indicación de todos los servicios urbanos, tratamiento del pavimento, indicación de las zonas de jardinería etc. Escala 1:200.
2. Planos de detalle del despiece de la solería, detalles constructivos etc. Escala 1:50.
3. Justificación y documentación complementaria que sea exigible según los criterios del PGOU y la legislación de aplicación.

Art. 2.1.10 Tramitación de los proyectos.

Los proyectos de urbanización públicos o privados se tramitarán y aprobarán conforme a lo previsto en el PGOU de Granada y la Ley del Suelo, según las características de cada uno de ellos.

Art. 2.1.11. De los Programas y Proyectos Especiales para Rehabilitación del Espacio Urbano.

1. Para posibilitar la mejora del ambiente urbano, el Ayuntamiento de Granada en el marco de sus competencias podrá redactar proyectos de rehabilitación del espacio urbano.
2. Este tipo de proyectos tendrán por finalidad la adecuación de los espacios libres públicos y de las fachadas, cubiertas y elementos exteriores de los edificios que lo configuran.
Los proyectos de rehabilitación del espacio urbano tendrán el contenido de un proyecto de urbanización global o parcial según cual sea el alcance de la intervención en el espacio público, y tendrán el contenido de un proyecto de edificación con el alcance que corresponda al grado de intervención propuesto sobre fachadas y demás elementos exteriores de los edificios.
3. Aprobado el Proyecto de Rehabilitación del espacio urbano, el Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la ejecución de sus determinaciones para las edificaciones, mediante la emisión de órdenes de ejecución de obras, o en su caso programando y conveniando con los propietarios de forma conjunta estas actuaciones mediante ayudas a la rehabilitación.

Art. 2.1.12. Tramitación de los Programas y Proyectos Especiales de Rehabilitación del Espacio Urbano

La tramitación y aprobación de los proyectos de rehabilitación del espacio urbano será la prevista para los Proyectos de Urbanización Públicos. Las intervenciones en los edificios deberán tramitarse según el grado de intervención en los edificios y la obtención de la oportuna licencia municipal en caso de programación conjunta entre el propietario y el Ayuntamiento.

Art. 2.1.13. Áreas de Rehabilitación Concertada

El artículo 80 del Decreto 166/1999, de 27 de julio, que desarrolla el Decreto 153/1.999 del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo de la Comunidad Autónoma Andaluza (y las que legalmente sean aplicables), define a las Áreas de Rehabilitación Concertada como el instrumento global de intervención en ámbitos urbanos, centrales o periféricos, sobre parques residenciales públicos o privados, con intenciones de integración, coordinación y fomento de los distintos instrumentos que los agentes públicos y privados puedan desarrollar en esos ámbitos, con los objetivos de mejorar las condiciones de alojamiento, la recuperación del patrimonio con especial atención a las viviendas desocupadas, eliminación de barreras arquitectónicas y otros aspectos de carácter urbanístico o social vinculados a la concepción de habitar.

El desarrollo y aprobación de estas ARC se realizará de acuerdo con la normativa vigente y los Decretos específicos que desarrollen este tipo de actuaciones. Además de las ARC que propone el Plan Centro el Ayuntamiento podrá delimitar otras en el desarrollo de la gestión del Plan sin que esto suponga una modificación de las determinaciones del mismo, ya que se entienden que estos instrumentos fomentan las actuaciones de rehabilitación edificatoria y la recuperación urbana y social de zonas degradadas; sin que esto supongan modificación de las determinaciones urbanísticas del Plan Centro.

Para la tramitación del ARC, previamente a su aprobación se realizará una Memoria justificativa, en donde se especifique :

- Ámbito de actuación
- Existencia de Planeamiento Especial de Protección
- Análisis del estado edificatorio, régimen de tenencia y propiedad
- Incidencia de edificación patrimonial en el ARC
- Problemática social
- Estudio de la población residente.
- Análisis de la composición familiar en el ARC
- Incidencia de los grupos o colectivos marginales en el ARC.
- Estudio del medio físico. Infraestructuras.
- Análisis del equipamiento y espacios públicos.
- Instrumentos de desarrollo del ARC
- La participación ciudadana
- Criterios de gestión del ARC.

Esta memoria una vez aprobada por el Ayuntamiento y por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, servirá de base para el posterior desarrollo del Programa de Actuación del ARC, el cual deberá integrar los siguientes documentos básicos :

- Programación de las distintas actuaciones de rehabilitación edificatoria. La mejora del hábitat.
- Programación de las actuaciones en la mejora del medio físico y el espacio público.
- Medidas de regeneración social.
- La mejora del equipamiento.
- Implicación de los colectivos ciudadanos en el ARC.
- Plan de etapas y prioridades.
- Estudio económico financiero.
- Alianzas, sector público y privado.
- Unidad de Gestión del ARC.

El Programa de Actuación será aprobado por el Ayuntamiento de Granada y la Consejería de Obras Públicas y Transportes, los cuales deberán prever en sus presupuestos las inversiones previstas durante el periodo de vigencia del ARC.

Art. 2.1.14 De los Proyectos de Edificación.

1. Ver apartado específico en esta Normativa.

CAPITULO II. GESTION DEL PLAN CENTRO. COMISION DE SEGUIMIENTO

Art. 2.2.1. Ámbitos de desarrollo en suelo urbano según PGOU de Granada

1. El PGOU de Granada delimita en suelo urbano los siguientes ámbitos de desarrollo :

- a) Suelo urbano en situación normal en que se actúa mediante ejecución sistemática
- b) Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución remitidas a planeamiento de desarrollo, en las condiciones previstas en la Ficha correspondiente.
- c) Suelo Urbano en Transición , constituido por los ámbitos de los planes especiales con aprobación definitiva, en que se mantienen los aprovechamientos de las parcelas aún no construidas asignadas por sus instrumentos de gestión.

2. Suelo no Urbanizable delimitado por el PGOU.

- a) El suelo no Urbanizable se sitúa en parte de la ladera del Barranco del Abogado y Accesos a la Alhambra. Este tipo de suelo queda protegido por el Plan Centro de forma especial impidiendo cualquier tipo de construcción, proponiendo una actuación de recuperación paisajística en toda la zona.

Art. 2.2.2. La gestión urbanística del Plan Centro.

1. En suelo Urbano en situación normal, se estará a lo dispuesto en la ordenación detallada que la Normativa del Plan Centro determina para cada tipo de uso pormenorizado.

2. Los propietarios de suelo y edificios independientemente de su uso pormenorizado están obligados al cumplimiento de sus deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística que esté vigente. En especial los propietarios de edificios catalogados están obligados a realizar las obras de conservación, mantenimiento o de rehabilitación para su puesto en uso y valorización.

3.- Las Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución señaladas por el PGOU y las especificadas por el Plan Centro, serán desarrolladas según los criterios que el Plan Centro establece en cada una de ellas, con los efectos previstos en la legislación urbanística que esté en vigor. En los planos de ordenación y usos del Plan Centro se grafía el ámbito de las mismas (A-1, A-2, A-3....), desarrollando en ficha independizada el contenido y los objetivos de estas actuaciones.

4. Los propietarios de los terrenos situados dentro de las Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución, deberán desarrollar las determinaciones del Plan Centro en los plazos previstos por la legislación vigente.

5. La ejecución de las Áreas de Reforma o las Unidades de Ejecución se realizará por el sistema de actuación que establezca el Plan Centro, sin perjuicio de su sustitución por otro mediante el procedimiento urbanístico previsto legalmente.

6. El incumplimiento por los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos legales determinará la aplicación del sistema de expropiación, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente. Igualmente será de aplicación el sistema de expropiación para la obtención de equipamientos públicos no incluidos en Áreas de Reforma.

7.- En todas las Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución se admitirán las agregaciones y/o segregaciones de solares, necesarias para la correcta ejecución y gestión del ámbito.

8. Ser permitirá la realización de nuevas Unidades de Ejecución no previstas en el Plan Centro, según lo especificado en esta Norma.

Art. 2.2.3. Aprovechamiento tipo y Áreas de Reparto.

1. Las Áreas de Reparto serán las señaladas por el PGOU de Granada.
2. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto, será el especificado por el PGOU de Granada.
3. La modificación de las Áreas de Reparto o del aprovechamiento tipo dentro del Área Centro, solamente será posible con la modificación del PGOU. Debiendo tener la aprobación del Ayuntamiento de Granada y el informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía previo a su aprobación.
4. Las transferencias de aprovechamiento se realizarán en el interior de cada área de reparto, preferentemente, aunque cuando por necesidades apreciadas se pueden transferir desde otras Áreas de reparto al interior ó en su caso al interior del Plan Centro.

Art. 2.2.4. Comisión de Seguimiento del Plan Centro.

1. A fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos y estrategias globales, desarrollo urbanístico, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas etc. de este Plan Centro; es necesario crear una Comisión de Seguimiento que valore los aspectos fundamentales de este Plan. Evitando de igual modo que se convierta en otro filtro administrativo más ó duplicar la gestión administrativa ya sea municipal ó autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en este Plan Centro y que por tanto la responsabilidad decisoria ó de aprobación debe recaer de forma exclusiva de la/s administración/es que tenga/n en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas etc.

2. Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión :

- Cumplimiento de los objetivos y estrategias globales del Plan Centro.
- La procedencia en su caso de la posible Revisión del Plan ya sea parcial (Revisión del Programa de Actuación, Normativa...) ó total.
- Modificaciones puntuales del Plan Centro.
- Los Planes Especiales que desarrollen Unidades de Ejecución contempladas en este Plan Centro, ó nuevas Unidades de Ejecución según lo articulado en esta Normativa.
- Actuaciones singulares no regladas en este Plan Centro.
- La revisión puntual y/o global del Catálogo (altas y bajas de edificios en el Catálogo).
- La revisión puntual y/o global de las Cautelas Arqueológicas.
- Otras modificaciones y/o actuaciones que a juicio del Ayuntamiento de Granada y la Consejería de Cultura sea necesario su inclusión.

3. La Comisión de Seguimiento estará compuesto por las siguientes administraciones y/o colectivos fundamentalmente :

- Ayuntamiento de Granada.
- Consejería de Cultura.
- Asociaciones de Vecinos.
- Colegios Profesionales.
- Asociación de Promotores y Constructores.

A criterio del Ayuntamiento y la Consejería de Cultura se podrá aumentar ó disminuir el número de colectivos y/o asociaciones que sean imprescindibles su participación, al igual que el número y componentes que integran esta Comisión de Seguimiento. La administración municipal nombrará a un Presidente y Secretario de esta Comisión (estos puestos podrán ser delegables); el puesto de Secretario será preferentemente un Funcionario de la administración.

4. Las reuniones se realizarán por Convocatoria del Presidente a todos los miembros de la Comisión de Seguimiento con al menos dos días hábiles antes para las Convocatorias de Urgencia y diez días hábiles antes para las Convocatorias ordinarias.

5. La Comisión de Seguimiento se reunirá al menos dos veces al año, ya sea en Convocatoria Ordinaria y/o de Urgencia. Independientemente de la Comisión de Seguimiento, el Ayuntamiento podrá crear un órgano colegiado de Coordinación con la Consejería de Cultura que se regulará según la legislación vigente.

6. Las decisiones de la Comisión tendrá el carácter de Informe no vinculante que se elevará ó tramitará a la/s administración/es competente/s para su aprobación si procediera y/o conocimiento.

7. El Ayuntamiento remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, las autorizaciones ó licencias concedidas en el plazo máximo de 10 días desde su otorgamiento.

TITULO III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

CAPITULO I. EL REGISTRO MUNICIPAL DE EDIFICIOS A CONSERVAR.

Art. 3.1.1. Definición.

1. El Registro Municipal de Edificios a Conservar es un instrumento que tiene como objetivo realizar el seguimiento de las condiciones de conservación de los inmuebles del Área Centro a fin de asegurar la adopción de medidas específicas para su mantenimiento y mejora.
2. Se concibe como un mecanismo preventivo para evitar la ruina de las edificaciones y garantizar su habitabilidad.
3. El Registro Municipal de Edificios a Conservar tiene consideración de archivo administrativo, por lo que su régimen jurídico se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente sobre archivos y procedimiento administrativo en cuanto al mantenimiento e integridad de sus fondos y a las modalidades de su acceso.
4. El Registro Municipal de Edificios a conservar es de dominio público y por tanto su consulta es pública para todos los interesados, sin más limitaciones que las previstas en el ordenamiento jurídico sobre documentos de carácter nominativo y datos que afecten a la intimidad de las personas.

Art. 3.1.2. Contenido y estructura.

1. El Registro Municipal de Edificios a Conservar consiste en un inventario computerizado de los edificios integrantes del patrimonio histórico urbano e inmobiliario catalogados o no. El inventario computerizado de los inmuebles permite el manejo de vastas secuencias de información, la actualización permanente de sus contenidos y estructura y la posibilidad de realizar consultas rápidas y flexibles, así como la edición de datos concretos.
2. El Registro se organiza según el modelo de sistema de base de datos.
3. El Registro incorpora entre sus contenidos el Catálogo Integrado del Patrimonio Urbano regulado en el Título V de esta normativa, que acompaña al Plan Especial.
4. El Registro y el Catálogo tienen propósitos comunes en tanto que favorecen la conservación de los edificios y sus datos se trasvasan de uno al otro para ofrecer consultas más amplias y completas.

Art. 3.1.3. Actualización de los contenidos.

1. La actualización de los contenidos de la base de datos atenderá al mantenimiento de la integridad y consistencia del sistema. En la actualización de la base de datos se tenderá siempre a garantizar la estructura de descripción del objeto, por lo que se modificarán sólo aquellos atributos de las diferentes entidades que no afecten de manera sustancial a la información conservada, o bien que hayan sufrido alteración en su referente real. La actualización contempla la adición de nuevos atributos que enriquezcan la información de las diferentes entidades.
2. Cada una de las tuplas (registros) que integran la base de datos tiene la consideración de pieza documental. Su baja de la base de datos debe estar suficientemente justificada.
3. La base de datos debe ampliarse gradualmente e incorporar nuevos edificios no catalogados cuya conservación interese *conocer* y *seguir* por su relación con el patrimonio urbano, por su importancia en la producción urbana, y por la relación que presenten con la seguridad y las condiciones de habitabilidad de los habitantes de esos inmuebles y de los ciudadanos en general.
4. Cualquier incidencia registrada concerniente a la conservación de un inmueble, de oficio o por denuncia, supone la realización de una primera inspección técnica y, si procede, su alta correspondiente en el Registro para su posterior seguimiento. Como continuación del procedimiento de información se llevará a cabo la inspección contemplada en la Ordenanza reguladora a desarrollar por el Ayuntamiento para la Inspección Técnica de los Edificios (ITE) cuyo alcance se describe en los artículos siguientes.

Art. 3.1.4. Inspección Técnica de los Edificios. Criterios generales.

1.El Ayuntamiento debe realizar el estudio progresivo de las condiciones de los inmuebles para prevenir el deterioro del patrimonio inmueble, con independencia de que esté o no incluido en el Catálogo. Los resultados de estos trabajos de diagnóstico se incorporarán al Registro Municipal de Edificios a Conservar para tener un dictamen ponderado y actualizado de las condiciones de conservación. La ITE determina también condiciones contrastadas para el propietario y la administración, que pueden ser utilizadas a la hora de intervenir y adoptar las medidas más convenientes para la seguridad del inmueble y de las personas: apeos, demoliciones puntuales, consolidaciones, sustituciones etc. El Ayuntamiento realizará una Ordenanza Municipal de la ITE para su puesta en marcha.

2.La ITE podrá incorporarse al proyecto de intervención sobre un inmueble, catalogado o no, como parte de un diagnóstico más amplio, y para apoyar las decisiones técnicas que se adopten.

3.La ITE de los diferentes inmuebles que componen el Área Centro se realizará según las condiciones de la Ordenanza que a tal efecto se realice. Por otra parte, y dado el papel clarificador que dicho estudio puede tener a la hora de intervenir en un edificio, los particulares podrán solicitar su realización previa a la intervención en el mismo.

Art. 3.1.5. Inspección Técnica de los Inmuebles. Contenido de la ficha diagnóstico.

1. La ficha diagnóstico y la documentación necesaria para el cumplimiento de la Ordenanza que se apruebe por parte del Ayuntamiento para la gestión de la ITE y se realizará de forma individualizada para un inmueble, esté o no catalogado, ya que su objetivo más importante está relacionado con la conservación del patrimonio edificado en general.

2. Los contenidos y formato de la fichas diagnóstico para la Inspección Técnica de Edificios serán desarrollados por el Ayuntamiento. Se consideran como contenidos básicos los siguientes:

Identificación:

- Denominación (si tiene alguna en particular).
- Localización.
- Referencia parcelaria.
- Nivel de catalogación (si lo tiene).
- Breve reseña histórica.
- Propietario.
- Fecha de realización.

Usos:

- Superficies construidas por planta.
- Superficies por planta de elementos comunes: zaguán, escalera, patio etc.
- Destino, grado de ocupación y superficie de los diferentes ámbitos (locales comerciales, oficinas, viviendas etc.).

Análisis constructivo:

- Cimentación.
- Estructura.
- Muros y cerramientos.
- Cubiertas.

Evaluación del estado de conservación:

- Diagnóstico y propuestas de actuación

Programa y prioridades de intervención:

- Intervenciones de urgencia.
- Intervenciones ordinarias.
- Elementos distorsionantes a corregir o suprimir.
- Propuesta de estudios específicos para desarrollar los trabajos de reconocimiento.

Apoyo documental utilizado:

- Planimetría existente.

- Reportaje fotográfico.

Autoría:

- Nombre y profesión de los autores.

CAPÍTULO II. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

Art. 3.2.1. Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo establecido en el Art. 245 de la Ley del Suelo (deber de conservación), Art. 36.1 de la L.P.H.E y Art. 15 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

- a) Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.
- b) Las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por *obras de reparación necesarias* las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de seguridad). repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3. Debido al carácter de Bien de Interés Cultural del Área Centro de Granada (incluida en el BIC Conjunto Histórico de Granada), los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido por el Plan Especial, en desarrollo de la LPHE.

4. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que establezcan el Plan Especial, de acuerdo con los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación contemplados en el Art. 21 de la Ley del Suelo.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

6. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico para las personas y bienes; el Ayuntamiento podrá iniciar un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente Unidades de Ejecución específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

Art.3.2.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad.

Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.

Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad. Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.

Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad

Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.

En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.

La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

c) Condiciones de ornato

Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Art. 3.2.3. Colaboración de la Administración en la conservación de los inmuebles.

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.

Art.3.2.4. Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los edificios catalogados deberán garantizar su conservación y, en su caso, promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y de sus elementos de interés histórico y ambiental de acuerdo con su Nivel de Protección.

2. En particular los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de edificios que incluyan elementos exteriores señalados como disconformes o distorsionantes en la ficha de Catálogo y/o en Planos de Ordenación, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones del Plan Especial. Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas fuesen total o parcialmente disconformes.

3. La propiedad acometerá a iniciativa propia el tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o la realizará a instancias de las Administraciones competentes mediante las órdenes de ejecución preceptivas.

4. Las Áreas de Rehabilitación Concertada o las Áreas con Programas Sectoriales previstos en el Plan Especial servirán para incluir, entre otras acciones, las medidas que permitan corregir las distorsiones: huecos, cartelería, volúmenes etc.

Art.3.2.5. Obras de interés arquitectónico o ambiental de carácter ordinario.

1. Son las obras cuya ejecución se encuentran determinadas por el deber general de conservación de los edificios.

2. Se considerarán como obras de carácter ordinario, en fachadas o espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:

- a) Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en parámetros verticales; reparación y reposición de materiales pétreos.
- b) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajerías, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.
- c) Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.
- d) Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

Art.3.2.6. Obras de interés arquitectónico de carácter especial.

1. Son las obras cuya ejecución afectan a elementos arquitectónico o decorativos protegidos por el Plan Especial.
2. Se considerarán específicamente como obras de carácter especial, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios:
 - a) Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. Se incluirán en estas obras la supresión de revestimientos inadecuados y la restitución por otros conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.
 - b) Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se entienden incluidas entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares, las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.
 - c) Obras de restitución de la composición original de fachadas.
3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultan pilares, pilastras u otros componentes de la estructura vertical o que incluyen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se podrán considerar como obras de carácter singular las que permitan alcanzar una integración formal coherente, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de elementos adecuados.
4. Podrán ser también consideradas como obras de carácter singular, las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.
5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes del patrimonio histórico y en las obras de carácter singular a través de los Programas previstos en este Plan Especial u otros Programas o Convenios que se establezcan con carácter puntual.

Art.3.2.7. Ordenes de ejecución de obras de conservación

1. El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenará a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en el Plan Especial.
2. La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones, o a instancias de cualquier interesado.
3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establece la legislación vigente.

Art. 3.2.8. Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico.

1. De acuerdo con lo previsto en el Art. 246 L.S., el Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.
2. La orden de ejecución distinguirá:
 - a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.
 - b) Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.
3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.
4. Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiera ordenado.

Art. 3.2.9. Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte de la Administración, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

- a) La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución. El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.
- b) La orden podrá limitarse a describir genéricamente los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

Art. 3.2.10. Ejecución subsidiaria de las obras.

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la L.S., L.P.H.E., y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.
2. Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.
3. Si se trata de obras de consolidación o reparación que excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber.

CAPITULO III. DECLARACIÓN DE RUINA Y DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Art. 3.3.1. Declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demoli-

ción, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Los bienes inmuebles catalogados por este Plan Especial no podrán ser demolidos, sin previa firmeza de la declaración de ruina e informe previo favorable del Ayuntamiento de Granada el cual informará a Cultura para la necesaria coordinación de criterios técnicos de intervención y sólo tras su preceptiva descatalogación siguiendo el procedimiento establecido en esta normativa. En el caso de los edificios declarados Bien de Interés Cultural con arreglo a la Ley 16/1985, de 25 de junio, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la incoación de expediente de ruina se seguirá en los términos contemplados en la legislación del patrimonio histórico.

3. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles sujetos a protección, salvo indicación expresa en dicho sentido y de acuerdo con los términos previstos en la legislación del patrimonio histórico. Todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas necesarias para garantizar la seguridad del inmueble, de sus ocupantes y de los viandantes. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a más actos de demolición que los estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, debiendo preverse la reposición y/o consolidación de los elementos retirados, en aplicación del art. 3.3.6.

4 Cuando se inicie a instancias de cualquier parte el procedimiento de declaración de ruina, se llevará a cabo la inscripción automática del inmueble en el Registro Municipal de Edificios a Conservar. Desde ese momento tendrá carácter preferente el seguimiento de sus condiciones de conservación, de las medidas adoptadas para evitar daños a terceros y de cuantas otras variables se estimen convenientes.

Art.3.3.2. Edificios en estado ruinoso.

1. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales. A los efectos de la presente normativa se entienden por *estructurales* aquellas partes de la edificación concebidas para cumplir una función resistente y por *agotamiento* la pérdida de las condiciones de elasticidad y resistencia de los elementos estructurales hasta el punto de poner en riesgo la seguridad del edificio. La determinación de la situación a que se refiere este apartado se llevará a cabo mediante:

i) El inventario detallado de los elementos estructurales de la edificación y los problemas que se presentan.

ii) La cuantificación y extensión de los daños a reparar.

b) Cuando el coste de las obras de reparación necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. A los efectos de la presente normativa se entienden por *obras de reparación necesarias* las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de ruina. La determinación del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas en razón del régimen establecido por el Plan Especial para los edificios en situación de fuera de ordenación.

2. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de salubridad no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración del estado ruinoso de la edificación.

Art.3.3.3. Condiciones especiales para evitar la ruina en edificaciones sujetas a protección.

Además de lo expresado en los Capítulos que anteceden a este articulado y en atención al deber cultural de conservación, la Administración podrá exigir del propietario la reparación del edificio catalogado o como mínimo la realización de aquellas obras que permitan alcanzar un estado sin riesgo de ruina.

Art. 3.3.4. Actuaciones subsidiarias. Situaciones de urgencia.

1. Si el propietario no realizase las actuaciones acordadas por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.
2. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Art. 3.3.5. Ejercicio del derecho de retorno.

Cuando fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio en el que existan viviendas arrendadas, el “derecho de retorno” que asiste a los inquilinos o arrendatarios se realizará en los términos previstos en la legislación vigente de aplicación.

Art. 3.3.6 Actuaciones de reposición y consolidación

1. El Ayuntamiento ordenará al propietario una vez realizadas las actuaciones urgentes para la desaparición y/o eliminación de los peligros por caídas de elementos constructivos y/o estructurales de un edificio las labores de reposición y/o consolidación a fin de evitar que continúe el deterioro de la edificación. Estas actuaciones de reposición y/o consolidación se realizarán dejando al edificio en las mismas condiciones volumétricas, arquitectónicas y constructivas que tenía en un principio; sin que pueda servir para legalizar añadidos ó que se modifique la configuración original de ese edificio.
2. Estas órdenes de ejecución en el caso de que no se cumplieran pudieran dar lugar al inicio de expedientes de expropiación por el incumplimiento de los deberes de conservación y por el peligro que ocasionan a la vía pública; el cual se tramitará según la legislación vigente en ese momento.

CAPITULO IV. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO.

Art. 3.4.1. Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.

Patrimonio Arqueológico.

1. Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, 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.
3. 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.
4. 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.

Patrimonio Etnográfico.

1. Son bienes integrantes del patrimonio Etnográfico los lugares, bienes muebles o inmuebles y las actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

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 del Plan Especial.
3. Se entiende por bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituye la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del Plan Especial.
- 4.- La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico del Área Centro se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento coordinadas con las que establezca el PGOU.
5. En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se regirán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

Art. 3.4.2. Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.

1. La protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico del Área Centro del Conjunto Histórico de Granada se realiza considerando el ámbito territorial de actuación del presente Plan Especial, 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 específicamente en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Las intervenciones en solares o inmuebles que contengan elementos, emergentes o subyacentes, pertenecientes a las fortificaciones de la ciudad de Granada, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en la presente normativa de protección .
4. En una excavación arqueológica es de obligado cumplimiento por los promotores las tareas de conservación simple de los restos arqueológicos hallados, mientras tanto no recaiga decisión definitiva respecto al destino de las estructuras excavadas. Entre estas tareas se incluyen la de cubrir o enterrar con un relleno de arena limpia la zona a proteger, previa colocación de un geotextil que la envuelva. Esta medida puede ser cautelada o adoptarse previamente a la cubrición de los restos para construir después. La decisión sobre los elementos a conservar recaerá sobre el organismo competente conforme a la legislación vigente, si bien deben considerarse como prioritarios aquéllos que se consideren de especial relevancia histórico - artística (torres, murallas, baños, edificios de carácter religioso) y los que sean significativos para comprender la evolución urbana de la ciudad o muestren aspectos de gran interés sobre las formas de vida del pasado (hornos cerámicos o de otro tipo, elementos hidráulicos tales como acequias, aljibes, albercas, partidores).
5. El hallazgo de restos de interés 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 y la participación en el proceso de las administraciones públicas. Dentro del papel de las administraciones públicas será el organismo competente en materia de conservación el encargado de tomar una decisión final sobre los restos y decidir la distribución de las cargas económicas que implica la conservación.
6. 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.

7. Las intervenciones en inmuebles con restos emergentes, como son los edificios incoados o declarados BIC o incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, así como todos aquellos inmuebles catalogados con nivel A-1 por este Plan Especial y aquellos catalogados con nivel A-2 que se consideren constructivamente de interés histórico-artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de inmuebles se señala expresamente que está afectados por el artículo 3.4.7 de este Plan Especial, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en el citado artículo.

Art. 3.4.3. Tipos de intervenciones arqueológicas.

1. Se entiende por Intervenciones Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterrados, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

2. En función de las características de las intervenciones se distinguen los siguientes tipos, que pueden darse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:

Excavación arqueológica en área abierta.

Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.

Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras.

Análisis de estructuras edilicias emergentes.

Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

Art. 3.4.4. Excavación arqueológica en área abierta.

1. Se entienden como tales las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

2. Las excavaciones arqueológicas en área abierta suponen la realización de varios cortes de excavación, practicados con medios manuales, y separados entre sí por zonas intermedias que actuarán como testigos estratigráficos. Prevalerá la lectura horizontal crono-cultural o sincrónica. Será fundamental el levantamiento planimétrico y la nivelación con cotas topográficas de todas las estructuras. La excavación en área abierta no condicionará la profundidad de las áreas sondeadas que vendrá determinada por el alcance de lo proyectado. El objetivo es comprender y conocer la evolución histórica crono-cultural de la microzona o solar objeto de excavación.

3. Lo anteriormente expuesto no excluye la realización y análisis riguroso de aquellos perfiles o secciones estratigráficas adecuadas para una lectura completa y correcta de la intervención general. Tampoco debe quedar fuera de este tipo de actuaciones una evaluación histórica previa basada en la documentación escrita y arqueológica necesaria. Este tipo de análisis histórico tendrá cabida en el informe de petición de la actividad arqueológica.

Art. 3.4.5. Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.

1. Se entiende por excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos la práctica de un número reducido de catas, con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.

2. Las excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos suponen la realización de catas de muestreo donde prevalece la lectura estratigráfica vertical o diacrónica, realizada por medios manuales. El objetivo es evaluar el potencial arqueológico y el grado de conservación de estructuras y sedimentos. En el caso de intervenciones que no agoten los niveles arqueológicos se individualizarán sondeos estratigráficos con vistas a obtener una lectura vertical completa del espacio, salvo que se encuentren suficientemente documentados en intervenciones cercanas.

Art. 3.4.6. Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras.

1. Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación sin metodología arqueológica, con el fin de velar por la posible aparición de restos de interés y al registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo los trabajos de excavación para que,

mediante la atenuación o paralización del ritmo de extracción de tierras en el área afectada, se atienda a su correcta documentación.

2. El seguimiento arqueológico supondrá la inspección visual y control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo, y será realizado por un/a arqueólogo/a, aunque sin metodología arqueológica. Se realizará la toma de muestras, dibujos de perfiles y secciones de aquellos restos que sean de interés para el conocimiento de la ciudad, siendo necesario para ello la adecuada coordinación con la dirección facultativa de la obra para la toma puntual de datos. Para ello el ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra deben permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.

3. Además de en aquellas zonas donde se ha establecido este tipo de actuación, el seguimiento arqueológico y/o el control de movimientos de tierras será obligatorio como apoyo a la excavación arqueológica tras su finalización. Asimismo, se incluirá en la ejecución de obras de rehabilitación que tengan previsto la realización de recalces.

Art. 3.4.7. Análisis de estructuras edilicias emergentes.

1. Consiste en la documentación mediante análisis arqueológico (estratigráfico, espacial, etc.) de las estructuras arquitectónicas (muros, murallas, pavimentos, etc.) que emergen del suelo. Se actuará sobre las estructuras de esencial interés para la investigación arqueológica.

2. Se procederá al estudio con metodología arqueológica en aquellos proyectos de obra cuando se actúe de forma global (Proyectos de Rehabilitación Integral del edificio) ó que se actúe sobre aquellas estructuras arquitectónicas de época histórica y prehistórica, independientemente de su estado de conservación actual o de si forman una entidad o son elementos segregados de la edificación original. Se actuará sobre las estructuras emergentes sometidas a obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de estructuras portantes verticales en edificios incoados o declarados B.I.C. o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, así como todos aquellos inmuebles catalogados con nivel A-1 por este Plan Especial, y aquellos catalogados con nivel A-2 que se consideran constructivamente de interés histórico-artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente que están afectados por este artículo.

3. Los resultados Obtenidos por el análisis de las estructuras edilicias emergentes se incorporarán al Proyecto de Ejecución en el caso de que sea factible su recuperación de los elementos arquitectónicos para la comprensión general de la configuración tipológica original del edificio.

Art. 3.4.8. Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

Se trata de proyectos integrales de puesta en valor de restos o yacimientos arqueológicos, así como actuaciones de cerramiento, vallado y cobertura de restos arqueológicos, sin perjuicio de la aplicación si procediese de lo dispuesto en el título III de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 3.4.9. 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 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Art. 3.4.10. Proyecto de Intervención Arqueológica. Documentación necesaria en el Proyecto de Intervención Arqueológica.

1. La documentación de los Proyectos de Intervención Arqueológica variará en relación al tipo de intervención que deba realizarse.

2. Los Proyectos de Intervención que tengan como tipo de actuación el Control de Movimientos de Tierras o el Seguimiento Arqueológico deberá tener como mínimo los siguientes contenidos:

- a) Identificación.

- Nombre de la intervención y/o promoción. Si se trata de un estudio arqueológico en sí mismo, desvinculado por tanto de la posible promoción que se lleve a cabo posteriormente, no será necesario hacer constar el título de la promoción.
 - Nombre y dirección del promotor.
 - Nombre y titulación de los facultativos que intervienen.
 - Autorización de la propiedad de los terrenos.
- Situación de la obra: dirección y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.

b) Desarrollo:

- Memoria elaborada por un técnico, arquitecto, ingeniero u otro facultativo competente para el tipo de obra de que se trate, donde se explique sucintamente la intervención que se va a desarrollar y la posible afección del subsuelo por excavación para sótanos, recalces, cimentaciones, infraestructuras etc. También se indicarán todas las medidas de tipo técnico a adoptar: entibaciones, apeos etc. Igualmente se deberá indicar la situación legal del inmueble –caso de afecciones urbanísticas o de protección del patrimonio- su estado de conservación y las afecciones existentes con fincas colindantes –servidumbres, medianerías, etc.-. deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos redactores del proyecto de obra para la perfecta comprensión de la intervención a llevar a cabo sobre el inmueble, y en todo caso y como mínimo, plantas, alzados y secciones a escala de los citados estados del inmueble.

- Un plano de situación.

-Un plano del solar o planta baja esquemática de estado actual del inmueble, indicando la situación-extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual, que juzgándose necesaria para el futuro edificio, pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará dónde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.

- Toda la Planimetría deberá tener la escala de plano apropiada según el tipo de Información que se tenga que detallar y plasmar, a fin de mejorar la calidad de representación y análisis de los trabajos a realizar.

- Fotografías fechadas del solar. Si en el solar existiera un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese y de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública también serán necesarias fotografías fechadas.

- Memoria suscrita por el arqueólogo explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse, teniendo en cuenta la zonificación y nivel de intervención admisible según este PEPRI, o las figuras de protección específicas de afección. Dicha memoria contendrá como mínimo:

- Un análisis del contexto histórico del inmueble o del terreno sobre el que se intervendrá, evaluando tanto la documentación de fuentes históricas como los datos existentes aportados por otros trabajos arqueológicos precedentes.

- Una memoria explicativa de los objetivos científicos de la intervención, de su metodología y del sistema de registro a utilizar por el equipo.

- Indicación de la duración prevista de los trabajos y de sus fases si las hubiera.

- Una valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la intervención.

- El Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo que sea exigible al tipo de intervención que se va a realizar, firmado por técnico competente.

c) Condiciones de visado profesional.

- Por tratarse de un trabajo, que en buena parte de los casos va a ser multidisciplinar, es exigible al menos el visado del Colegio de Arquitectos y/o Arquitectos Técnicos, o Ingenieros y/o Ingenieros Técnicos, cuando intervengan algunos de estos profesionales. La intervención del arqueólogo o del etnólogo estará, en cuanto a visado profesional, sometida a lo que establezca la normativa vigente.

3. Los Proyectos de Intervención que tengan como tipo de actuación la Excavación Arqueológica ya sea en Área Abierta como con Sondeos Estratigráficos, además de la documentación exigida anteriormente se ha de adjuntar como mínimo los siguientes contenidos

- Un plano donde se indique la posición de la excavación y/o sondeos según proceda.
- Composición y relación del equipo humano, señalando su titulación, y del material técnico y científico disponible.
- Una valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la intervención y la aceptación por parte del promotor del 20% del presupuesto para conservación con el objetivo, entre otros, de asegurar las medidas de conservación preventivas de la zona excavada

4. Los Proyectos de Intervención que tengan o incluyan como tipo de actuación el Análisis de las Estructuras Emergentes, además de la documentación exigida en el punto anterior se ha de adjuntar como mínimo los siguientes contenidos :

- En la memoria elaborada por el técnico, arquitecto, ingeniero u otro facultativo competente, en lugar de figurar la afección de las obras sobre el subsuelo, debe hacerse referencia específica a la afección de las estructuras edilicias a analizar arqueológicamente.
- En los planos del solar o del edificio en su estado actual, deben expresarse las actuaciones que afectarán a las estructuras edilicias afectadas, así como el grado de alteración que de la futura actuación arquitectónica.
- En los planos donde en el punto anterior deban indicarse la situación del sondeo o sondeos arqueológicos a realizar, deben expresarse, sin embargo, los paramentos o muros que van a ser objeto de análisis estratigráfico murario.

5. Los Proyectos de Intervención que tengan como tipo de actuación la tendente a la consolidación, restauración y restitución arqueológicas, la documentación deberá tener como mínimo los siguientes contenidos :

- La documentación será aquellas exigida por los Reglamentos y/o Leyes que le sean de aplicación así como los las Cartas Internacionales de Restauración

Art. 3.4.11. Proyecto de Intervención Arqueológica. Informe Final de la Intervención Arqueológica.

1. Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Intervención Arqueológica, del que se facilitarán ejemplares tanto a la propiedad como a la administración competente. Dicho Informe Final presentará un contenido estructurado en los siguientes apartados:

a) Informe técnico descriptivo de la intervención.

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Debe indicarse, como resultado preliminar, la aportación de la intervención para la caracterización histórica de la zona donde se ubica y para el conocimiento de la evolución histórica de la ciudad en su conjunto. Asimismo se hará constar en capítulo aparte las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc La propuesta de conservación o remoción de los restos arqueológicos deberá evaluarse en función de los siguientes parámetros:

- Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados o localizados durante la intervención arqueológica.
- En caso de proponerse la integración de los restos deberá evaluarse su afección e integración al proyecto de obras (gráfica y descriptiva) y presentar medidas cautelares urgentes para la salvaguarda de los restos a conservar.

b) Información gráfica.

En este apartado se incluirá la planimetría general y por fases secuenciales y/o períodos culturales o en su defecto por épocas históricas atendiendo a la caracterización de las áreas que conforman el complejo denominado Conjunto Histórico de la Ciudad de Granada y de su término municipal. Asi-

mismo se hará constar la inclusión de fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

c) Inventario, Registro de la Excavación y Acta de Depósito de Materiales

Deberá incluirse en el Informe Final de la Intervención Arqueológica la correspondiente entrega del Inventario, copia completa del registro de la Excavación y Acta de Depósito de Materiales.

Art. 3.4.12. Memoria Científica de la Intervención Arqueológica.

El contenido de la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a la normativa del Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 46, de 4 de mayo) o en su defecto, a la normativa vigente.

Art. 3.4.13. Niveles de protección:

Se establecen los siguientes niveles que tienen correspondencia con la zonificación expresada en la planimetría del Plan Especial. Dicha zonificación atiende a las particulares características que presenta el ámbito de este Plan Especial. El área Centro de Granada se asienta sobre el espacio urbano por el que se extendió la ciudad medieval y moderna. Con base a la documentación aportada por el registro escrito y arqueológico, analizado rigurosamente en los estudios que preceden a la redacción de la presente normativa, y atendiendo a las peculiaridades del desarrollo urbano y su grado de ocupación actual, ha quedado establecida la zonificación arqueológica vinculada a tales niveles. Debe indicarse que el uso de los porcentajes recogidos en ésta zonificación es orientativo. En el articulado siguiente se determina el alcance de cada tipo.

- Áreas de Reserva Arqueológica.
- Nivel de Protección Arqueológica I: protección Arqueológica Máxima.
- Nivel de Protección Arqueológica II: protección Arqueológica Normal.
- Nivel de Protección Arqueológica: III: protección Arqueológica Cautelar.

Los distintos niveles de protección establecidos no tienen por qué estar sujetos a un tipo de intervención específico, debiéndose adaptar a la casuística particular de cada caso concreto, dependiendo del tipo de obra y de la afección que ello suponga. Por tanto, en aquellas obras que supongan remoción del terreno, en los tres niveles contemplados podrán compaginarse los distintos tipos de intervención: excavación en extensión y sondeos estratigráficos cuando no se agoten los niveles arqueológicos, excavación en área abierta cuando los niveles se agoten y sondeos estratigráficos en casos muy específicos cuando lo exija la particularidad del tema a resolver.

Los valores porcentuales que se detallan en cada Nivel de protección Arqueológica deberá entenderse a título orientativo pudiendo ser inferior cuando por razones motivadas sea aconsejable su disminución, fijándose la extensión definitiva de los sondeos 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.

Art. 3.4.14. Áreas de Reserva Arqueológica

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas graficadas con Área de Reserva Arqueológica en la documentación gráfica del presente Plan Especial. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos, o bien, que contienen estructuras de alto valor arqueológico.

2. En las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas como Área de Reserva Arqueológica. Las actuaciones en esta área tenderán siempre a la preservación y conservación de los niveles arqueológicos subyacentes, impidiendo cualquier tipo de labor, ya sea arqueológica o arquitectónica que suponga la destrucción o sellado de los mismos. Por tanto queda totalmente prohibido la realización de sótanos y/o semisótanos en estas zonas.

3. Si la administración competente lo considera oportuno, se podrán realizar aquellas obras de recalce, refuerzo de estructuras portantes necesarias para el correcto mantenimiento de la edificación y siempre y cuando se utilicen técnicas constructivas que eviten la pérdida sustancial del nivel arqueológico (pilotaje, micropilotaje o cimentaciones en superficie), también se permitirán obras de infraestructuras. Todas estas actuaciones podrán realizarse bajo la correspondiente supervisión y vigilancia arqueológica

3. En cualquier caso, quedará a juicio de la institución competente en materia de Patrimonio Arqueológico, la modificación de este alto nivel de protección, por el siguiente o sea Nivel I que sigue, si la casuística así lo aconsejara.

Art. 3.4.15. Nivel de Protección Arqueológica I. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafadas con Nivel de Protección Arqueológica I en la documentación gráfica del presente Plan Especial. 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. Las cotas de profundidad de las intervenciones arqueológicas, especialmente en el caso de que sean financiadas por el promotor, se supeditarán a la afección producida por el proyecto de obra, lo que es de cumplimiento en cada uno de los niveles de protección. En el caso de que se estimara conveniente, con el criterio favorable de la Consejería de Cultura, la documentación completa de los restantes niveles arqueológicos, la financiación no será ya por cuenta del promotor si éste así lo expresara. Será obligación de la administración competente establecer mecanismos para completar la documentación de los niveles arqueológicos en los solares donde la afección de terreno producida por el proyecto de obra implique dejar sin investigar niveles fundamentales para el conocimiento de la evolución histórica de la ciudad.

3. Para las obras de edificación o de demolición, 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. 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. Estas medidas cautelares son de asimismo de obligado cumplimiento, según lo recogido en el artículo 3.4.7, en los inmuebles catalogados con nivel A-1 en este Plan Especial.

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. El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo pudiendo ser inferior cuando por razones motivadas sea aconsejable su disminución, fijándose la extensión definitiva de los sondeos 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. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El control del movimiento de tierras en la superficie no excavada, se realizará, lógicamente, una vez sea concedida la licencia de edificación y mientras duren los trabajos de desmonte de las estructuras inmuebles o la extracción de tierras.

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

6. 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.

Art. 3.4.16. 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 Plan Especial. Se trata de ámbitos donde se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien, tomando en consideración la información contrastada aportada por las fuentes históricas y otros datos de excavaciones próximas a la zona en la que se proyecta la realización de la obra, la probabilidad de aparición de restos es menor en comparación al nivel de protección anterior.

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.

3.- Para las obras de edificación o de demolición, 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. 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. Estas medidas cautelares son de asimismo de obligado cumplimiento, según lo recogido en el artículo 3.4.7, en los inmuebles catalogados con nivel A-1 en este Plan Especial.

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 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. El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo pudiendo ser inferior cuando por razones motivadas sea aconsejable su disminución, fijándose la extensión definitiva de los sondeos 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.

El control del movimiento de tierras en la superficie no excavada se realizará lógicamente una vez concedida la licencia de edificación mientras duren los trabajos de desmonte de las estructuras inmuebles o extracción de tierras. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

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

6. 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.

Art. 3.4.17. Nivel de Protección Arqueológica III. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica III en la documentación gráfica del presente Plan Especial. Se trata de ámbitos donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas.

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

3. Para las obras de edificación o de demolición, 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. 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. Estas medidas cautelares son de asimismo de obligado cumplimiento, según lo recogido en el artículo 3.4.7, en los inmuebles catalogados con nivel A-1 en este Plan Especial.

4. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce 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 por sondeos estratigráficos extendida a un porcentaje máximo del 25% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. El control del movimiento de tierras en la superficie no excavada se realizará lógicamente una vez concedida la licencia de edificación mientras duren los trabajos de desmonte de las estructuras inmuebles o extracción de tierras. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. Solamente si la parcela en la que se tiene previsto actuar se encuentra ubicada dentro de este nivel pero fuera de los barrios históricos de la Virgen y San Antón, es decir en el barrio del Barranco del Abogado, en las riberas del río Genil, en concreto el Paseo de la Bomba y el Paseo de los Basillos, el barrio de Gracia y los alrededores de las calles Carril del Picón y Obispo Hurtado, el procedimiento de actuación variará. Se realizará en primer lugar un seguimiento arqueológico y si del mismo se dedujera la existencia de restos arqueológicos de importancia, se procederá a efectuar una excavación arqueológica por sondeos estratigráficos extendida a un porcentaje máximo del 25% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si esta fuese mayor. El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo pudiendo ser inferior cuando por razones motivadas sea aconsejable su disminución, fijándose la extensión definitiva de los sondeos 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. Si como resultado de los sondeos estratigráficos realizados, se dedujese la necesidad de proceder a la extensión de la intervención arqueológica a una excavación arqueológica en área abierta, se procederá según lo señalado en el artículo anterior para dichas excavaciones.

6. 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.

Art. 3.4.18. Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes.

1. Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos conocidos pertenecientes a las murallas medievales de la ciudad de Granada, de carácter extensivo, lineal o puntual localizados por encima de la rasante actual, así como 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 en los que se encuentren integrados estos restos y asimismo los colindantes a estos elementos de protección tenderán a la conservación, consolidación, rehabilitación del edificio para la puesta en valor de los mismos aunque es posible actua-

ciones de nueva planta cuando está permitida por este Plan Centro. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita.

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.

Artículo 3.4.19. Restos subyacentes de fortificaciones.

1. Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos pertenecientes a las murallas medievales de la ciudad de Granada, de carácter extensivo, lineal o puntual situados bajo la rasante actual susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica.

2. Se incluyen en esta categoría las áreas o parcelas afectadas por dichos restos, incluidas en el Área Centro; área de aplicación de este Plan Especial.

3. Las condiciones de protección arqueológica de los restos subyacentes de fortificaciones se considerarán los siguientes aspectos :

- Conjuntamente con el proyecto de edificación sometido a licencia urbanística, se presente un estudio de análisis arqueológico de posibles restos de estructuras emergentes, evaluando, en su caso, la afección de las obras sobre dichos restos.

- Es obligatorio, para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, 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 con la entidad suficiente para determinar la existencia de restos subyacentes y evaluar su importancia. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

- Cuando la administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico lo estime oportuno, se realizará un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes y subyacentes que hubiese.

- A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes de fortificaciones que pudiesen existir, deberá procederse a la prohibición de ejecución de plantas sótano, eximiendo a las parcelas afectadas de la obligatoriedad que en su caso tuvieran de disponer plazas de aparcamiento, salvo que el informe resultante de la excavación arqueológica concluyese sobre la inexistencia de tales restos, con lo que quedarían dichas parcelas sometidas al régimen normativo habitual derivado de la aplicación de la normativa de este Plan Especial.

Art. 3.4.20. Exenciones de cautelas arqueológicas.

1. Se entiende que las exenciones de cautelas arqueológicas contempladas en este artículo son de aplicación tanto a las parcelas e inmuebles afectados por los niveles de protección arqueológica I, II y III, como los que se encuentra incluidos en un Área de Reserva Arqueológica.

2. Quedan exentas de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie. Al tratarse de un porcentaje orientativo y no vinculante, la posibilidad de continuar la intervención dependerá de la ad-

ministración competente, especialmente en los casos de solares de grandes extensiones y en aquellos en los que se considere necesario una documentación completa de los niveles arqueológicos.

3. No obstante, aquellas parcelas que cumpliendo las condiciones anteriormente citadas, estuviesen incluidas en áreas afectadas por fortificaciones, o restos de las mismas emergentes o subyacentes, o por estructuras edilicias emergentes protegidas por este Plan Especial, no quedarán exentas de cautelas arqueológicas, siéndoles de aplicación lo determinado para las mismas en la presente normativa de protección. La administración competente tiene la facultad de mantener las cautelas arqueológicas en cualquier parcela en función de la importancia de los restos aparecidos y proceder a ordenar la continuidad de la intervención arqueológica y/o adoptar medidas de conservación preventiva según lo dispuesto en el artículo 3.4.2 de esta normativa.

4. Igualmente podrán quedar exentos de cautelas arqueológicas aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, la cual afecte en una cantidad superior al 75% de la superficie de la parcela, mediante la disposición de plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles. Para ello se solicitará con el proyecto de intervención sobre dicho inmueble la liberación de la protección arqueológica de la parcela del mismo, que en todo caso deberá autorizarse por la administración competente en materia de Protección del Patrimonio y que, en caso de existencia de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, deberá contar con el informe favorable previo de la misma.

5. Quedan exceptuadas aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento, que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o se encuentren catalogadas con nivel A-1 o aquellos catalogados con nivel A-2 que se consideren constructivamente de interés histórico-artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente que están afectados por el artículo 3.4.7 de este Plan Especial. Estos edificios quedarán sometidos al régimen de cautelas derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio y de la presente normativa.

6. Quedan 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 cincuenta (50) centímetros, siempre que se encuentren incluidas dentro del Nivel III. Para el caso del mismo tipo de intervenciones en los Niveles I y II debe existir constatación previa de que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo de los cincuenta (50) centímetros a remover, recabando en todo caso la autorización de exención del organismo competente en materia de protección del patrimonio arqueológico. Quedan en todo caso exceptuadas las intervenciones de remoción del subsuelo de menos de cincuenta (50) centímetros que se encuentren situadas en alguna Área de Reserva Arqueológica. No se contemplará este tipo de exención de cautela arqueológica en los siguientes casos: aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento; aquellas que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A.; aquellas que se encuentren catalogadas con nivel A-1 en este Plan Especial, y aquellos de nivel A-2 que se consideren constructivamente de interés histórico-artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente que están afectados por el artículo 3.4.7 de este Plan Especial.

6. La exención definitiva de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico

Art.3.4.21 Procedimiento para la Obtención Previa de Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de 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, el Ayuntamiento de Granada comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar el Proyecto de investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

4.- La Consejería de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas y especialmente a las contenidas en el presente artículo.

5.- Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la investigación arqueológica, estos casos como ya se ha detallado son obligatorios en estructuras emergentes y subyacentes artº 3.4.18 y 3.4.19, la Consejería de Cultura comunicará al Ayuntamiento de Granada la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.

6.- En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento de Granada establecerá al promotor un plazo de entre tres y nueve meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en función de la magnitud de la intervención arqueológica a realizar.

7.- En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Granada continuará la tramitación de la licencia de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.

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

9.- En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación. Por tanto queda ésta supeditada a las determinaciones que se deriven de las actuaciones de tipo arqueológico, procediendo a modificar el proyecto arquitectónico si así lo exigen la valía probable de los posibles hallazgos, conservación de restos etc.

10.- 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.

11.- Igualmente podrá tramitarse ante el Ayuntamiento de Granada la solicitud de licencia para el Proyecto de intervención arqueológica para llevar a cabo los trabajos necesarios de investigación exigidos por esta normativa de forma específica e independiente de cualesquiera otro proyecto de obra de nueva planta y/o demolición, que será considerada como una obra de movimiento de tierras. No obstante, su autorización definitiva corresponderá a la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Artículo 3.4.22.- Medidas de apoyo a la agilización del procedimiento administrativo 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.- Una vez creada y en funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, podrá solicitarse por parte de los promotores de actuaciones sobre parcelas, áreas o inmuebles la emisión de un informe previo donde se indique las afecciones de cautelas arqueológicas sobre los mismos, o la exclusión de tales cautelas para ellos.

2.- Al objeto de proceder a la agilización y coordinación de los procedimientos de 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 por parte de la ad-

ministración municipal competente, una vez creada y en funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, ésta procederá a la confección de un reglamento de desarrollo que establezca los plazos correspondientes a las diversas tramitaciones de proyectos y autorizaciones administrativas, que será sometido a aprobación municipal, previa aceptación por la Consejería de Cultura.

3.- En todo caso, y hasta tanto se constituya y entre en funcionamiento la mencionada Oficina Técnica de Arqueología Municipal, se estará a lo dispuesto para el procedimiento administrativo a seguir en el anterior artículo, siendo posible, no obstante la tramitación conjunta del Proyecto de Intervención Arqueológica con el de Edificación o Urbanización, e incluso la tramitación del primero con carácter previo a los segundos para poder llevar a cabo los trabajos necesarios de investigación exigidos por esta normativa.

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

Artículo 3.4.23.- 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 articulado de esta 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.- La intervención arqueológica termina con la entrega del Informe Final de la Excavación que se elevará a la propiedad, a la Consejería de Cultura (a fin de que esta emita el informe preceptivo conforme al apartado 3 del artº 48 del Reglamento de Protección y Fomento) y al Ayuntamiento y la comunicación de continuar del Ayuntamiento sin la cual no es posible iniciar los trabajos correspondientes al proyecto de edificación. Si es necesario proceder a la puesta en valor, o a la conservación o restauración de los restos de interés que deban permanecer, será necesario el proyecto correspondiente, cuyas previsiones y contenidos indicará el Ayuntamiento. Las actuaciones arqueológicas que por norma general pueden desarrollarse de forma simultánea a la ejecución del proyecto de obras son sólo los seguimientos arqueológicos y controles de movimientos de tierras.

3.- 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.

4.- 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.

CAPITULO V. CONSERVACIÓN DE ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS.

Art. 3.5.1. Conservación y reforma de elementos visibles.

1. En aplicación del Art. 246 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma, en los siguientes casos:

- a) Fachadas o medianerías visibles desde las vías y espacios libres públicos. Tanto las fachadas principales o traseras como las medianerías visibles deberán recibir el tratamiento propio de las fachadas a vía pública, pudiendo exigirse, en su caso, la adecuación de huecos, balcones, miradores o su decoración. Las cubiertas que se dominen desde los espacios públicos se considerarán a estos efectos incorporadas a la fachada.
 - b) Jardines o espacios libres privados o comunitarios visibles desde la vía pública.
2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán en las debidas condiciones de ornato y seguridad, preservándose las construcciones tradicionales de muros y muretes.
 3. Para la ejecución de actuaciones integrales de mejora ambiental con adecuación de fachadas y tratamiento específico del color, se identifican en el Plan zonas o ámbitos formados por conjuntos de edificaciones tanto en Áreas de Rehabilitación Concertada como en Programas Sectoriales que cobran nueva relevancia en la imagen urbana.

Art. 3.5.2. Acciones derivadas de los Programas Sectoriales.

1. Los Programas Sectoriales tienen carácter preferente y están asociados a la mejora de la Imagen Urbana a través de:
 - a) La conservación y renovación de pavimentos mediante el uso de materiales nobles, la resolución de problemas para personas con minusvalías etc.
 - b) La conservación del mobiliario urbano de interés y de elementos como fuentes, esculturas etc. Se complementarán todos aquellos casos en los que se produzcan carencias de cualquier tipo.
 - c) La mejora de las infraestructuras técnicas mediante acuerdos con las compañías concesionarias para que se coordine la renovación de las instalaciones subterráneas y se supriman todos los tendidos aéreos.
 - d) Tratamiento de la jardinería, vegetación y elementos asociados.
 - e) La participación de los sectores público y privado en la adecuación de los locales comerciales, favoreciendo nuevos conceptos de huecos, rotulación, iluminación, materiales etc.
 - f) Adecuación de las fachadas de los inmuebles con experiencias globales similares a las acometidas en la ciudad de Granada en otros sectores, con estudio del color, revestimientos, potenciando al mismo tiempo la rehabilitación interior.
 - g) Iluminación de ámbitos urbanos, hitos y monumentos de interés.
 - h) Mejora de la señalización de calles, monumentos, puntos de atracción, servicios de transporte público, establecimientos hosteleros, servicios culturales etc
2. Para el adecuado cumplimiento de estos fines el Ayuntamiento estudiará un conjunto de medidas para la mejora de los espacios urbanos que comprenderá la preparación de soluciones para el mantenimiento y renovación de los diferentes aspectos que concurren, convocando si es necesario los concursos públicos que se estimen necesarios e implicando a empresas locales para la fabricación y suministro de materiales elaborados y equipos:
 - Edición de la carta del color del Área Centro.
 - Materiales y sistemas constructivos para la pavimentación del espacio público.
 - Señalización.
 - Mobiliario urbano.
 - Iluminación urbana.
 - Catálogo de especies vegetales recomendables y su cuidado.

Art. 3.5.3. Protección de los elementos singulares del espacio público.

1. Los elementos y espacios públicos incluidos en el Catálogo del Plan Especial estarán expresamente protegidos.

2. Se conservarán los trazados, materiales y despieces que se catalogan, sin perjuicio de la reposición de los elementos deteriorados, que habrán de presentar las mismas características métricas, materiales y de textura de los sustituidos.
3. Las estatuas, monumentos públicos conmemorativos, elementos del mobiliario urbano y de urbanización, fuentes, cruces, lavaderos y otros elementos del espacio público catalogados estarán sometidos a protección integral debiendo conservarse y restaurarse.
4. Los elementos de heráldica (escudos, emblemas, sellos y piezas similares) tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural según la Ley 16/1985, de 25 de junio en su Disposición Adicional Segunda por lo que quedan sometidos al régimen previsto en dicha ley. Por ser elementos constitutivos de las fachadas y testimonios históricos de valor urbano se mantendrán en su posición. En los supuestos de sustitución de la edificación en la que están integrados habrán de incorporarse a la nueva edificación, debiendo constar expresamente en el proyecto su integración.

Art. 3.5.4. Materiales y acabados de los espacios públicos. Infraestructuras urbanas.

1. Con independencia de lo que se establezca en el articulado correspondiente a las obras de urbanización, se protegerán pavimentos urbanos de interés en todo el ámbito del Plan Especial, tales como adoquinados, pavimentos de piedra en placas y guijos, pavimentos blandos en jardines etc. aunque sea posible su remoción para la realización de instalaciones urbanas.
2. Las compañías concesionarias de los servicios de agua, alcantarillado, telecomunicaciones, electricidad etc. solicitarán las oportunas licencias para la realización de reparaciones, modificaciones y ampliaciones de las redes, supeditando sus actuaciones a la coordinación que establezca el Ayuntamiento, de modo que se realice de forma simultánea con las aperturas de zanjas de otros servicios o renovación de pavimentos
3. Las Compañías concesionarias no podrán instalar nuevos postes ni soportes de cableado aéreo, quedando los actualmente existentes fuera de ordenación.
4. En tanto no se proceda a su soterrado, los cables que discurran por las fachadas de los edificios habrán de hacerlo por la línea de cornisa en sentido horizontal y por la línea de medianería en sentido vertical.
5. Toda actuación general sobre el edificio ya sea obra nueva, de reforma o de rehabilitación habrá de prever la instalación de contadores, empalmes y cajas en el interior de los edificios, procurándose su integración en los espacios comunes o de acceso, sin deteriorarlos.

Art. 3.5.5. Limitaciones a la publicidad exterior.

1. En aplicación del Decreto 917/1967, sobre normas de publicidad exterior y de conformidad con los artículos 84, 134, 138 y 242 de la Ley del Suelo se prohíbe con carácter general la fijación de carteles, colocación de soportes y manifestación de actividad publicitaria en todo el ámbito del Plan Especial.
2. Expresamente se prohíbe:
 - a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas y cercas.
 - b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, o en isletas de tráfico.
 - c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancial.
3. Sólo se permitirán, previa licencia, los carteles o rótulos que, en los bienes sobre los que tengan título legal suficiente, sirven para indicar la denominación social de personas físicas o jurídicas o el ejercicio de la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen, siempre que se ajusten a las normas contenidas en el presente Plan Especial y no tengan finalidad estrictamente publicitaria.

Igualmente se autorizan las instalaciones publicitarias sobre soportes diseñados al efecto como piezas del mobiliario urbano público, tanto si se trata de concesiones municipales como de actuaciones directas del Ayuntamiento.

4. En todas las obras de nueva construcción, de reforma o ampliación, demolición, excavación o movimientos de tierra será obligatoria la colocación del rótulo exigido por las ordenanzas municipales correspondientes. Asimismo se podrán autorizar, previa licencia, soportes exteriores publicitarios relativos a las actividades relacionadas con la ejecución de las obras. Dichos carteles, de iguales dimensiones que el anterior se mantendrán solamente durante el período máximo que duren tales obras, según las condiciones de la concesión de la licencia. Estarán sometidos a previa autorización de la administración competente en el caso de edificaciones situadas en entornos de los BIC.

5. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de paradas del transporte público u otros análogos en la vía pública. Previa autorización, podrán permitirse en las marquesinas o esperas de las paradas de transporte público, quioscos y cabinas telefónicas, siempre incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

6. De modo provisional y en situación excepcional, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, limitados al tiempo que dure el acontecimiento, que deberán retirarse inmediatamente una vez termine el mismo.

7. La publicidad que no reuniese los requisitos precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, estará "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que ello confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se realice obra mayor en edificio con publicidad fuera de ordenación, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

8. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal se considerará infracción urbanística, procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites, pasando al anunciante el tanto de los costes de retirada.

CAPITULO VI. PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO.

Art. 3.6.1. Ámbito de protección.

1. Se considera como ámbito de protección todo el ámbito del Plan Especial Centro con sus jardines y arbolado tanto de los espacios públicos como privados. Se incluye en general la vegetación de todo el ámbito por su relevancia en la conservación de un medio ambiente equilibrado de la ciudad de Granada.

2. Reciben singular protección los jardines y arbolado recogidos en el Catálogo de Jardines y Arbolado de este Plan Especial.

3. Los jardines y huertos pertenecientes a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Inmuebles reciben también una protección singularizada ya que la protección se extiende a toda la parcela.

4. Los espacios verdes privados que no se encuentre sujetos a protección individualizada y que cuenten con ejemplares arbóreos que por su porte o valor deban conservarse quedan sujetos a las medidas de protección señaladas en punto 8 del artículo 3.6.2 de esta normativa.

Art. 3.6.2.- Medidas de protección.

1. Los jardines de carácter singular que integran el patrimonio de bienes catalogados quedan sujetos a las medidas de protección que se establecen en el presente artículo.

2. Se considerarán partes integrantes de los jardines de carácter singular 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 las piezas de la plantación de interés paisajístico o botánico.

3. Asimismo se considera parte integrante el suelo vegetal en el que viven las diferentes especies plantadas y que sirve al mismo tiempo como soporte de todos los elementos señalados anteriormente. Este suelo no será objeto de modificaciones ni perturbaciones que lo degraden o esquilmen, necesiéndose para cualquier intervención el preceptivo informe de viabilidad y medidas correctoras o compensatorias redactado por un especialista en agronomía.

4. Es esencial conservar los suministros de agua para riego procedentes de pozo o acequias, incluso fomentar el empleo de estas aguas cuando sea posible para disminuir el uso de agua potable.

5. Los proyectos de intervención de cualquier índole que afecten a jardines de carácter singular indicarán en plano de parcela, a escala mínima 1:250, los árboles y otros elementos vegetales de interés que contengan, definiendo posición, especie y posible intervención sobre los mismos. En la memoria y pliego de condiciones se hará una referencia precisa al tratamiento a recibir durante el desarrollo de las obras. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

6. Las plantas deben recibir el mismo trato de cultivo que venía aplicándose antes de la obra ya que su supresión o transformación significativa, en métodos de trabajo, plazos de ejecución etc. puede ocasionar la pérdida de los elementos objeto de protección. Previendo que el desarrollo de las obras puedan modificar las condiciones habituales en las que viven las plantas se las protegerá siguiendo las indicaciones de la "Ordenanza de Zonas Ajardinadas y Arbolado Viario" del municipio de Granada y las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo a las que hace referencia dicha Ordenanza.

5. Tanto el arbolado catalogado como el existente de porte significativo en el espacio público o privado deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y de las acciones que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantación la previa solicitud de autorización del Ayuntamiento.

6. El propietario de este arbolado está obligado a proporcionar dichos cuidados. Por otra parte, dada la contribución que prestan al paisaje urbano, se recomienda en caso necesario el establecimiento de conciertos entre la propiedad y el Ayuntamiento para el asesoramiento técnico y apoyo para el cuidado de la vegetación.

7. Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avalen la oportunidad e interés de tal actuación. En todo caso estas labores se registrarán por conceptos adecuados y actuales de arboricultura. El criterio básico o prioritario será el de la consecución del máximo esplendor botánico de la especie vegetal en cuestión, que además coincide con su máximo rendimiento ornamental, el menor coste de conservación a largo plazo y el mayor plazo de expectativa de vida útil en condiciones compatibles con la actividad urbana.

8. Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición a cargo del propietario con un ejemplar de igual especie y máximo tamaño comercializable que pueda aceptarse. El suministro de este nuevo ejemplar deberá cumplir las condiciones de calidad y características previstas en los Pliegos de Condiciones Municipales en vigor y las Normas Tecnológicas antes indicadas. Por otra parte el infractor deberá indemnizar al municipio por la pérdida del ejemplar de acuerdo con la cuantía resultante de la valoración realizada según el "Método de Valoración de Arbolado Ornamental. Norma Granada", aparte de otras sanciones que puedan corresponder según lo previsto en la Normativa Municipal.

7. Los jardines privados de carácter singular protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales, deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico (BIC con categoría de Jardín Histórico o inscrito como tal en el CGPHA) el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la vigente legislación de protección del patrimonio, así como el de las derivadas de la aplicación de la presente normativa.

8. Cuando en la ejecución de una obra mayor o menor que pueda afectar, dañar o menoscabar algún ejemplar arbóreo privado no sujeto a protección individualizada de la parcela o del jardín y que hubiera de conservarse por su porte o por su valor, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, de la edificación proyectada y de las características singulares de la vegetación podrá exigir

previamente un Estudio para señalar las condiciones compatibles con la concesión de la licencia y el mantenimiento o trasplante de la vegetación de interés.

Art. 3.6.3. Catálogo de Jardines y Arbolado: Niveles de Protección.

1. El Catálogo de Jardines y Arbolado del Plan Especial Centro atiende a los de carácter público, ya que los privados se encuentran protegidos en el Catálogo de Inmuebles como parte inseparable de las edificaciones.

2. Se establecen los siguientes niveles de protección:

- Nivel I. Los jardines o arbolado pertenecientes a una plantación establecida en un suelo en condiciones adecuadas, compuesta por especies correctamente elegidas y asociadas, donde se realizan labores de cultivo aceptables en método, épocas y materiales empleados. La plantación está consolidada desde hace aproximadamente más de 30 años y existen numerosos ejemplares de las especies más longevas con altas expectativas de vida.
- Nivel II. Jardines y/o arbolado que cumpliendo con las condiciones del Nivel I aún se encuentran sin consolidar y/o presentan un deficiente estado de conservación.
- Nivel III. Plantaciones con serios problemas de adecuación del suelo y/o de las especies vegetales existentes y su asociación. Los desajustes no se pueden resolver desde la conservación presente o futura de dicha plantación sin evitar la replantación o intervención a fondo. Presentan una problemática agronómica predecible a corto y a medio plazo.

TÍTULO IV. TIPIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art.4.1.1. Tipo de actuaciones y obras en los edificios

Con el fin de determinar los contenidos generales de las actuaciones en los edificios se definen en el presente Capítulo los siguientes tipos de actuaciones en orden creciente de nivel de intervención transformadora del edificio original:

- a) Actuaciones de conservación.
- b) Actuaciones de restauración.
- c) Actuaciones de rehabilitación.
- d) Actuaciones de reestructuración.
- e) Actuaciones de ampliación.

Art. 4.1.2. Actuaciones de conservación.

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

Art. 4.1.3. Actuaciones de restauración.

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación.

Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

- a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.
- b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el Plan Especial se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

- a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.
- b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.
- c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomendándose evitar actuaciones de carácter analógico.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

Art. 4.1.4. Actuaciones de rehabilitación.

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, adecuándolo al uso específico asignado por el Plan Especial, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior.

Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas. No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio.

Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado.

Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes.

Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

Art. 4.1.5. Actuaciones de reestructuración.

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores, siempre en las condiciones previstas en el Plan.

Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

- Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.

- Total cuando supone el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

Las obras de reestructuración parcial y total deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes. Las de reestructuración total justificarán las actuaciones de conservación de la/s fachada/s.

Art. 4.1.6. Actuación de ampliación

Son aquellas actuaciones encaminadas a la ampliación de un edificio existente, bien por incremento del fondo edificable o por aumentar su número de plantas, sin modificar sus alineaciones exteriores y sus planos de fachada, manteniendo o no la tipología estructural.

Las actuaciones de ampliación sólo podrán acometerse de modo independiente cuando el edificio presente unas condiciones adecuadas para el uso al que está destinado. Si el edificio tiene deficiencias de cualquier tipo las obras de ampliación irán asociadas necesariamente a actuaciones de rehabilitación o reestructuración.

En edificios que presenten elementos disconformes, las ampliaciones sólo procederán si se ejecutan simultáneamente las obras de adecuación de aquellos.

La adición de nuevas plantas se efectuará con criterio de integración compositiva y coherencia formal con la o las fachadas existentes y, en cualquier caso, siguiendo las directrices establecidas en las Normas Particulares de Zona.

La ampliación de planta estará sometida a las condiciones establecidas por este Plan Especial y el Plan General de Ordenación Urbana que determina las limitaciones básicas de edificabilidad.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES PARCIALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 4.2.1. Actuaciones de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores

1. Las obras de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de los edificios podrán presentar los siguientes contenidos:

- a) En edificios incluidos en el Catálogo de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de la fachada y elementos exteriores, con supresión de elementos disconformes.
- b) En edificios no incluidos en el Catálogo de Protección, podrán suponer obras de adecuación parcial o total de las fachadas.

Entre las obras de adecuación parcial se incluyen la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución de elementos ornamentales, o de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otras disconformes, la supresión de elementos incongruentes, como áticos o cuerpos añadidos en cubierta, la recomposición de huecos, etc.

Las obras de adecuación total suponen la reorganización de la fachada en su conjunto, mediante la recomposición de huecos o, en su caso, la transformación de cuerpos volados, la realización de nuevos acabados y elementos constructivos y ornamentales, etc. en conformidad con las condiciones de establecidas en las Normas Particulares de Zona.

2. En planos de alzados de ordenación se establecen las actuaciones de adecuación previstas para cada edificio, de acuerdo con la siguiente tipificación:

- Tratamiento de fachada.
- Adecuación de composición de vanos, adecuación de la solución constructiva del cerramiento, revestimiento de mamposterías vistas, etc.
- Supresión de elementos descontextualizados.

Referido a la supresión o reelaboración de cuerpos volados en fachada, disconformes.

- Tratamiento de medianeras.
- Referido a sus acabados, revocos, tratamientos cromáticos, etc.
- Tratamiento de fachada trasera.
- Adecuación compositiva y supresión de elementos disconformes, tratamientos cromáticos, reposición de acabados, etc.

3. Las obras de adecuación arquitectónica en cualquiera de las modalidades señaladas para conseguir las mínimas condiciones de seguridad y salubridad establecidas en esta Normativa.

Art. 4.2.2. Actuaciones de adecuación de fachadas y elementos exteriores de locales en planta baja.

1. Tienen por objeto la realización o modificación de los frentes de locales en plantas bajas, en coherencia con las características arquitectónicas del edificio y del entorno urbano histórico.
2. Se ajustarán a las Condiciones Generales de Estética Urbana del Plan Especial.
3. Podrán realizarse en cualquier circunstancia, con independencia de la ejecución de actuaciones generales en el edificio.

Art. 4.2.3. Actuaciones parciales de rehabilitación de pisos y locales.

1. Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.
2. Sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, funcionalidad de las instalaciones generales de agua, saneamiento y electricidad, y estanqueidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones.

Art. 4.2.4. Actuaciones de consolidación.

Son aquellas actuaciones encaminadas a la conservación y mantenimiento que implican sustitución parcial o total de algún elemento estructural del edificio, con aportación de elementos nuevos con diseño o naturaleza material igual o diferente a los sustituidos pero respetando íntegramente la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio (fachada y cubierta).

CAPÍTULO III. ACTUACIONES DE DEMOLICIÓN, NUEVA PLANTA O REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

Art. 4.3.1. Actuaciones de demolición.

1. Las actuaciones de demolición se agrupan en:
 - a) Demolición de elementos añadidos disconformes o distorsionantes, o de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.
 - b) Demolición parcial de un edificio.
 - c) Demolición total de un edificio.
2. En edificios no catalogados, es posible la sustitución completa del mismo independientemente de su estado de conservación. Para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 21. 3 de la LPHE será preceptiva la presentación simultánea ante el Ayuntamiento del proyecto de demolición y del proyecto ejecución de nueva edificación. El Ayuntamiento concederá la licencia de demolición previa comprobación de que el proyecto ejecución de edificación cumple las condiciones urbanísticas y las de estética urbana del presente Plan Especial. Se establece un plazo máximo de un (1) mes entre la finalización de las obras de demolición y el comienzo de las obras de edificación, salvo cuando sea necesario realizar actuaciones arqueológicas que dependerá del Informe Final para su continuación, en el caso de que fuera favorable para la continuidad de la edificación proyectada esta comenzará en el plazo máximo de un (1) mes.
3. En los Edificios catalogados no es posible la sustitución completa del mismo independientemente de su estado de conservación. Para proceder a la demolición completa de un edificio catalogado, es necesario previamente la descatalogación del mismo, que se tramitará según lo detallado en esta normativa.

Art. 4.3.2. Actuaciones de nueva planta.

1. Se incluyen en este concepto las de nueva construcción sobre solares vacantes.
2. Al no existir vinculación a condiciones estrictas de conservación material de un edificio preexistente, las obras de nueva planta se ajustarán a las Normas Generales de la Edificación del Plan Especial contenidas en el Título VI de esta normativa, así como a las Ordenanzas Particulares de Zona desarrolladas en esta normativa.
3. Las actuaciones de nueva edificación deberán atenerse a las condiciones de edificabilidad y ocupación, altura, usos etc. que se establezcan en este Plan Especial.

Art. 4.3.3. Actuaciones de reedificación con conservación de fachada.

En edificios donde por determinaciones de este Plan Especial pueda reedificarse conservando la fachada del inmueble, la nueva edificación (la construcción se considera a estos efectos como de nueva planta), además de conservar las características de escala, perfil etc. que la conservación de la fachada implica, deberán atenerse a las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura, usos etc. que se establezcan en esta Normativa del Plan Centro.

Art. 4.3.4. Actuaciones de nueva edificación o reestructuración para la reordenación volumétrica de un edificio

1. Se consideran actuaciones de reordenación volumétrica las determinadas para los edificios calificados como fuera de ordenación, por su volumen o altura especialmente disconformes con el entorno urbano histórico.

Estas actuaciones suponen la modificación de alineaciones a fondos y/o reducción de altura y redefinición del volumen del edificio. Pueden realizarse mediante obras de demolición y nueva edificación u obras de reestructuración.

2. La composición exterior se ajustará a las Condiciones Generales de Estética Urbana del Plan Especial.

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO.

CAPÍTULO I. CLASES DE PATRIMONIO CONSIDERADO. CATÁLOGO INTEGRADO DEL PATRIMONIO URBANO DEL ÁREA CENTRO.

Art. 5.1.1. El Catálogo Integrado del Patrimonio Urbano.

1. Se garantiza la protección del patrimonio urbano mediante su catalogación, de acuerdo con las determinaciones de la legislación vigente de afección del patrimonio inmobiliario, tanto la de protección del Patrimonio Histórico (LPHE y LPHA), como la urbanística (Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan). El Catálogo recoge la descripción del bien y los parámetros más importantes que definen sus valores y cualidades.

2. En el Área Centro del Conjunto Histórico de Granada se establece un Catálogo Integrado que agrupa los bienes en categorías específicas según los siguientes apartados:

- I. Catálogo de Inmuebles.
- II. Catálogo de Espacios Urbanos.
- III. Catálogo de Jardines y arbolado.
- IV. Catálogo de mobiliario y elementos urbanos.

3. Los bienes muebles integrados en el patrimonio inmueble histórico o adscritos al mismo por su íntima vinculación se encuentran protegidos por la legislación de aplicación (LPHE, LPHA) pero no son objeto de este Plan Especial.

4. El Catálogo Integrado se concibe no sólo como un instrumento de tipo normativo, de acuerdo con la legislación vigente, sino que tiene un propósito más importante si cabe que es el acrecentar el conocimiento y valoración de los bienes que integran el patrimonio de la ciudad. Por su carácter trasciende el valor de cada elemento individual y se convierte en una referencia de conjunto en la cual se debe progresar para conseguir una ciudad más acorde con sus activos en este campo.

5. El Catálogo Integrado se configura como un inventario computerizado organizado según el modelo de sistema de base de datos, lo que permite desarrollar y completar a lo largo del tiempo la información necesaria para fines precisos relacionados con la conservación, rehabilitación, difusión e investigación, así como permite a su vez incorporar el patrimonio como recurso en políticas de desarrollo sostenible.

6. Los contenidos del Catálogo Integrado del Patrimonio Urbano se incorporan a los del Registro Municipal de Edificios a Conservar regulado en el Título III de esta normativa, trasvasándose datos de uno al otro para ofrecer consultas más amplias y completas.

Art. 5.1.2. Modificaciones puntuales de elementos catalogados.

1. El Catálogo, además de las actualizaciones relativas a información establecidas en el artículo anterior, admite las modificaciones puntuales siguientes:

- a) Produciendo altas de nuevos elementos.
- b) Descatalogando o excluyendo elementos incluidos.
- c) Alterando su categoría o clasificación.

2. El procedimiento no implica modificación del Plan Especial y puede abrirse a instancias de las administraciones competentes o de personas o entidades públicas o privadas. Para iniciar la Modificación Puntual del Catálogo es necesaria la presentación de la documentación que se relaciona:

- Descripción del elemento cuya alta, baja o modificación se propone mediante:
 - Memoria descriptiva.
 - Reseña histórica.
 - Plano de situación.
 - Planimetría general a escala 1/100. Si se trata de una propuesta de alta en el Catálogo, esta planimetría puede quedar condicionada a que se permita el acceso al bien que se pretende catalogar.
 - Reportaje fotográfico.
 - Ficha catalográfica si se tratara de un elemento incluido en Catálogo.
 - Otros documentos de interés.
- Justificación de la baja, alta o modificación que se pretende, basada en estudios y valoraciones suficientes que apoyen la propuesta.

3. Presentada la propuesta resolverán el Ayuntamiento de Granada y previo informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. La resolución adoptada supondrá la anotación correspondiente en el Catálogo Integrado del Área Centro.

5. El Ayuntamiento adoptará las medidas de tipo preventivo que sean necesarias cuando existan problemas respecto a la integridad del bien. En los casos de propuesta de nuevas incorporaciones al Catálogo podrá decretar la paralización preventiva de cualquier tipo de actuaciones hasta la resolución del expediente.

Art. 5.1.3. Catálogo de Inmuebles.

1. Lo constituyen todos los inmuebles de interés del Área Centro clasificados por niveles con condiciones expresas de protección.

2. La protección se extiende a la parcela por lo que están incluidos en el mismo nivel de protección los espacios ajardinados, vegetación, etc.

3. La referencia al inmueble es inequívoca mediante la inclusión en la ficha correspondiente de la identificación y situación del bien.

4. Consta así mismo de: referencias específicas al uso, clasificación tipológica, análisis histórico, protección, estado de conservación, intervenciones permitidas y singularidades.
5. Dada la relevancia de este patrimonio en el Área Centro, se desarrollan en los Capítulos siguientes todos los detalles que atañen al Patrimonio Arquitectónico y las acciones que se derivan del mismo.

Art. 5.1.4. Catálogo de Espacios Urbanos.

1. Lo constituyen los espacios urbanos más significativos del Área Centro en los que deben establecerse Programas Sectoriales de los que se citan a continuación, promovidos por las administraciones públicas con la cooperación de los propietarios y entidades privadas:

- Renovación de las infraestructuras y servicios.
- Mejora de la pavimentación.
- Mejora de la accesibilidad.
- Renovación de locales comerciales.
- Rehabilitación de viviendas.
- Conservación y restauración de fachadas coordinadas a través del Plan del Color.
- Fomento de las Actividades Económicas.
- Señalización de servicios, monumentos etc.
- Conservación y renovación del mobiliario urbano.
- Conservación y mejora de los jardines y arbolado.

2. Los espacios reseñados tienen carácter preferente para la realización de estos programas actuando como incentivos para el resto del Área Centro. Se establecen los siguientes:

- El Centro de la Ciudad Baja: Bibarrambla.
- Permanencia de los espacios de intercambio: Alcaicería y Zacatín.
- La huella renacentista:
 - I. La Catedral. Ciudad nueva y presencias medievales.
 - II. El proyecto de ciudad áulica. Ejes de San Jerónimo y Duquesa.
 - III. Las fundaciones hospitalarias y la frontera de la Alcazaba Cadima.
- Transformaciones de la ciudad moderna.
 - I. Mesones – Plaza de la Trinidad - Plaza de los Lobos.
 - II. Ganivet – Mariana Pineda – Santo Domingo.
 - III. Gran Vía.
- El agua y sus tránsitos.
 - I. La ciudad sobre el Darro.
 - II. Paseos del Genil.
 - III. El curso de la Acequia Gorda.
- Vacíos en la periferia del Centro.
 - I. Campo del Príncipe.
 - II. Plaza de Gracia.
 - II. Plaza de la Cruz.

3. La referencia a los mismos es inequívoca mediante la inclusión en la ficha de la identificación y ámbito comprendido.

4. Consta así mismo de: referencias a su forma y función, descripción / análisis, singularidades, fuentes documentales y bibliográficas.

5. La pertenencia de un inmueble a estos ámbitos no crea aspectos normativos específicos o diferentes a los que le corresponden de acuerdo con la normativa del Plan Especial, pero permite que las acciones sobre el mismo se beneficien de programas de ayudas especiales, financiación preferente etc. siempre y cuando lleven a cabo las mejoras dentro de los plazos que establezca el Ayuntamiento de Granada.

Art. 5.1.5. Catálogo de Jardines y arbolado.

1. Lo constituyen los jardines públicos más significativos del Área Centro y plazas con arbolado y/o vegetación de interés. El arbolado de porte que se recoge en el catálogo lo es siempre en relación a los espacios en los que se instala, estableciendo con ello una doble relación.
2. La referencia a los mismos es inequívoca mediante la inclusión en la ficha de la identificación correspondiente.
4. Consta así mismo de: clasificación tipológica, descripción (morfológica, histórica y definición de especies), protección, grado de conservación, intervenciones recomendadas, singularidades y fuentes documentales y bibliográficas.
5. La no pertenencia a este catálogo de cualquier elemento de arbolado no significa su depreciación ya que existe un deber de conservación de la vegetación recogido en la normativa de este Plan Especial para mantener las cualidades medioambientales del Área Centro.
6. La inclusión en el Catálogo expresa valores singulares que deben cuidarse al máximo para una valoración adecuada del patrimonio urbano. La conservación de los jardines y arbolado incluido en catálogo permite por otra parte la mejora de las condiciones de ciudad saludable que se propugnan en el Plan Centro.
7. La realización de cualquier tipo de obra de carácter público o privado implica un cuidado específico de los elementos catalogados que puedan verse afectados y la justificación de su cuidado y mantenimiento en el proyecto correspondiente.

Art. 5.1.6. Catálogo de Mobiliario Urbano y elementos de interés.

1. Lo constituyen los ejemplos de mobiliario urbano y elementos como esculturas, fuentes, pilares etc. de especial significación e interés en el ámbito del Área Centro.
2. La referencia a los mismos es inequívoca mediante la inclusión en la ficha de la identificación correspondiente.
3. Consta así mismo de: clasificación tipológica, descripción (morfológica e histórica), estado de conservación, singularidades y fuentes documentales y bibliográficas.
4. La no pertenencia a este catálogo de cualquier mobiliario no significa su depreciación ya que existe un deber de conservación del mismo por sus prestaciones utilitarias y de decoro para la ciudad.
5. El mobiliario incluido como patrimonio a proteger de manera específica se refiere generalmente a prototipos que ha sido especialmente significativos para el Área Centro. La ficha catalográfica incluye la génesis de la pieza y sus ubicaciones más importantes, puesto que se trata en buena parte de los casos de piezas producidas industrialmente y emplazadas en varios puntos del Área Centro.
6. Otros elementos incluidos agrupan piezas singulares, en la mayor parte de los casos sin valor de repetición puesto que se producen como elementos únicos. Es un patrimonio urbano muy importante y agrupa elementos diferentes en escala, materiales, composición etc.
7. Este Catálogo tiene un valor didáctico junto con el de jardines y arbolado para transmitir el aprecio por piezas que tienen un especial significado en la historia de la ciudad. Buena parte de los elementos reseñados tienen un valor etnográfico notable y pueden ser punto de partida para una renovación de los valores de la ciudad.
8. La realización de cualquier tipo de obra de carácter público o privado implica un cuidado específico de los elementos catalogados que puedan verse afectados y la justificación de su cuidado y mantenimiento en el proyecto correspondiente.
9. El catálogo puede servir como fuente de información para programas de conservación del mobiliario y para la ideación de nuevos prototipos.

CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Art. 5.2.1. Clasificación general.

1. A los efectos de establecer el nivel adecuado de protección para cada uno de los elementos del patrimonio edificado comprendidos en el Conjunto Histórico declarado y en el ámbito del Plan Especial, de conformidad con la LPHE y LS, se procede a su clasificación.
2. La clasificación del Patrimonio Arquitectónico se indica en Planos de Ordenación y en el Catálogo de Inmuebles del Plan Especial.
3. Se establecen dos niveles generales de clasificación del Patrimonio Arquitectónico, en función de que el interés de su conservación sea individualizado o genérico, a la vista de sus características arquitectónicas, valores históricos y cualidades ambientales.
 - a) Patrimonio catalogado.
 - b) Patrimonio no catalogado.

Art. 5.2.2. Patrimonio arquitectónico catalogado.

Se entiende por Patrimonio catalogado, el conjunto de inmuebles sometidos a una protección individualizada por concurrir en ellos valores arquitectónicos históricos o ambientales que contribuyen a configurar las características generales del Conjunto Histórico.

Art. 5.2.3. Caracteres determinantes del edificio a efectos de su catalogación.

A los efectos de la catalogación individualizada de los edificios su inclusión en las diferentes categorías se ha basado en los caracteres fundamentales de la edificación que se definen a continuación:

- a) Sistema estructural: la tipología y organización espacial de la estructura portante, entendiéndose por tal el conjunto de elementos constructivos relacionados entre sí que transmiten de un modo determinado y característico las cargas y sobrecargas del edificio al suelo.
- b) Organización interna: los elementos básicos de organización especial de la edificación en su interior, diferenciándose el acceso al edificio y la posición y/o desarrollo del sistema de comunicaciones verticales.
- c) Fachada: el cerramiento exterior de la edificación a la vía pública, significándose el carácter acabado de su composición integral e identificando como elementos significativos básicos en la misma los soportales, balcones y galerías.

El Plan pretende la permanencia de estos caracteres tipológicos en cuanto determinantes de la valoración del edificio en su conjunto. La preservación material de los elementos constructivos que los sustentan dependerá, en su caso del nivel de catalogación del edificio y de las ordenanzas particulares que le afecten.

Art. 5.2.4. Clasificación del patrimonio arquitectónico catalogado

Atendiendo a la gradación de sus valores objetivos y singulares se produce la siguiente clasificación del patrimonio arquitectónico catalogado, cuya aplicación concreta e individualizada se establece en planos de ordenación y en el catálogo del patrimonio arquitectónico sujeto a protección, de acuerdo con lo establecido en los arts. 93 de la L.S, 86 del R.P. y 21.1 de la LPHE.

- Nivel BIC. Edificios monumentales y de valor excepcional, arquitectónico, histórico - artístico y cultural.

Se aplica este nivel de protección integral a las edificaciones que presentan una excepcional calidad arquitectónica y valor histórico, y representan hitos en la escena urbana. Deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto de sus características singulares y de los elementos que lo componen, procurándose su conservación y recuperación por todos los medios de la técnica. Su clasificación depende de circunstancias objetivas determinadas por la legislación del patrimonio histórico: declaración o incoación como BIC, inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

- Nivel A. Edificios de interés arquitectónico.

Con independencia de la clasificación en dos subapartados A1 y A2 se integrarían, sin discriminar por razón cronológica, tipológica o estilística, todos aquellos edificios en los que fuera posible reconocer calidades y valores *arquitectónicos* que constituyen el patrimonio construido de la ciudad a lo largo de toda su historia. Clasificación:

- Nivel A1. Edificio de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural, que conserva todos o parte importante de los elementos que lo cualifican. Posee una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior, lo que determina su valoración singular y su conservación con tratamientos específicos. Podría considerarse su homologación con la categoría de bienes de *inscripción genérica* en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz según lo dispuesto en la LPHA-91 (arts. 7, 8 y 13.2).
- Nivel A2. Edificio de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica, histórica o cultural. Debe conservar sus elementos y cualidades fundamentales, sin requerir su protección integral interna
- Nivel B. Edificio de interés en el conjunto urbano.

Ejemplo de arquitectura culta o popular que por su grado de coherencia arquitectónica, compositiva, etnográfica y en menor grado tipológica informa de la cualidad general del patrimonio edificado o es expresión de la cultura arquitectónica tradicional, colaborando en la caracterización de la ciudad histórica como un conjunto de interés cultural. Es objeto de conservación al menos en lo que se refiere a configuración exterior y a otros caracteres determinantes como perfil y escala general.

Art. 5.2.4. Elementos disconformes en edificios catalogados.

Los elementos de edificios catalogados que se identifican en el Plan Especial, especialmente en su Catálogo, como “distorsiones” o “elementos disconformes” se entienden como una primera referencia de aquellos aspectos que han ido alterando en mayor o menor grado la imagen, estructura y organización de un edificio a lo largo del tiempo, con repercusiones para la propia edificación y el ambiente urbano.

Con objeto de completar la información del Plan Especial en lo que se refiere a las distorsiones se irán añadiendo nuevas aportaciones e incidencias en el mismo Catálogo. Servirán como instrumentos de información progresiva el Registro Municipal de Edificios y la Inspección Técnica de los Inmuebles (ITI).

La finalidad principal de estos registros es proporcionar una información contrastada sobre aquellos aspectos de los edificios que deben irse adecuando progresivamente para mejorar la calidad de vida y la imagen del Area Centro. Para conseguir este objetivo el Ayuntamiento establecerá un plazo suficiente para su corrección que se procurará coordinar con campañas que fomenten la recuperación del Área Centro y canalicen ayudas fiscales y económicas.

En el caso de Áreas de Rehabilitación Concertada o de áreas sometidas a Programas Sectoriales para la recuperación de la Actividad Económica, la Mejora de la Imagen Urbana etc. la corrección de elementos disconformes se coordinará con los plazos programados para estos casos.

Una vez se haya superado el plazo máximo establecido por el Ayuntamiento no podrán autorizarse en los inmuebles con elementos disconformes otras obras que las reparaciones exigidas por la higiene, seguridad y conservación estricta del mismo. Así mismo cuando se solicite licencia para una actuación general sobre el edificio se exigirá la sustitución o corrección previa o simultánea del elemento disconforme.

Art. 5.2.5. Patrimonio arquitectónico no catalogado.

1. Se entiende por patrimonio arquitectónico no catalogado el conjunto de inmuebles que no presentando valores arquitectónicos, ni interés histórico o ambiental, singulares, están sometidos a una regulación genérica mediante normas de conservación, edificación, intervención e integración ambiental por hallarse enclavados en el Área Centro.

2. El patrimonio no catalogado, no sujeto a declaración expresa de fuera de ordenación, estará igualmente sometido a las normas generales de conservación de edificios y usos, considerándose excepcional su sustitución como exige el art. 21.3 de la LPHE. En consecuencia, todo proyecto de demolición irá acompañado del correspondiente proyecto de nueva edificación, que habrá de cumplir las Condiciones de Estética Urbana establecidas en esta Normativa

3. Los inmuebles incluidos en Áreas de Rehabilitación Concertada o en zonas afectadas por Programas Sectoriales se beneficiarán de las medidas establecidas en estos casos y adoptarán las disposiciones que le afecten en cuanto a programación, ornato, mejora de la imagen urbana etc.

CAPITULO III. ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO.

Art. 5.3.1. Determinaciones generales.

La autorización de las obras precisas que se puedan realizar en cada edificio exige la aportación de documentación adecuada sobre el inmueble y, en su caso, la inspección previa. El nivel de protección asignado en el Plan determinará, a la luz de la documentación aportada, la admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas o complementos.

En todo edificio y en todos los casos será obligatorio, como deber que corresponde al propietario, realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y reparación a las que se refiere el articulado de las presentes normas.

Igualmente en cualquier edificio catalogado, sea cual sea su nivel, será posible realizar las obras de intervención apropiadas a un nivel superior de catalogación y protección.

Art. 5.3.2. Actuaciones en edificaciones con nivel BIC.

1. Tipos de intervenciones generales autorizadas:

- Restauración

Las actuaciones en los edificios declarados BIC se someterán a la previa autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Las actuaciones en edificios situados en el entorno de BIC se someterán igualmente a la autorización de dicha administración excepto si hubiese acuerdo explícito de delegación de competencias en el Ayuntamiento de Granada.

2. Se establecen dos modalidades de intervención:

a) Plan Director de Restauración. Previsto para los grandes monumentos o para aquellos que lo requieran con independencia de su escala o consideración sea por su estado de conservación, calidad del patrimonio mueble vinculado, problemática urbana o de usos etc. El Plan Director se concibe como un instrumento complejo en el que se tienen en cuenta todas las circunstancias del inmueble, incluyendo condiciones de conservación, gestión, uso, visita, patrimonio mueble, etc. Su cualidad es la de programar los estudios que deben realizarse, las pautas que deben seguirse para su conservación, difusión e investigación, la potenciación de sus recursos museísticos y archivísticos etc., no pretende sustituir al proyecto de intervención propiamente dicho sino racionalizar el proceso para evitar las actuaciones dispersas, inadecuadas o innecesarias y propiciar un entorno planificado que canalice las inversiones con un programa factible que justifique/ordene las prioridades.

b) Proyecto Integral de Restauración. Se reservan para edificios con el máximo nivel de catalogación (BIC) pero donde no sea exigible una programación y estudio previo del tipo definido en el apartado anterior. Se concibe como un proyecto detallado que contiene: una excelente definición del inmueble y de la actuación proyectada, determinaciones para la puesta en valor del edificio o del área objeto de la intervención, difusión de la intervención programada, antes, durante y después de los trabajos y preparación de un informe de seguimiento que recoja el detalle de la actuación. Se pretende que estos proyectos actúen como modelos y sirvan de referen-

cia para la tutela del patrimonio de otras escalas. Los Proyectos Integrales de Restauración pueden generarse con carácter autónomo o a partir de la programación prevista en los Planes Directores de Restauración.

3. Obras parciales autorizadas.

Asimismo se permiten obras parciales de restauración que, si no fueran desarrollo de un Plan Director o Proyecto Integral de restauración, estarán limitadas a las de reparación y adecuación funcional.

Art. 5.3.3. Contenidos de las modalidades de intervención en edificios BIC.

a) Plan Director de Restauración.

1.- Fase previa: En ella se establece la metodología y cronología del Plan Director y se elabora el Plan de actuaciones inmediatas. Comprende:

- . Elaboración de ficha básica con el contenido establecido por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Deben constar los datos relativos al BIC y coordinarse con los patrones establecidos en el Centro de Documentación de dicha Administración.
- . Recopilación de la documentación básica existente.
- . Información gráfica (fotografía, planimetría, ...).
- . Diagnóstico previo con indicación de las intervenciones urgentes a realizar.
- . Plan de Intervenciones Prioritarias para frenar la degradación del monumento.

2.- Fase de elaboración del Plan Director con el siguiente contenido, que puede estar parcialmente justificado con la realización de la ITI (Inspección Técnica del Inmueble) correspondiente:

- . Memoria descriptiva: descripción del monumento, usos, así como la relación del monumento con su entorno y la ciudad.
- . Análisis del patrimonio contenido.
- . Análisis histórico desde antes de su implantación hasta las últimas actuaciones de intervención. Aportaciones desde la investigación arqueológica.
- . Apoyo documental de todo tipo (levantamientos planimétricos, fotogrametría, maquetas etc.) y bibliográfico.
- . Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.
- . Análisis del estado de conservación, estudios patológicos sobre los elementos del edificio.
 - . Cimentación.
 - . Estructura.
 - . Muros y cerramientos.
 - . Técnicas del cierre de huecos.
 - . Cubiertas.
 - . Acabados.
 - . Instalaciones.
 - . Bienes muebles.
 - . Entorno del monumento.
- . Análisis de los riesgos de acuerdo con el emplazamiento: sísmicos, inundaciones etc.
- . Inventario de los elementos que componen el monumento, bienes muebles e inmuebles. Este contendrá descripción, autor, datos históricos, estado de conservación y patología, documentación gráfica y planos de situación.
- . Diagnóstico.
- . Planes contenidos en el Plan Director:
 - . Intervenciones en el monumento: en su entorno, en el inmueble y en el patrimonio contenido, a desarrollar mediante proyectos.

- . Usos: establece el programa de usos que contendrá el monumento y los servicios necesarios para acogerlos, de conformidad con los previstos en el Plan Especial.
- . Gestión: establece la dirección y seguimiento de los programas, la colaboración entre instituciones y la participación de asociaciones.
- . Difusión: determina la difusión tanto del monumento como de las actuaciones que se lleven a cabo.
- . Etapas y cuantificación económica.

b) Proyectos Integrales de Restauración.

En desarrollo de los Planes de Actuación se redactarán los proyectos arquitectónicos de restauración que incluirán la justificación detallada de las soluciones técnicas a adoptar. El proyecto de ejecución tendrá el alcance y contenido previsto en el Plan Especial y además contará con las siguientes definiciones:

- . Documentación histórica: Memoria describiendo las características originarias del edificio, su evolución y la relación del edificio con su entorno y con la ciudad.
- . Ficha básica con el contenido propio de las de los Bienes de Interés Cultural.
- . Descripción de los daños y deficiencias del edificio y sus elementos. Se reflejará en planos y fotografías correspondientes.
- . Ficha-inventario de los elementos de la intervención y su entorno que refleje sus características, historia, patología, autor y que contenga fotografías del elemento y planos.
- . Justificación de la conservación o reposición de los elementos constructivos u ornamentales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.
- . Justificación de la supresión de elementos disconformes, proyectos de composición o restitución, cuando existen elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del monumento.
- . Justificación de los criterios de intervención y del cumplimiento de la normativa particular del monumento.
- . Levantamiento a escala mínima 1: 100 de las plantas, fachadas, cubiertas y otros elementos del edificio con su estado actual, en las que se prevea la ejecución de la obra.
- . Planos del proyecto a escala mínima 1: 100.
- . Detalles de soluciones adoptadas para los elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de las mismas.
- . Detalles de elementos de cubierta, cuando se prevea la sustitución o reposición de la misma, a escala mínima 1: 20.
- . Descripción de los tratamientos proyectados para la conservación de todo tipo de materiales y sistemas constructivos.
- . Proyecto asociado de difusión tanto de la intervención en sí misma como de las áreas que se revalorizan.

Art. 5.3.4. Actuaciones en edificios de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural, Nivel A1.

1. Tipo de actuaciones generales autorizadas.

Conservación, restauración, rehabilitación. En el caso de rehabilitación lleva aparejada mantener los sistemas constructivos fundamentales del edificio por el cual han sido catalogados.

2. Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares de tipo excepcional debido al deterioro o a las transformaciones sufridas por el inmueble.

a) Reestructuración parcial con mantenimiento del sistema tipológico estructural en su disposición espacial original, utilizando preferentemente materiales similares, semejantes o análogos a los originales que, sin embargo, deberán de ser reconocibles.

b) Reestructuración parcial para la recuperación del sistema tipológico, organizativo y espacial del inmueble en las zonas donde este haya sido alterado.

3. Obras parciales autorizadas.

Se autorizan con independencia de otras actuaciones generales las parciales de conservación, de rehabilitación de pisos y locales, y las de consolidación con utilización preferente de materiales similares, semejantes o análogos a los sustituidos cuidando de que sean reconocibles en relación a los elementos originales.

Art. 5.3.5. Actuaciones en edificios de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica, histórica o cultural, Nivel A2.

1. Tipo de actuaciones general autorizadas.

Conservación y rehabilitación.

2. Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares debido al deterioro o a las transformaciones sufridas por el inmueble.

- a) Reestructuración parcial con respeto de los caracteres determinantes del inmueble.
- b) Reestructuración parcial para la recuperación del sistema tipológico, organizativo y espacial del inmueble en las zonas donde este haya sido alterado.

3. Obras parciales autorizadas.

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, las parciales de conservación, de rehabilitación de pisos y locales, consolidación, y las de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores.

Art. 5.3.6. Contenidos del proyecto de intervención en edificios catalogados A1 y A2.

1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio catalogado A1 o A2, los proyectos de obras que vayan más allá del mantenimiento o la estricta conservación incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:

a) Información y diagnosis que puede estar parcialmente justificado con la realización de la ITI (Inspección Técnica del Inmueble) correspondiente.

. Documentación histórica e historiográfica del inmueble, con referencias, en su caso, a: autor, planos originales, uso inicial, planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores, imágenes (grabados y fotografías) y evolución del entorno urbano en que se enclava.

. Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.

. Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal y otra transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

. Planos, en su caso, de las zonas libres o patios interiores, con indicación de sus elementos estructurales, compositivos, elementos auxiliares y vegetación a escala suficiente para su definición.

. Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, escaleras, etc. a escalas 1: 50 a 1: 20.

. Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.

. Análisis y diagnóstico del edificio a partir de los daños y deficiencias observadas, reflejado en planos y aportando detalles gráficos suficientes: esquemas, dibujos, fotografías etc.

. Como consecuencia de esta información indicación de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

b) Proyecto.

. Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de

la supresión de elementos o partes disconformes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.

. Memoria técnica: Materiales y técnicas constructivas aplicadas en todos los trabajos: conservación/restauración, renovación etc. Personal cualificado necesario para la ejecución de las diferentes tareas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.

. Pliego de condiciones con referencia específica a los materiales y técnicas de conservación/restauración aplicadas y al personal cualificado que las ejecute.

. Mediciones y presupuesto de las obras.

. Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.

. Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.

. Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escalas 1:20 ó 1:10. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.

. Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto en el entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.

. Si está publicado el Plan del Color aplicable al Área Centro será necesaria la presentación de una propuesta de color para la fachada en el caso de que se intervenga modificando el existente. Se utilizarán las referencias recomendadas en dicho Plan si bien se pueden proponer otras alternativas. La presentación se hará sobre el plano compuesto y por la técnica que se estime más fiable.

3. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención.

Art. 5.3.7. Actuaciones en edificios de interés en el conjunto urbano, Nivel B.

1. Tipos de actuaciones generales autorizadas.

Conservación, rehabilitación, reestructuración parcial con respeto de los caracteres determinantes de la catalogación, reestructuración mayoritaria o total con mantenimiento del sistema tipológico estructural y utilizando preferente de materiales similares, semejantes o análogos a los originales, conservando los elementos de acceso y núcleos de escaleras cuando se identifiquen como caracteres de interés de la edificación.

2. Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares.

Reestructuración parcial justificada por la adecuación del programa de usos o por el estado de ruina declarado o deterioro estructural generalizado apreciado por la inspección técnica municipal. La remodelación interior ó las sustituciones interiores tal y como se expresan en las fichas de catálogo, no suponen el vaciado completo del edificio, sino la posibilidad de reestructuraciones parciales a fin de acomodarlos a las características constructivas y tipológicas más adecuados del edificio.

3. Ampliaciones integradas en el edificio sujetas en todo caso a las determinaciones de este Plan Especial y al Plan General de Ordenación Urbana.

4. Obras parciales autorizadas.

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, las parciales de conservación, de rehabilitación de pisos y locales, consolidación, y las de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores.

Art. 5.3.8. Contenidos del proyecto de intervención en edificios catalogados B.

1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio catalogado B, los proyectos de obras que vayan más allá del mantenimiento o la estricta conservación incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:

a) Información y diagnóstico que puede estar parcialmente justificado con la realización de la ITI (Inspección Técnica del Inmueble) correspondiente.

- . Reseña histórica del inmueble y reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.

- . Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal y otra transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

- . Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.

- . Análisis y diagnóstico del edificio a partir de los daños y deficiencias observadas, reflejado en planos y aportando detalles gráficos suficientes: esquemas, dibujos, fotografías etc.

- . Como consecuencia de esta información indicación de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

b) Proyecto.

- . Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de la supresión de elementos o partes disconformes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.

- . Memoria técnica (excepto en intervenciones de reestructuración total): Materiales y técnicas constructivas aplicadas en todos los trabajos: conservación/restauración, renovación etc. Personal cualificado necesario para la ejecución de las diferentes tareas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.

- . Pliego de condiciones con referencia específica a los materiales y técnicas de conservación/restauración aplicadas y al personal cualificado que las ejecute, excepto en intervenciones de reestructuración total.

- . Mediciones y presupuesto de las obras.

- . Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.

- . Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.

- . Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escalas 1:20 ó 1:10. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.

- . Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto en el entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.

. Si está publicado el Plan del Color aplicable al Área Centro será necesaria la presentación de una propuesta de color para la fachada en el caso de que se intervenga modificando el existente. Se utilizarán las referencias recomendadas en dicho Plan si bien se pueden proponer otras alternativas. La presentación se hará sobre el plano compuesto y por la técnica que se estime más fiable.

3. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención.

Art. 5.3.9. Contenidos de los expedientes de Descatalogación y/o Disminución del Nivel de Catálogo de un edificio.

1. La Descatalogación y/o Disminución del Nivel de Catálogo de un Edificio es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y/o disminución del valor Patrimonial y Arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo. El Propietario y/o Promotor del edificio una vez demostrada esta condición, tramitará este expediente ante el Ayuntamiento de Granada que lo elevará ante la Consejería de Cultura. La aprobación de este expediente por el Ayuntamiento se producirá con el informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

2. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigir la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita Técnica del Edificio por parte de los Técnicos de ambas Administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo :

- . Reseña histórica del inmueble
- . Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas, detalles constructivos y elementos de valor.
- . Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas secciones longitudinal y transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
- . Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos... que justifiquen los motivos de la modificación.

3. En el Informe Vinculante de la Consejería de Cultura y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio, pudiendo prohibirse entre otras cosas la realización de sótanos y/o semisótanos. El promotor actuará conforme a los criterios de esta Normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente.

Art. 5.3.10. Contenidos de los expedientes de Nuevas Altas de Catálogo y/o Modificación del Nivel de Catálogo de un edificio.

1. Las Nuevas Altas de edificios para que sean integrados dentro del Catálogo de Protección y/o Modificación del Nivel de Catálogo de un Edificio es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Estos expedientes se podrán tramitar por el propietario del Edificio y/o de Oficio por la Consejería de Cultura y/o por el Ayuntamiento de Granada. La aprobación de este expediente por el Ayuntamiento se producirá con el informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

2. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo eximirse de dicha documentación cuando no sea posible el acceso al edificio, pudiendo requerir al Propietario para que facilite su acceso, en caso contrario es posible su catalogación cuando se pueda apreciar elementos exteriores y/o interiores que sean merecedores de su inclusión en el catálogo; e inclusive la visita Técnica del Edificio por parte de los Técnicos de ambas Administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo :

- . Reseña histórica del inmueble

- . Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas, detalles constructivos y elementos de valor.
- . Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas secciones longitudinal y transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
- . Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos... que justifiquen los motivos de la modificación.

2. Se notificará al propietario en caso de que este expediente sea promovido por la Administración de la tramitación del mismo dándole un plazo de 30 días para la presentación de alegaciones y documentación complementaria antes de la resolución del expediente.

3. En el Informe Vinculante de la Consejería de Cultura y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio. El promotor actuará conforme a los criterios de esta Normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente.

Art. 5.3.11. Actuaciones de Demolición en edificios catalogados

En los Edificios catalogados no es posible la sustitución completa del mismo independientemente de su estado de conservación, por tanto queda prohibida la demolición de estas edificaciones. Para proceder a la demolición completa de un edificio catalogado, es necesario previamente la descatalogación del mismo, que se tramitará según lo detallado en esta normativa.

CAPÍTULO IV. ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NO CATALOGADO.

Art. 5.4.1. Determinaciones generales.

A los edificios no catalogados les serán de aplicación las condiciones generales de edificación, con las limitaciones propias de su situación relativa contenidas en las Ordenanzas Particulares de Zona y las condiciones generales establecidas por el Plan Centro.

En virtud de la protección genérica del Conjunto Histórico declarado, el tipo de actuaciones permitidas en los edificios no catalogados queda supeditada, al resultado de la inspección previa y al análisis de la documentación aportada, pudiéndose, en casos justificados, establecer condiciones de actuación propias de edificios catalogados ante el hallazgo de elementos singulares, a los efectos de lo establecido en L.P.H.E. Esta actuación podrá suponer la modificación puntual del Catálogo para dar alta al edificio en cuestión en base al articulado del Plan Especial.

Art. 5.4.2. Deberes generales

Los propietarios vendrán obligados a cumplir los deberes generales de conservación de los inmuebles, realizando las obras oportunas de mantenimiento, conservación y reparación, referidas en las presentes Normas.

Art. 5.4.3. Actuaciones en edificios no catalogados.

1. Tipos de actuaciones generales autorizadas.

- a) Conservación, rehabilitación, reestructuración parcial, mayoritaria o total.

Si se opta por la reestructuración total que permite la demolición del edificio excepto la/s fachada/s, las condiciones de edificabilidad son las fijadas por el Plan General de Ordenación Urbana, considerándolo como edificio de nueva planta.

b) Demolición y obra nueva. Se prevé que ambas actuaciones vayan encadenadas para evitar la presencia de parcelas sin edificar y evitar riesgos a las edificaciones colindantes. Con el proyecto de demolición se presentará el proyecto de obra nueva de la edificación que va a sustituir al edificio que se demuele.

c) Obra nueva. Aplicable a todos aquellos casos en los que no existe edificación por tratarse de solares sin edificar o producto de demoliciones efectuadas con carácter excepcional por motivos de ruina.

d) Ampliaciones integradas en el edificio sujetas en todo caso a las determinaciones de este Plan Especial.

2. Obras parciales autorizadas.

Se autorizan, con independencia de otras actuaciones generales, las parciales de conservación, de rehabilitación de pisos y locales, consolidación, y las de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores y de reordenación volumétrica previstas en fichas individualizadas de catalogación.

Art. 5.4.4. Contenidos del proyecto de intervención en edificios no catalogados.

1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio no catalogado, los proyectos de obras que vayan más allá del mantenimiento o la estricta conservación incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:

a) Información y diagnosis que puede quedar totalmente justificado con la realización de la ITE (Inspección Técnica del Edificio) correspondiente.

. Reseña histórica del inmueble.

. Reportaje fotográfico actual reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación y cubiertas.

. Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal que corte la fachada principal.

. Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.

. Análisis y diagnóstico básico del edificio a partir de los daños y deficiencias observadas, reflejado en planos y aportando detalles gráficos suficientes: esquemas, dibujos, fotografías etc.

. Como consecuencia de esta información indicación de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

b) Proyecto.

. Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de la supresión de elementos o partes disconformes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales : cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.

. Memoria técnica: Materiales y técnicas constructivas aplicadas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.

. Pliego de condiciones propio de la intervención.

. Mediciones y presupuesto de las obras.

. Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.

. Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.

. Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escala mínima 1:20. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.

. Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto en el entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.

. Si está publicado el Plan del Color aplicable al Área Centro será necesaria la presentación de una propuesta de color para la fachada en el caso de que se intervenga modificando el existente. Se utilizarán las referencias recomendadas en dicho Plan si bien se pueden proponer otras alternativas. La presentación se hará sobre el plano compuesto y por la técnica que se estime más fiable.

3. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención.

Art. 5.4.5. Documentación necesaria para las intervenciones de demolición – obra nueva.

Con independencia de lo exigido por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto se establece la documentación mínima que sigue:

1. Demolición.

a) Levantamiento y documentación del edificio existente.

. Cronología.

. Reportaje fotográfico reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación y cubiertas.

. Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal que corte la fachada principal.

b) Proyecto de demolición.

. Planimetría indicativa del proceso a seguir.

. Detalle de los sistemas de prevención de riesgos.

. Medidas adoptadas respecto a vía pública y edificaciones colindantes.

. Memoria detallada de la demolición.

. Pliego de condiciones.

2. Obra nueva.

Proyecto:

-Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.

- Memoria técnica: Materiales y técnicas constructivas aplicadas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.

- Pliego de condiciones propio de la intervención.

- Mediciones y presupuesto de las obras.

- Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.

- Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.

- Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escala mínima 1:20. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.

- Integración del alzado existente y del propuesto en el entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.

- Si está publicado el Plan del Color aplicable al Área Centro será necesaria la presentación de una propuesta de color para la fachada. Se utilizarán las referencias recomendadas en dicho Plan si bien se pueden proponer otras alternativas. La presentación se hará sobre el plano compuesto y por la técnica que se estime más fiable.

Art. 5.4.6. Actuaciones Singulares

El Plan Centro entiende las Actuaciones Singulares en parcelas y/o edificios no catalogados, como actuaciones muy excepcionales dentro del Área Centro. Estas actuaciones deben estar muy justificadas dada su excepcionalidad. Los expedientes deben ser aprobados por el Ayuntamiento de Granada, con el Informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura. Estas Actuaciones Singulares pretenden desde el Proyecto y la Intervención Arquitectónica una mejora y cualificación urbana y Arquitectónica de la escena urbana, del espacio urbano ó de un sector de la ciudad, en ningún caso podrán superar las alturas máximas detalladas en este Plan Especial así como la edificabilidad de la/s parcela/s. La documentación a presentar sería la siguiente :

- Memoria Justificativa de la Actuación 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 se opta 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 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.

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO I CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Art 6.1.1. Contenido

Las presentes normas generales de la edificación, serán de aplicación en el ámbito del Plan Centro. En lo no previsto en ellas, se estará a lo establecido en el PGOU de Granada vigente. Sus determinaciones estarán supeditadas a las particulares que en cada caso concreto especifica el Plan Centro.

Art. 6.1.2. Alineaciones, fondo edificable.

Se entiende por alineación aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos o/y viales. Con carácter general, las alineaciones actuales se mantienen y tendrán el carácter de oficial, la edificación en ningún caso podrá rebasar esta línea. El Plan Centro especifica en los planos aquellas alineaciones que son objeto de remodelación.

Dada la falta de exactitud de la cartografía del Plan Centro, las alineaciones que se grafía en los planos se entiende como indicativa, prevaleciendo siempre la existente. En aquellos edificios o solares en los que se pierda por la acción de las obras las referencias de las alineaciones existentes, será obligatorio en el Proyecto 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, el cual deberá tener la aprobación del Ayuntamiento, en el replanteo o inicio de la Obra será necesario el marcar unos hitos de referencia en los cuales tenga el visto bueno del Ayuntamiento.

Dada la singularidad de las parcelas del Plan Centro no existe fondo máximo edificable, aunque estén grafadas o especificadas en la Normativa del PGOU vigente de Granada. En aquellos casos excepcionales de uso o condiciones específicas de parcela el Plan Centro podrá fijar el fondo máximo edificable, el cual quedará reflejado gráficamente.

Art. 6.1.3. 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 esta.
2. Para la medición de alturas de la edificación se utilizará la rasante de la calzada ó, de existir, de las aceras en contacto con las alineaciones.

Art. 6.1.4. 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 Plan Centro puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Las parcelas no podrán agregarse o segregarse con las excepciones reguladas a continuación :

- a) A fin de facilitar la realización de aparcamientos para residentes en el Área Centro, a nivel de sótano 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. Se permite que los usos pormenorizados de residencial y residencial singular de 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 Plan Centro.

c) Solamente podrá agregar ó segregarse una ó varias parcelas en los casos que por las dimensiones de las mismas, por la forma de estas, ó por ser interiores sin acceso directo a calle y/o espacio público sea complejo y difícil desarrollar en estas un programa adecuado arquitectónico que deberá justificarse previamente la imposibilidad de realizar una solución edificatoria adecuada, se entiende que son casos excepcionales ya que el Plan Centro protege la estructura parcelaria de la ciudad. Una vez que se justifique esta situación que deberá ir documentada en el expediente que a tal efecto se prepare, se deberá realizar un Proyecto de Reparcelación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Granada y con el Informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura y tendrá la siguiente documentación :

- Documentación gráfica del estado actual de las parcelas con sus edificaciones cuando existieran a escala 1:100, alzados, plantas, topografía etc.
- Justificación de los motivos de la segregación ó agregación, a nivel registral, histórico, arquitectónico, urbano, patrimonial... que justifique los motivos y las necesidades de la modificación parcelaria.
- Del resultado final de la agregación ó segregación se realizará a nivel de Proyecto Básico una propuesta arquitectónica (escala 1:100) con alzados, plantas, secciones etc. donde se visualice los contenidos fundamentales de la propuesta en relación con el entorno edificado. La memoria de este Proyecto Básico tendrá los contenidos justificativos urbanos, arquitectónicos necesarios.
- La agregación ó segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos, edificabilidad etc. especificados en este Plan Centro.
- Una vez aprobado este Proyecto de Reparcelación tanto por Cultura (Informe vinculante favorable) como por el Ayuntamiento se podrá realizar el Proyecto de Ejecución que desarrolle la propuesta aprobada.

d) Es posible la unión funcional de inmuebles de forma exclusiva para las parcelas e inmuebles calificados como Plurifamiliar Manzana Cerrada por este Plan Especial sin que sea necesario un Proyecto de Reparcelación, 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 ó varias plantas. Cada edificio cumplirá con las condiciones urbanísticas, compositivas, reglamentos etc. reguladas en esta normativa y/o reglamentos que le sean de aplicación.

Art. 6.1.5 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 Plan Centro consolida el coeficiente de ocupación actual para la edificación existente, cuando se actúe por Rehabilitación, Mantenimiento. En los casos de Demolición de la edificación se pierde las condiciones originales de ocupación, y será de aplicación las condiciones específicas de ocupación para cada uso.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima, con las excepciones señaladas en esta Normativa del Plan Centro. Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edifica-

ción, 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.

Art. 6.1.6. 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 (calle Ganivet...) que mantendrán sus condiciones actuales de altura, ocupación, composición etc.

Art. 6.1.7. Altura de la edificación

Se entenderá por altura de la edificación a 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 Plan Centro consolida las alturas existentes en aquellos 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. 6.1.8. Altura máxima.

La altura máxima de cornisa, medida en unidades métricas, es la distancia medida desde la rasante (definida en el artículo 6.1.3) 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 y/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. 6.1.9 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 exclusivamente salvo las excepciones indicadas en esta norma, cuyos arranques en todas las líneas perimetrales de las paramentos verticales, tanto fachadas exteriores como paramentos interiores, presentará 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 afección, o de las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, del buen hacer constructivo. Que deberán quedar integrados en la edificación, evitando una imagen distorsionante sobre todo en aquellas edificaciones que por su tamaño exijan grandes aparatos de A. Acondicionado. Queda prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua 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 Plan Centro. Esta edificación no computará edificabilidad, y estará retranqueada de cualquier alineación a calle o espacio público al menos dos (2 m.) metros.
6. Las salas de máquinas de ascensores en todo caso se recomienda su ubicación en planta baja o sótano.
7. Cuando por motivos de la aplicación de alguna Ley y/o Reglamento Sectorial sea necesario la ubicación en planta de cubiertas de algún cuarto de Instalaciones se podrá realizar siempre que las dimensiones de estos 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. 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.

Art. 6.1.10 Tipos de plantas.

- 1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
- 2.- El presente documento del Plan Centro, 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 ó por las condiciones topográficas y desnivel del viario ó 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. Queda prohibido la entreplanta para cualquier uso, en edificios catalogados cuando exista la entreplanta como espacio original del inmueble se respetará esta condición.

Art. 6.1.11.- 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.

2.- Sótanos y Semisótanos. La altura libre de los sótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros.

Sólo se permitirá la ejecución de plantas sótanos donde así se autorice por las correspondientes condiciones particulares de calificación. El número de plantas de sótano no podrá exceder, en ninguna edificación, de cuatro (4).

3.- Planta baja. La altura libre no será inferior a los doscientos sesenta (260) cm. Se permite que el veinticinco (25) por ciento de la superficie útil pueda reducirse a doscientos veinte (220) cm.

4.- Planta piso. La altura libre no será inferior a los doscientos sesenta (260) cm. Se permite que el veinticinco (25) por ciento de la superficie útil pueda reducirse a doscientos veinte (220) cm.

Los edificios existentes que se actué por rehabilitación, reforma, que conserven las condiciones primitivas (sin que exista demolición total) mantendrán las alturas existentes.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, cuando las determinaciones que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado. Para el uso residencial la distancia mínima libre de suelo a techo será en cualquier caso de doscientos veinte (220) cm.

Artículo 6.1.12.- 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 según lo expuesto anteriormente art. 6.1.10 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 el 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, definida en el artículo 6.1.3.

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, definida en el artículo 6.1.3.

Art. 6.1.13 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 :

- a.1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
- a.2. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.
- b) 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 Área del Plan Centro.
- c) 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 vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.
- d) Los patios existentes de los edificios catalogados.

Artículo 6.1.14. 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 y/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.

Artículo 6.1.15.- 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 y/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.

5. 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.

Artículo 6.1.16. Cubrición de los patios.

Podrán cubrirse patios de luces y/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. Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos ligeros, tipo chapa galvanizada y/o plastificada

Art. 6.1.17 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

a) 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 estos. 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.

b) 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 situadas 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 y/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. 6.1.18 Entrantes

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

Art. 6.1.19 Coeficiente de edificabilidad

1.-La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

2.- En edificación de nueva planta, y cuando el número de plantas de parcela detallado por el Plan Centro sean distintas a las del PGOU se estará a lo dispuesto en el artículo 6.1.20 de esta normativa.

3.- En el caso de Rehabilitación de un edificio, en el cual se conserva las condiciones existentes y reales de edificabilidad, ocupación etc. de ese inmueble, si durante el transcurso de la Obra se demoliere el mismo aunque se mantuviera la Fachada, se considerará automáticamente como una actuación de Obra Nueva y por tanto se tendría que modificar el Proyecto aplicando las condiciones de edificabilidad, altura, ocupación etc. que le sean aplicables según las condiciones de ordenación de la parcela que vienen recogidos en esta Normativa. Los técnicos redactores del Proyecto podrán si fuera necesario paralizar las Obras, a fin de dar cumplimiento a esta condición; 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. 6.1.20 Número de plantas máximo.

En los planos gráficos de este Plan se detallan dos tipos de número de plantas diferentes, por un lado la detallada por el Plan Centro a nivel de parcela (el número de plantas aparece rodeado por un cuadrado), y por otro la del PGOU 2000 a nivel de manzana (el número de plantas aparece rodeado por un círculo).

1. En las parcelas que el Plan Centro detalle un número de plantas se entenderá a todos los efectos como número de plantas máximo para toda la parcela, aunque sea distinta a la detallada a nivel de manzana por el PGOU.

2. En aquellas parcelas que el Plan Centro no detalle ningún tipo de altura, se entenderá como número de plantas máximo la detallada a nivel del PGOU grafiado en los planos de este Plan.

3. En edificios catalogados se recogen el número de plantas existentes (en caso de que no se haya grafiado ó por error se haya determinado otro tipo de número de plantas a todos los efectos regirá el número de plantas reales del edificio), por lo que si se actúa por Rehabilitación, Conservación, Restauración, Mantenimiento se respetará las condiciones de volumetría, alturas existentes. En edificios catalogados en los que se actúe por sustitución del interior del edificio y/o reestructuración total aunque se mantenga la fachada exterior, se distingue dos casos:

- Edificios con número de plantas detallado por el Plan Centro inferior a las del PGOU, en este caso el número de plantas para toda la parcela será como máximo el detallado por este Plan Centro la ocupación por cada una de sus plantas será igual ó inferior al detallado por la Calificación que le corresponda. Por encima de esta altura máxima se estará a lo especificado en esta normativa art. 6.1.9.
- Edificios con número de plantas detallado por el Plan Centro superior a las del PGOU, en este caso se mantendrá para la primera crujía de la/s alineación/es a es-

pacio público y con un fondo mínimo de cinco (5) metros el número de plantas máximo detallado por el Plan Centro, para el resto de la parcela la edificación responderá, a la posibilidad cuando exista, de agotamiento del derecho de edificabilidad máxima según lo especificado en las condiciones particulares de cada calificación. En todo caso el caso el número de plantas para toda la parcela será como máximo el detallado por este Plan Centro, por encima de esta altura máxima se estará a lo especificado en esta normativa art. 6.1.9.

4. Para edificios no catalogados con número de plantas según Plan Centro inferior a las detalladas en esa manzana por el PGOU, el número de plantas máximo será el especificado por el Plan Centro para toda la parcela, la ocupación en este caso podrá ser del cien por cien (100%) en todas sus plantas hasta agotar el aprovechamiento tipo que le corresponda por su Área de Reparto, cumpliendo las condiciones mínimas de ventilación e higiene de las estancias, habitaciones, servicios... que sean obligatorias. Por encima de esta altura máxima se estará a lo especificado en esta normativa art. 6.1.9..

5. Para edificios no catalogados con número de plantas según Plan Centro superior a las detalladas en esa manzana por el PGOU, en este caso se mantendrá para la primera crujía de la/s alineación/es a espacio público y con un fondo mínimo de cinco (5) metros el número de plantas máximo detallado por el Plan Centro, para el resto de la parcela la edificación responderá, a la posibilidad cuando exista, de agotamiento del derecho de edificabilidad máxima según lo especificado en las condiciones particulares de cada calificación. En todo caso el caso el número de plantas para toda la parcela será como máximo el detallado por este Plan Centro, por encima de esta altura máxima se estará a lo especificado en esta normativa art. 6.1.9.

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA URBANA.

Art. 6.2.1. 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 y la valoración y mejora de la imagen del Conjunto Histórico, como un Bien de Interés Cultural a custodiar.

Las condiciones que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal, 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 y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos 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.

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, 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, recomendándose como norma general la mayor sencillez, evitando la imitación historicista de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas.

Art. 6.2.2 .- 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. Se estará a lo dispuesto en la normativa de composición que se desarrolla en otro apartado.

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 Plan Centro 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. 6.2.3. 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/y revoco
- b) Fachadas mixtas de piedra, enfoscados o/y revocos.
- c) Fachadas mixtas de ladrillo, enfoscados o/y revocos
- d) Fachadas de piedra vista con soluciones constructivas de sillares, sillarejos etc.
- e) Fachadas de ladrillo visto.

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.

Se admite el hormigón visto y los perfiles metálicos en elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares.

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.

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

6. Excepcionalmente se podrá permitir la utilización parcial de revestimientos cerámicos y hormigón visto, justificando la propuesta en relación con el entorno, zona de actuación ó localización.

Art. 6.2.4. Acabado de enfoscado o/y 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. Renovando o manteniendo aquellos 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 Área Centro 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. 6.2.5 Acabados mixtos de piedra, enfoscados o/y 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, Piedra Caliza en sus distintas variedades. Combinados con superficies o entrepaños 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 entrepaños 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 y/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 alguna planta los huecos carecieran de homogeneidad se podrá modificar los elementos distorsionantes a fin de integrarlos en la composición general del edificio (especialmente locales comerciales)

Art. 6.2.6. 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. 6.2.7. 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. 6.2.8. Medianeras y hastiales vistos

Exceptuando las realizadas en piedra, deberán ser revocadas con morteros de cal cuando las fachadas principal 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. 6.2.9. Composición y huecos de fachada

Ver articulado específico en esta Normativa.

Art. 6.2.10 Características de los huecos de fachada

Ver articulado específico en esta Normativa.

Art. 6.2.11.. Composición y acabados en plantas bajas

Ver articulado específico en esta Normativa.

Art. 6.2.12 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 Plan se prohíbe el uso de las persianas enrollables independientemente del acabado y del material.

Art. 6.2.13. 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. Pudiendo utilizarse sistemas de celosía que garanticen la seguridad.

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, bronce, metalizados.

Art. 6.2.14 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 será acorde 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. Sustituyendo o reformando 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 construidos 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. 6.2.15. 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.

Excepcionalmente podrán autorizarse otro tipo de cubiertas para edificios de nueva construcción de carácter dotacional público. En estos casos cuando la composición y diseño general de la fachada responda a criterios formales contemporáneos y atendiendo a la significación de su presencia en la escena urbana, podrán utilizarse soluciones singulares de cubierta, así como otros materiales, como la chapa de cobre o zinc, siempre que se garantice su adecuada integración.

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.

Se permiten en edificios de nueva planta cuando lo permita el uso pormenorizado detallado en esta Normativa, actuaciones de ampliación o rehabilitación integral de un edificio, la posibilidad de realizar una terraza plana a fin de poder integrar en estas máquinas de aire acondicionado y otras instalaciones del edificio. Siempre y cuando la superficie ocupada por esta no supere el veinte (20) 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 m.) metros. 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.

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 las debidas licencias urbanísticas.

Se prohíbe expresamente la colocación de paneles solares en las cubiertas de los edificios. Solamente se podrán autorizar cuando se asegure que estos no son visibles desde el exterior incluido las perspectivas visuales que se generan en las distintas laderas y el entorno paisajístico de la ciudad.

Art 6.2.16. 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 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 se permite los ramales verticales vistos 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 ó 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, ampliaciones del cableado aéreo llevará aparejado el soterramiento del mismo, si este 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 y/o ampliación.

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

Art 6.2.17 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) centímetros. 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 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 Norma Contra Incendios y Norma Acústica (Calidad del Aire) vigente. Además cumplirá lo especificado en los apartados anteriores.

Art 6.2.18 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 ó públicas, y dada la extensión del Área Centro su prohibición total es técnicamente imposible, dada la especial singularidad de sectores por su paisaje y valores patrimoniales se prohíbe la localización de estas antenas en las siguientes Áreas Homogéneas descritas y/o grafiadas en la Memoria de este Plan Centro y son las siguientes :

- 1.- Hospital Real
- 3.- Gran Vía
- 4.- Catedral – Sagrario
- 8 San Matías
- 9. Paseo del Genil
- 10. Realejo Escoriaza
- 11.- S. Cecilio – Mauror – Antequeruela
- 12.- Barranco del Abogado
-

Para la realización de estas antenas en las zonas donde sea posible, es necesario la petición de la correspondiente Licencia, además de las condiciones técnicas y ambientales que le sean preceptivas, será necesario un estudio fotográfico de su implantación en relación con el impacto visual en el entorno desde distintas zonas (incluidas las visuales desde el Albaicín, Alhambra y colinas de borde). El Ayuntamiento podrá denegar la licencia cuando no esté suficientemente justificada su im-

plantación no sólo desde el punto de vista técnico sino del impacto que genere en el entorno. Recomendando la realización de una Ordenanza para toda la ciudad que regule la implantación de estas antenas restringiendo su implantación en el Área Centro. La localización de este tipo de Antenas se debe realizar preferentemente fuera del Área Centro ó en sus zonas más periféricas. En cualquier caso queda prohibida además la implantación de Antenas de este tipo en las proximidades de los BIC y/o de sus entornos.

Art 6.2.19 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, de acero o aluminio lacada siempre que sean perfileras 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 ó totales de los Locales Existentes, que modifiquen o alteren cualquier elemento de fachada, carpintería, huecos etc. Será necesario la preceptiva licencia municipal, adaptándose el local a esta Normas, además de las exigibles legalmente. Debiendo aportar 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 a emplear en el exterior de la fachada. 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 Plan.

Art 6.20. 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 entornos o proximidades de los edificios catalogados como BIC.

Art. 6.2.21. 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 la oportuna licencia municipal.

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 ú 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.
- 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, 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 Plan Centro.

Art. 6.2.22. Condiciones generales de los locales.

1.- Con carácter general se prohíbe que las máquinas de aire acondicionado y sus instalaciones complementarias (tubería, conductos...) 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. 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. Exceptuando 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.

Artículo 6.2.23. Condiciones generales de acceso aparcamientos y garajes (se exceptúa los parking 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 y/ó 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.

TITULO VII. USOS DEL SUELO.

CAPITULO I. CLASES Y TIPOS DE SUELO

Art. 7.1.1. Clases de suelo

Se estará a lo especificado por la Normativa del PGOU de Granada en relación a la regulación de usos en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, excepto las normas particulares que el Plan Centro especifica en este título.

El Plan Centro detalla en la planimetría los usos pormenorizados a nivel de parcela que deberán prevalecer sobre los del PGOU, ya que estos son compatibles con los usos característicos o dominantes y por tanto no existe contradicción a nivel de Norma y reflejan por otro lado la realidad urbana, y atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:

1.- Usos dominantes o característicos.

Aquellos que componen el uso predominante del nivel y que se derivan de la propia calificación asignada por el Plan Centro.

2.- Usos compatibles o permitidos.

Son los usos que pueden coexistir con los característicos sobre un determinado ámbito, respetando siempre la condición predominante de estos últimos 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.

3.- 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 mismos.

4.- Usos Prohibidos.

Son aquellos usos cuya implantación está expresamente impedida por las Normas del presente Plan Centro.

Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquellos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las Normas vigente en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

5. Se entenderán por usos públicos aquellas actividades que se desarrollan por las distintas administraciones públicas, o por los particulares en régimen de concesión de servicio público.

6. Se entenderán por usos privados aquellas actividades que se desarrollan por los particulares, ó la administración en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo ó gratuito.

Art 7.1.2 Clases de usos globales y pormenorizados.

1. Los usos regulados por el PGOU de Granada y a efectos de su asignación pormenorizada y la regulación de sus condiciones particulares por el Plan Centro se establece la siguiente:

USOS GLOBALES

Usos pormenorizados

1.RESIDENCIAL

1.1.Residencial vivienda unifamiliar.

1.1.1. En régimen libre.

1.1.2. En régimen de protección pública.

1.2. Residencial vivienda plurifamiliar.

1.2.1. En régimen libre.

1.2.2. En régimen de protección pública.

1.3. Residencial singular.

1.4. Residencial Singular Colegio Mayor (CM)

2.INDUSTRIAL

2.1. Industrial gran industria

2.2. Industrial pequeña o mediana Industria.

2.3. Industrial taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

2.4. Industrial almacén.

3.Terciario

3.1. Terciario comercial.

3.2. Terciario de oficinas.

3.3. Terciario espectáculos o centros de reunión.

3.4. Terciario de garajes.

3.5. Terciario en instalaciones singulares.

3.5.1 Terciario en Instalaciones singular comercial

3.5.2. Terciario en instalación singular de ocio

4.INSTITUCIONAL

4.1. Institucional privado.

5.EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

5.1. Equipamiento comunitario :

- Universitario

- Deportivo

- Docente

- Sanitario

- Asistencial Social

- Cultural

- Servicios Administraciones Públicas

- Servicios de Defensa Interior

- Mercados Municipales

- Religioso

- Centro Cívico de Barrio

6.ESPACIOS PUBLICOS LIBRES.

6.1. Espacios público libre: plazas, jardines y zonas verdes.

7.TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

7.1. Transportes e infraestructuras básicas: transportes y comunicaciones.

7.2. Transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas.

En relación con la regulación de los usos de la edificación para lo no detallado y normalizado en este Plan se estará a lo especificado por el PGOU de Granada.

Art. 7.1.3 Usos pormenorizados del suelo obligatorios.

1.- En el ámbito del presente Plan Centro, se consideran como usos obligatorios los siguientes usos pormenorizados de suelo:

- Uso pormenorizado de equipamiento comunitario público y privado:

- Universitario
- Deportivo
- Docente
- Sanitario
- Asistencial Social
- Cultural
- Servicios Administraciones Públicas
- Servicios de Defensa Interior
- Mercados Municipales
- Religioso

- Residencial Singular Colegio Mayor. CM

- Uso pormenorizado de espacios públicos libres: plazas, jardines y zonas verdes.

- Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas: transportes y comunicaciones.

- Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas.

2. El uso residencial singular Colegio Mayor gestionado por la Universidad se considera a todos los efectos como equipamiento Universitario. Los usos pormenorizados de religioso y residencial singular Colegio Mayor se consideran a todos los efectos privados.

3.- Los presentes usos declarados como obligatorios no podrán transformarse, modificarse o cambiar a otros usos o actividades, con la excepciones siguientes:

- En el caso de equipamientos comunitario públicos, podrán cambiar a otros usos pormenorizados de equipamiento comunitario (docente, asistencial cultural...), los cuales serán públicos. Será necesario el Informe de la Administración competente ó Municipal que justifique de manera conveniente esta actuación.

- En el caso de equipamiento comunitarios privados, podrán cambiar a otros usos pormenorizados de equipamiento comunitario (docente, asistencial, cultural...), los cuales podrán ser públicos o privados. Será necesario el Informe de la Administración competente ó Municipal que justifique de manera conveniente esta actuación.

4. La modificación de las condiciones uso obligatorio que no estén recogidas en las excepciones anteriores solamente se podrán modificar a través de una Modificación Puntual del Plan Centro, que deberá tener la aprobación del Ayuntamiento y la Consejería de Cultura.

5. El uso de Equipamiento Asistencial Social se podrá extender a edificios que aunque tengan un carácter residencial (viviendas y/o apartamentos) estén programados para colectivos desfavorecidos, operaciones de realojo, actuaciones singulares contemplados en los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo, y que sean realizados acogidos a algún programa de titularidad pública ó estén protegidos ó financiados por la misma.

Art 7.1.4. Usos prohibidos

En todo el ámbito del Plan Centro se prohíben expresamente los siguientes usos o actividades de nueva implantación, a partir de la aprobación definitiva del Plan Centro :

- Uso pormenorizado Industrial. Gran Industria.

- Uso pormenorizado Terciario en instalaciones singulares:

Terciario en instalación singular comercial

Terciario en instalación singular de ocio

- Uso de Estación de Servicio de suministro de combustible

- Dentro del uso Terciario espectáculos o centros de reunión las actividades siguientes:
 - Discotecas
 - Salas de Fiestas.
 - Casinos y Bingos.

Art 7.1.5 Tipos de usos de vivienda : condiciones para su implantación

1.- Se entiende por usos exclusivo de vivienda, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según albergue una ó más viviendas será de carácter unifamiliar ó plurifamiliar. Este tipo uso de la edificación podrá implantarse sobre edificios y/o parcelas donde esté permitido el uso pormenorizado residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, conforme a las distintas calificaciones de esta normativa.

2 Se entiende por uso no exclusivo de vivienda a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter no exclusivo que se desarrolla sobre un inmueble que alberga otras actividades. Según albergue una ó más viviendas será de carácter unifamiliar ó plurifamiliar.

Este uso se podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre parcelas donde estén permitidos los usos pormenorizados de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

3. Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda unifamiliar en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios, asegurando en todo caso la vinculación de la actividad complementaria a la dominante (misma propiedad sobre finca única) :

- Local de taller artesanal
- Local de oficinas
- Local comercial (solamente en vivienda unifamiliar manzana cerrada extensiva).
- Local de espectáculos ó centro de reunión (solamente en vivienda unifamiliar manzana cerrada extensiva).
- Uso no exclusivo de garaje

4. Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda Plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios :

- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de taller artesanal.
- Local de espectáculos ó centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garaje.
- Local Institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

Art 7.1.6. Condición de vivienda exterior.

- 1.- Para las viviendas de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en la Norma del PGOU, exceptuando que solamente será exigible que una (1) pieza habitable de la vivienda tendrá huecos que abran a la calle o espacio libre público.
- 2.- En caso de Rehabilitación de un edificio catalogado se respetará las condiciones tipológicas existentes antes de la actuación. Estas condiciones se podrán modificar cuando se mejoren las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Art. 7.1.7. Condición de vivienda interior.

- 1.- Para las viviendas de nueva edificación en actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en la Norma del PGOU, exceptuando que solamente será exigible que una (1) pieza habitable de la vivienda tendrá huecos que abran a patio vividero o de manzana
- 2.- En caso de Rehabilitación de un edificio se respetará las condiciones tipológicas existentes antes de la actuación (casa patio, casa corrala...). Todas las piezas habitables ventilarán al menos a un patio. Estas condiciones se podrán modificar cuando se mejoren las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Art 7.1.8. Programa funcional mínimo de las viviendas.

- 1.- En caso de viviendas de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados la vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor, cocina, un dormitorio principal y un cuarto de baño completo, compuesto por ducha ó bañera, inodoro, bidé y lavabo.
- 2.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado el Programa funcional será libre y se adaptará a las condiciones tipológicas del edificio. Por razones higiénicas el baño deberá estar independizado del resto de la vivienda, la puerta de acceso puede abrir hacia el Salón y/o Dormitorios. En todo caso la superficie útil mínima total de la vivienda será de 35m². Excepcionalmente si el edificio tuviera por su tipología, viviendas inferiores a los 35m² útiles se podrán permitir siempre y cuando se justifique la imposibilidad de aumentarlas por motivos de la tipología que impidan la unión ó ampliación de las viviendas, cumpliendo en todo caso las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.
3. En el caso de Rehabilitación de un Edificio, en los Programas Públicos de Infravivienda, Actuaciones Singulares, Ordenanza Municipal de Rehabilitación el Programa funcional será libre y se adaptará a las condiciones tipológicas del edificio. Por razones higiénicas el baño deberá estar independizado del resto de la vivienda, la puerta de acceso puede abrir hacia el Salón y/o Dormitorios. En todo caso la superficie útil mínima total de la vivienda será de 35m². Si el edificio tuviera por su tipología, viviendas inferiores a los 35m² útiles se podrán permitir siempre y cuando se justifique la imposibilidad de aumentarlas por motivos de la tipología que impidan la unión ó ampliación de las viviendas. Se mejorará cuando sea posible las condiciones de habitabilidad e higiene en las viviendas.
3. Se admitirán apartamentos compuesto por un único espacio habitable compuesto por estancia-comedor-cocina, la superficie útil no podrá ser inferior a los 30m² útiles.
4. A los efectos de cálculo de la superficie útil no podrá computarse las superficies de balcones, terrazas, tendedores, miradores ni espacio anejos. Cualquier vivienda incluido los apartamentos contará con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima diez (10) metros cuadrados.
5. Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas.

Art 7.1.9.. Superficies mínimas de las viviendas.

1.- En caso de viviendas de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados en función del número de dormitorios, las superficies mínimas de las viviendas serán las que siguen :

- Viviendas de un dormitorio : 35 m².
- Viviendas de dos dormitorios : 45 m².
- Viviendas de tres dormitorios : 60 m².
- Viviendas de cuatro dormitorios : 70 m².

Podrán disponerse apartamentos con superficie útil mínima de treinta (30) metros cuadrados, siempre que se trate de promociones de vivienda donde el número de piezas de tales características sea igual ó inferior al veinte por ciento (20%) del número total de viviendas a ejecutar.

Art.7.1.10. Dimensiones mínimas de las distintas piezas.

1.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado la superficie mínimas de las distintas piezas estará en relación a las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

Art 7.1.11. Relaciones funcionales entre los distintas piezas de viviendas.

1.- En caso de viviendas de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en el PGOU de Granada.

2.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado la relación entre las piezas de viviendas podrá ser libre. En el caso de la existencia de una cocina independizada, el baño no podrá tener acceso directo a través de esta.

Art. 7.1.12. Altura libre de plantas con usos de viviendas.

1.- Se estará a lo dispuesto en la Norma del PGOU de Granada.

2.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado no será obligatorio el cumplimiento de esta normativa. En todo caso la altura mínima libre para uso de vivienda será de doscientos veinte (220) centímetros

Art 7.1.13. Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.

1.- Se estará a lo dispuesto en la Norma del PGOU de Granada, con las excepciones señaladas en esta normativa.

2.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado no será obligatorio el cumplimiento de esta normativa, aunque se considera recomendable la mejora de las condiciones de Accesibilidad para Personas con Minusvalías, en zonas comunes del edificio siempre que sea posible y no se modifique las características tipológicas del edificio.

3.- Se prohíbe expresamente que el portal de entrada y/o puerta de acceso a edificios en cualquiera de sus usos y/o calificaciones (se exceptúa terciario garajes y unifamiliares aisladas), se realice a través de la rampa de acceso y/o portón de los aparcamientos y garajes. La puerta de acceso a estos edificios que comuniquen con los vestíbulos, escaleras etc. deberán realizarse de forma totalmente independiente, sin que en ningún caso se pueda justificar su unión. Suprimiendo si fuera necesario el aparcamiento del edificio. La distancias entre la puerta de acceso del edificio y del portón de acceso al aparcamiento será como mínimo de cuarenta (40) centímetros medidos horizontalmente en la fachada exterior a vial y/o espacio público.

Art 7.1.14. Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.

- 1.- En caso de viviendas de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en el PGOU de Granada.
- 2.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado no será obligatorio la ubicación del ascensor y/o aparatos mecánicas elevadores y rampas para salvar desniveles en el edificio, cuando sea incompatible con la conservación de los valores, elementos y tipología protegidos, aunque se considera recomendable su dotación.

Art 7.1.15. Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.

- 1.- En caso de viviendas de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en el PGOU de Granada. La superficie mínima de la parcela en el caso de Manzana Cerrada Plurifamiliar para que sea obligatoria la dotación de aparcamientos será de cuatrocientos (400) metros cuadrados, para el caso de vivienda unifamiliar en cualquiera de sus calificaciones la superficie de parcela para que sea obligatoria la dotación de aparcamiento será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- 2.- En el caso de Rehabilitación, Conservación, Restauración de un edificio no será obligatorio la dotación de plazas de aparcamiento.
3. Cuando por cuestiones arqueológicas, ó de forma de parcela sea imposible la dotación de aparcamientos no será obligatorio su realización.
4. Cuando una parcela, o el resultado de la agregación de varias permitida por el Plan Centro, o el sumatorio de parcelas a nivel de sótano, (se excluye de esta condición los edificios catalogados) tengan una superficie igual o mayor que mil doscientos (1.200) metros cuadrados cumplirá las siguientes condiciones :
 - Para el uso de residencial plurifamiliar manzana cerrada o bloque abierto, cuando se realice un aparcamiento, será obligatorio contar con una plaza de aparcamiento para uso de los residentes que no sean los usuarios de las viviendas construidas en esa promoción, con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada ochenta (80) metros cuadrados de la superficie de parcela/s.
 - Estas plazas serán de propiedad de los usuarios efectivos de las mismas.
 - Queda prohibido expresamente que estas plazas tengan el carácter de rotatorio, o figuras similares.
 - El Ayuntamiento de Granada, podrá desarrollar una ordenanza específica para el cumplimiento de los objetivos de esta norma.

Art. 7.1.16. Uso de alojamiento hotelero.

1. Se entiende por uso exclusivo de alojamiento hotelero el uso de la edificación correspondiente al alojamiento eventual ó 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 y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad de un inmueble. Este tipo uso de la edificación podrá implantarse sobre edificios y/o parcelas donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las distintas calificaciones de esta normativa.
2. Se entiende por uso no exclusivo de uso exclusivo de alojamiento hotelero el uso de la edificación correspondiente al alojamiento eventual ó 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 y que se desarrolla junto a otras actividades de un inmueble. Este uso se podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre parcelas donde estén permitidos los usos pormenorizados de residencial singular conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso deberá asegurarse la independencia de acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

3. En actuaciones en Edificios Catalogados, se respetará las condiciones tipológicas, fachadas, alturas, formales, compositivas etc. del edificio.

4. El uso dominante de alojamiento hotelero permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación :

- Uno no exclusivo de residencia comunitaria
- Local de taller artesanal.
- Local comercial
- Local almacén
- Local de oficinas
- Local de espectáculos ó centro de reunión
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local Institucional privado
- Local de equipamiento comunitario.

Art. 7.1.17. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento hotelero.

1.- En caso de actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en el PGOU de Granada. La superficie mínima de la parcela en el caso de uso alojamiento hotelero para que sea obligatoria la dotación de aparcamientos será de trescientos (300) metros cuadrados.

2.- En el caso de Rehabilitación, Conservación, Restauración de un edificio no será obligatorio la dotación de plazas de aparcamiento.

3. Cuando por cuestiones arqueológicas, ó de forma de parcela sea imposible la dotación de aparcamientos no será obligatorio su realización.

Art. 7.1.18. Uso de residencia comunitaria.

1. Se aplicará toda la Normativa especificada en el PGOU para el uso residencia comunitaria. Salvo las excepciones que se recogen en esta normativa.

2. En actuaciones en Edificios Catalogados, se respetará las condiciones tipológicas, fachadas, alturas, formales, compositivas etc. del edificio.

3. Quedan excluidos los colegios mayores y residencias universitarias propiedad de la Universidad de Granada, que se adscribirán al uso de la edificación de equipamiento comunitario universitario. Los Colegios Mayores o residencias universitarias (las cuales se grafían en los planos de ordenación como residencial singular CM) que no sean propiedad de la Universidad, quedan adscritas al uso residencia comunitaria. Estando especialmente protegido el uso pormenorizado de Colegio Mayor (CM) tal y como se describe en el listado específico de usos obligatorios.

Art. 7.1.19 Uso de pequeña ó mediana industria.

1. Este uso de no está previsto de forma exclusiva en un edificio y/o parcela, no está detectado en ninguna parcela del Plan Centro. Es decir no existe ningún uso de este tipo previsto y/o que esté grafado en los planos correspondientes del Plan Centro. Por otro lado las calificaciones de unifamiliar, plurifamiliar, equipamientos, residencial singular etc. impiden que sea compatible con el uso de pequeña ó mediana industria. Por tanto este uso no podrá implantarse sobre un inmueble y/o parcela de forma exclusiva y/o parcial, con la excepción de taller artesanal.

2. Para el uso de local taller artesanal correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios ó de escasa entidad industrial que se desarrolla junto con otros usos sobre el mismo inmueble. Este uso se permite solamente en planta baja de la edificación con acceso directo e independiente a vial y/o espacio público. Cumplirá con las determinaciones, normativa y reglamentos de este Plan y los que legalmente le sean de aplicación.

Art. 7.1.20 Uso Gran Industria

Este uso está prohibido en todo el Área Centro.

Art. 7.1.21 Uso taller de mantenimiento y entretenimiento y reparación de vehículos

Este uso de no está previsto de forma exclusiva en un edificio y/o parcela, no está detectado en ninguna parcela del Plan Centro. Es decir no existe ningún uso de este tipo previsto y/o que esté grafado en los planos correspondientes del Plan Centro. Por otro lado las calificaciones de unifamiliar, plurifamiliar, equipamientos, residencial singular etc. impiden que sea compatible con el uso de taller de mantenimiento y entretenimiento y reparación de vehículos. Por tanto este uso no podrá implantarse sobre un inmueble y/o parcela de forma exclusiva y/o parcial.

Art. 7.1.22 Uso de almacén

1. Este uso de no está previsto de forma exclusiva en un edificio y/o parcela, no está detectado en ninguna parcela del Plan Centro. Es decir no existe ningún uso de este tipo previsto y/o que esté grafado en los planos correspondientes del Plan Centro. Por otro lado las calificaciones de unifamiliar, plurifamiliar, equipamientos, residencial singular etc. impiden que sea compatible con el uso almacén. Por tanto este uso no podrá implantarse sobre un inmueble y/o parcela de forma exclusiva.

2. Como uso complementario local de almacén, podrá implantarse en las plantas bajas ó en las situadas bajo rasante de los inmuebles siempre que esté permitido en las distintas calificaciones y condiciones de usos del Plan Centro. Cumplirá con las determinaciones, normativa y reglamentos de este Plan y los que legalmente le sean de aplicación. El acceso a local almacén se realizará de forma directa e independiente del resto de los usos del inmueble. Cuando el local almacén esté vinculado a otro uso (como por ejemplo local comercial, local de espectáculos ..) se admitirá su comunicación a través de estos.

Art. 7.1.23. Terciario comercial

1. Se entiende por uso exclusivo terciario comercial aquellos usos destinados a exposición y venta de productos al público en régimen al por menor que se desarrolla sobre la totalidad de un inmueble. Este tipo uso de la edificación podrá implantarse sobre edificios y/o parcelas donde esté permitido el uso pormenorizado terciario comercial, conforme a las distintas calificaciones de esta normativa.

2. Se entiende por uso no exclusivo de terciario comercial al uso de la edificación correspondiente a la exposición y venta de productos al público en régimen al por menor, desarrollados junto a otros usos sobre el mismo inmueble. Podrá implantarse en las plantas bajas de los inmuebles siempre que esté permitido en las distintas calificaciones del Plan Centro. El acceso se realizará de forma directa e independiente a vial y/o espacio público. Cumplirá con las determinaciones, normativa y reglamentos de este Plan y los que legalmente le sean de aplicación.

Este uso se podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre parcelas donde estén permitidos los usos pormenorizados de terciario comercial conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

3. El uso dominante de terciario comercial permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación :

- Local de taller artesanal.
- Local almacén
- Local de oficinas
- Local de espectáculos ó centro de reunión
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local Institucional privado
- Local de equipamiento comunitario.

Art. 7.1.24. Terciario uso de oficinas

1. Se entiende por uso exclusivo oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, desarrollados en la totalidad de un inmueble. Este tipo uso de la edificación podrá implantarse sobre edificios y/o parcelas donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las distintas calificaciones de esta normativa.

2. Se entiende por uso no exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de actividades administrativas y/o burocráticas que se desarrolla junto con otras actividades ó usos en el mismo inmueble. Como uso complementario locales de oficina se podrá ubicar en la planta baja y/o primera de los inmuebles siempre que esté permitido por las distintas calificaciones del Plan Centro. El acceso se podrá realizar a través de los mismos núcleos verticales y horizontales que sean usados para el resto de actividades del inmueble.

Este uso se podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre parcelas donde estén permitidos los usos pormenorizados de terciario oficinas conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

3. El uso dominante de terciario oficinas permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación :

- Uno no exclusivo de alojamiento hotelero
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria
- Local de taller artesanal.
- Local comercial
- Local almacén
- Local de espectáculos ó centro de reunión
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local Institucional privado
- Local de equipamiento comunitario.

Art. 7.1.25. Terciario uso de espectáculos ó centros de reunión.

1. Se entiende por uso exclusivo terciario de espectáculos ó centros de reunión aquellos usos destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública ó correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafetería, restaurantes etc.) que se desarrolla sobre la totalidad de un inmueble. Este tipo uso de la edificación podrá implantarse sobre edificios y/o parcelas donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de espectáculos ó centros de reunión, conforme a las distintas calificaciones de esta normativa.

2. Se entiende por uso no exclusivo de terciario de espectáculos ó centros de reunión aquellos usos destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública ó correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafetería, restaurantes etc.), desarrollados junto a otros usos sobre el mismo inmueble.

3. Podrá implantarse como uso dominante y como uso complementario solamente en las plantas bajas de los inmuebles siempre que esté permitido en las distintas calificaciones del Plan Centro. El acceso se realizará de forma directa e independiente a vial y/o espacio público. Cumplirá con las determinaciones, normativa y reglamentos de este Plan y los que legalmente le sean de aplicación.

Art. 7.1.26. Terciario Uso de Garajes

1. Se entiende por uso exclusivo de garaje al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble.

Este tipo uso de la edificación podrá implantarse sobre edificios y/o parcelas donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las distintas calificaciones de esta normativa.

2. Se entiende como uso no exclusivo de garaje al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Este uso se podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre parcelas donde estén permitidos los usos pormenorizados de terciario garaje conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

Como uso complementario podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otros usos dominantes de la edificación, siempre que se permita por las condiciones del presente Plan. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad según las condiciones del artículo 7.1.13 de esta norma.

3. El uso dominante de alojamiento hotelero permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación :

- Local de taller artesanal.
- Local comercial
- Local almacén
- Local de oficinas

Art. 7.1.27 Uso de instalación singular comercial

1. Corresponde a grandes superficies, galerías ó centros comerciales. Solamente se admite los existentes en el Área Centro, antes de la Aprobación Definitiva de este Pan. Una vez aprobado el Plan Centro queda totalmente prohibido la implantación de este uso en todo el Área Centro.

Art. 7.1.28 Usos de instalación singular ocio

Este uso está prohibido su implantación en todo el Área Centro.

Art 7.1.29 Uso institucional privado

1. Se estará a lo dispuesto en la normativa específica del PGOU 2000 para este uso.

Art 7.1.30 Uso equipamiento comunitario

1. Se estará a lo dispuesto en la normativa específica del PGOU 2000 para este uso.

TITULO VIII. LICENCIAS MUNICIPALES

CAPITULO I. LICENCIAS

Art. 8.1.1. Actos de edificación y uso del suelo

1. Están sujetos a previa licencia municipal los siguientes actos :

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
3. Las modificaciones o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
4. Las modificaciones del aspecto o de la disposición exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualesquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el art 136 L.S.
7. Las obras de instalación o reparación de servicio públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, telefonía, cableado telemático etc. tanto subterráneas como aéreas, así como postes casetas, buzones, cabinas etc. excepto las contenidas en los Proyectos de urbanización públicos o privados que hayan sido autorizados por el Ayuntamiento.
8. Las parcelaciones urbanísticas
9. Los movimientos de tierras (vaciado, desmontes, explanación, terraplenado, vertido etc.) excepto las contenidas en los Proyectos de urbanización públicos o privados o los relacionados con la edificación que hayan sido autorizados por el Ayuntamiento.
10. La primera ocupación de los edificios e instalaciones en general
11. Los usos de carácter provisional que se refiere el artº 136 L.S.
12. El uso del vuelo en las instalaciones, edificaciones, el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas y la instalación de toldos.
- 13 La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de los edificios e instalaciones en general.
- 14 La demolición de las construcciones totales o parciales y el vertido de sus escombros.
- 15 Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16 La corta de árboles, que constituyan o no masa arbórea.
- 17 Los cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública, así como la instalación de grúas torre.
- 18 la colocación de carteles de propaganda, rótulos, anuncios, y toldos visibles desde vía pública.
- 19 La modificación de las características física del suelo (pavimentos asfaltados drenajes etc.)
- 20 Y en general, toda obra de construcción, instalación, y utilización del suelo, ya sea de carácter permanente o provisional.

2. La sujeción a licencia municipal previa, alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos de las Administraciones Públicas y entidades de derecho público que administren bienes de aquellas y las que afectan a terrenos de dominio público.

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza asimismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del ente titular del dominio.

Art. 8.1.2. Licencias en inmuebles o conjuntos catalogados

1. En virtud de la L.P.H.E. así como la L.P.H.A. en los inmuebles o monumentos declarados o incoados como BIC no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias, sin autorización expresa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachada o en cubierta cualquier rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

2. Una vez que las competencias en materia Urbanística dentro del Área Centro sean trasvasadas al Ayuntamiento con la autorización previa de la Consejería de Cultura, el Ayuntamiento de Granada será competente para autorizar directamente las obras a inmuebles, espacios públicos o viario que no sean Monumentos, BIC o Jardines Históricos, ni estén comprendidos en su entorno. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan Centro serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión.

3. Las obras que requieran autorización administrativa, realizadas sin que haya sido concedida dicha autorización serán ilegales y el Ayuntamiento o, en su caso, la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico, podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previsto por la legislación urbanística.

4. El Ayuntamiento podrá solicitar informe previo de la Consejería de Cultura sobre aquellas obras sujetas a licencia que a su criterio ofrezcan un dudoso resultado estético o puedan no armonizar con el ambiente urbano en que estuvieran situadas. No existirá en este caso vinculación con el informe que emita la Consejería de Cultura.

Art. 8.1.3. Seguimiento de las Licencias

1. A fin de facilitar la coordinación y seguimiento entre las administraciones, el Ayuntamiento una vez concedida la Licencia urbanística de una actuación, remitirá a la Consejería de Cultura todas las concesiones de Licencia a fin de que esta pueda realizar un seguimiento de las actuaciones que se realizan en el Centro.

TITULO IX. CLASIFICACION DEL SUELO.

CAPITULO I. CALIFICACION. NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO

Art. 9.1.1.- Condiciones particulares de calificación.

Las condiciones particulares de calificación, son aquéllas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación establecidas en las normas urbanísticas del presente Plan Centro. Será de aplicación para lo no especificado en esta Norma las condiciones del PGOU de Granada.

Art. 9.1.2.- Implantación de usos institucionales y/o de equipamiento comunitario.

Se estará a lo dispuesto en el PGOU de Granada

Art. 9.1.3.- Calificaciones.

1. El presente documento, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes calificaciones en suelo urbano:

- Residencial unifamiliar en manzana cerrada.
- Residencial unifamiliar en asociaciones lineales.
- Residencial unifamiliar aislada.
- Residencial plurifamiliar en manzana cerrada.
- Residencial plurifamiliar en bloque abierto.
- Residencial de carácter singular.
- Terciario.
- Institucional privado
- Equipamiento comunitario.
- Residencial unifamiliar aislada. En ladera.
- Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. En ladera.

2. Las áreas de reforma y unidades de ejecución delimitadas en el presente Plan Centro, así como todas aquellas actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas de utilidad pública no incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, atenderán a las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de planeamiento y/o normativas de este documento.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Art. 9.2.1.- Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada grafados en los planos del presente Plan Centro.

Se trata de parcelas o manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en el PGOU de Granada para el área de reparto que le corresponda, y la edificabilidad máxima la señalada en el presente capítulo para esta calificación. Con las condiciones de transferencias, aprovechamientos

máximos y alturas máximas especificados en los Planos de Ordenación y la Norma del Plan Centro. La altura máxima es un factor que prevalece sobre cualquier condición urbanística, edificabilidad entre otros.

Art. 9.2.2.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.
- Lindero frontal: quinientos (500) centímetros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo la especificadas en esta Norma.

Art. 9.2.3.- Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores reales existentes, salvo las realineaciones señalados explícitamente en planos del Plan Centro.

2.- No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público.

Art. 9.2.4.- Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento, 80%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de ocupación existentes, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

3. En parcelas con un fondo inferior a los siete (7) metros se podrá ocupar el 100% de la parcela en todas sus plantas. Estas excepciones solamente se aplicarán exclusivamente en el suelo calificado como Unifamiliar y Plurifamiliar Manzana Cerrada.

Art. 9.2.5.- Ocupación bajo rasante.

1. En actuaciones de nueva planta, se podrá construir una (1) planta sótano o semisótano como máximo, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. En edificios catalogados se prohíbe la realización de sótanos independientemente de su uso, salvo aquellos que por su nivel o condiciones de catálogo permitan la sustitución completa del edificio manteniendo la fachada podrán realizar sótano en las condiciones establecidas en esta norma, aunque deberán tomar todas las medidas necesarias a fin de que no se vea afectada la estabilidad de la fachada a mantener.

3. En los jardines de los edificios que estén catalogados, se prohíbe expresamente la realización de sótano y semisótanos independientemente de su uso.

4. Se prohíbe expresamente la unión de parcelas en planta sótano.

Art. 9.2.6.- Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro. Dicho número de plantas tendrá el carácter de obligatorio para todo el edificio.
2. La altura máxima de cornisa o alero en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
 - a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
 - b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
 - c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1.120) centímetros.
3. En edificios catalogados se mantendrán las condiciones de altura totales o parciales existentes.
4. Cuando se actúe en solares o vacíos urbanos, en los cuales exista una edificación con una altura de cornisa superior a la especificada, se mantendrán las condiciones del entorno a fin de equilibrar las alturas de cornisa y de las plantas existentes. En todo caso esto no supondrá nunca la realización de un número de plantas superior al especificado en planos.

Art. 9.2.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. No se permiten por encima de la altura ningún tipo de torreones o escaleras de acceso a la cubierta, depósitos etc.
2. La última planta deberá solucionarse con cubierta de teja, estando prohibida la realización de terrazas o cubiertas planas, excepto cuando se actúe por rehabilitación que se podrá permitir mantener las condiciones existentes.
3. Solamente se permiten las chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.

Art. 9.2.8.- Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado grafado en los planos de este Plan como *Número de plantas máximo de manzana ó parcela según PGOU 200*, conforme a los siguiente valores:
 - a) para edificios de dos plantas: $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - b) para edificios de tres plantas: $2,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.
3. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de edificabilidad existentes, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.
4. En edificación de nueva planta, y cuando el número de plantas de parcela detallado por el Plan Centro sean distintas a las del PGOU se estará a lo dispuesto en el artículo 6.1.20 de esta normativa.
5. En parcelas con un fondo inferior a los siete (7) metros, se podrá ocupar el 100% de la parcela en todas sus plantas, pudiendo rebasar la edificabilidad máxima expresada en el párrafo anterior.

Art. 9.2.9.- Patios.

1. Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.
2. Se permiten patios de manzana. En las condiciones establecidas en esta Normativa.
3. No se permiten los patios abiertos a fachada.

Art. 9.2.10.- Condiciones particulares de estética.

1. Se estará a lo dispuesto en esta Normativa.
2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

Art. 9.2.11.- Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de Ordenación del presente Plan se permiten los siguientes usos :
 - Plurifamiliar Manzana Cerrada.
 - Residencial singular
 - Equipamiento Comunitario todos sus usos específicos.
 - Institucional privado.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.

Art. 9.3.1.- Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, en los documentos gráficos del presente Plan Centro.

Se trata de parcelas o manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas, en formaciones en hilera, o pareadas, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas, estando los edificios adosados a las medianeras colindantes o pareados adosados en una medianera y retranqueados del resto de los linderos.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en el PGOU de Granada, y la edificabilidad máxima la señalada en el presente capítulo para esta calificación. Con las condiciones de transferencias y aprovechamientos máximos citados en la Norma del Plan Centro. La altura máxima es un factor que prevalece sobre cualquier condición urbanística, edificabilidad entre otros.

Art. 9.3.2.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo la especificadas en esta Norma.

Art. 9.3.3.- Alineación a vial o espacio público.

1. En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas. En el caso de actuación sobre un solar se dispondrá idéntico retranqueo de las fincas colindantes. Por lo no detallado se realizará un Estudio de Detalle que clarifique y justifique el retranqueo del edificio.

Art. 9.3.4.- Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de ocupación existentes, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Art. 9.3.5.- Ocupación bajo rasante.

1. En actuaciones de nueva planta o en edificios sin catalogar, se podrá construir una (1) planta sótano o semisótano como máximo, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante (el sesenta (60) por ciento).

3. Se prohíbe expresamente la unión de parcelas a nivel de planta sótano.

4. En edificios catalogados se prohíbe la realización de sótanos independientemente de su uso, salvo aquellos que por su nivel o condiciones de catálogo permitan la sustitución completa del edificio manteniendo la fachada podrán realizar sótano en las condiciones establecidas en esta norma, aunque deberán tomar todas las medidas necesarias a fin de que no se vea afectada la estabilidad de la fachada a mantener.

5. En los jardines de los edificios que estén catalogados, se prohíbe expresamente la realización de sótano o semisótano independientemente de su uso.

Art. 9.3.6.- Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro. Dicho número de plantas tendrá el carácter de obligatorio para todo el edificio.

2. La altura máxima de cornisa o alero en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1.120) centímetros.

3. En edificios catalogados se mantendrán las condiciones de altura totales o parciales existentes.

4. Cuando se actúe en solares o vacíos urbanos, en los cuales exista una edificación con una altura de cornisa superior a la especificada, se mantendrán las condiciones del entorno a fin de equilibrar las

alturas de cornisa y de las plantas existentes. En todo caso esto no supondrá nunca la realización de un número de plantas superior al especificado en planos.

Art. 9.3.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. No se permiten por encima de la altura ningún tipo de torreones o escaleras de acceso a la cubierta, depósitos etc.
2. La última planta deberá solucionarse con cubierta de teja, estando prohibida la realización de terrazas o cubiertas planas, excepto cuando se actúe por rehabilitación que se podrá permitir mantener las condiciones existentes
3. Solamente se permiten las chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.
4. En edificios catalogados se respetará las condiciones originales del edificio en cuanto a terminaciones, volumetría, torreones etc.

Art. 9.3.8.- Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado grafado en los planos de este Plan como *Número de plantas máximo de manzana ó parcela según PGOU 2000*, conforme a los siguiente valores:
 - a) para edificios de dos plantas: $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - b) para edificios de tres plantas: $1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.
3. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de edificabilidad existentes, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.
4. En edificación de nueva planta, y cuando el número de plantas de parcela detallado por el Plan Centro sean distintas a las del PGOU se estará a lo dispuesto en el artículo 6.1.20 de esta normativa.

Art. 9.3.9.- Patios.

1. Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.
2. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada.
3. Se prohíben los patios de manzana.

Art. 9.3.10.- Condiciones particulares de estética.

1. Se estará a lo dispuesto en lo especificado en esta Normativa.
2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

Art. 9.3.11.- Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de Ordenación del presente Plan se permiten los siguientes usos :

- Residencial singular
- Equipamiento Comunitario todos sus usos específicos.
- Institucional privado.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Art. 9.4.1.- Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada, en los documentos gráficos del presente Plan Centro. Se trata de parcelas o manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar, bien mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma. Se permiten adosar como máximo dos viviendas por un lindero, previo acuerdo de los propietarios mediante presentación de escritura pública de conformidad.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en el PGOU de Granada, y la edificabilidad máxima la señalada en el presente capítulo para esta calificación. Con las condiciones de transferencias y aprovechamientos máximos citados en la Norma del Plan Centro. La altura máxima es un factor que prevalece sobre cualquier condición urbanística, edificabilidad entre otros.

Art. 9.4.2.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Lindero frontal: diez (10) metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo la especificadas en esta Norma.

Art. 9.4.3.- Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior real que define la manzana. Que prevalecen sobre lo grafiado en los planos, salvo las realineaciones señalados explícitamente en planos.

El valor de dicho retranqueo, será como mínimo de tres (3) metros.

Art. 9.4.4.- Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un treinta por ciento, 30%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de ocupación existentes, exclu-

yendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Art. 9.4.5.- Ocupación bajo rasante.

1. En actuaciones de nueva planta o en edificios sin catalogar, se podrá construir una (1) planta sótano o semisótano como máximo, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
2. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.
3. En edificios catalogados se prohíbe la realización de sótanos independientemente de su uso, salvo aquellos que por su nivel o condiciones de catálogo permitan la sustitución completa del edificio manteniendo la fachada podrán realizar sótano en las condiciones establecidas en esta norma, aunque deberán tomar todas las medidas necesarias a fin de que no se vea afectada la estabilidad de la fachada a mantener.
4. En los jardines de los edificios que estén catalogados, se prohíbe expresamente la realización de sótano o semisótano independientemente de su uso.
5. Se prohíbe expresamente la unión de parcelas a nivel de sótano.

Art. 9.4.6.- Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes en la documentación gráfica de este Plan Centro. Dicho número de plantas tendrá el carácter de obligatorio para todo el edificio.
2. La altura máxima de cornisa o alero en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
 - a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
 - b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
 - c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1.120) centímetros.
3. En edificios catalogados se mantendrán las condiciones de altura totales o parciales existentes.
4. Cuando se actúe en solares o vacíos urbanos, en los cuales exista una edificación con una altura de cornisa superior a la especificada, se mantendrán las condiciones del entorno a fin de equilibrar las alturas de cornisa y de las plantas existentes. En todo caso esto no supondrá nunca la realización de un número de plantas superior al especificado en planos.

Art. 9.4.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. No se permiten por encima de la altura ningún tipo de torreones o escaleras de acceso a la cubierta, depósitos etc.
2. La última planta deberá solucionarse con cubierta de teja, estando prohibida la realización de terrazas o cubiertas planas, excepto cuando se actúe por rehabilitación que se podrá permitir mantener las condiciones existentes
3. Solamente se permiten las chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.

Art. 9.4.8.- Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado grafiado en los planos de este Plan como *Número de plantas máximo de manzana ó parcela según PGOU 2000*, conforme a los siguiente valores:
 - a) para edificios de una planta: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - b) para edificios de dos plantas: $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - c) para edificios de tres plantas: $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
2. En los supuestos de agregación de parcelas cuando esté permitida por este Plan, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.
3. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de edificabilidad existentes, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.
4. En edificación de nueva planta, y cuando el número de plantas de parcela detallado por el Plan Centro sean distintas a las del PGOU se estará a lo dispuesto en el artículo 6.1.20 de esta normativa.

Art. 9.4.9.- Patios.

Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Art. 9.4.10.- Condiciones particulares de estética.

1. Se estará a lo dispuesto en esta Normativa.
2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

Art. 9.4.11.- Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de Ordenación del presente Plan se permiten los siguientes usos :
 - Residencial singular
 - Equipamiento Comunitario todos sus usos específicos.
 - Institucional privado.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Art. 9.5.1.- Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, en los documentos gráficos del presente Plan Centro.

Se trata de parcelas o manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada, y la edificabilidad máxima la señalada en el presente capítulo para esta calificación. Con las condiciones establecidas de transferencias y aprovechamiento máximo detallado en esta Normativa. La altura máxima es un factor que prevalece sobre cualquier condición urbanística, edificabilidad entre otros.

Art. 9.5.2.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo la especificadas en esta Norma.

Art. 9.5.3.- Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores reales existentes, salvo las realineaciones especificadas en los planos de este Plan Centro.

2. No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas del edificio con respecto al viario o espacio público al que se vincula la edificación.

Art. 9.5.4.- Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento, 80%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de ocupación existentes, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

3. En parcelas con un fondo inferior a los siete (7) metros se podrá ocupar el 100% de la parcela en todas sus plantas. Estas excepciones solamente se aplicarán exclusivamente en suelo calificado como Unifamiliar y Plurifamiliar Manzana Cerrada.

4. No existe la condición de fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, especificada por el PGOU.

5. En edificación de nueva planta, y cuando el número de plantas de parcela detallado por el Plan Centro sean distintas a las del PGOU se estará a lo dispuesto en el artículo 6.1.20 de esta normativa.

Art. 9.5.5.- Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano incluida la de semisótano (en el caso de que existiera), destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela.
3. En edificios catalogados se prohíbe la realización de sótanos independientemente de su uso, salvo aquellos que por su nivel o condiciones de catálogo permitan la sustitución completa del edificio manteniendo la fachada podrán realizar sótano en las condiciones establecidas en esta norma, aunque deberán tomar todas las medidas necesarias a fin de que no se vea afectada la estabilidad de la fachada a mantener.
4. En los jardines de los edificios que estén catalogados, se prohíbe expresamente la realización de sótano o semisótano independientemente de su uso.
5. Se permite la unión de parcelas en planta sótano en las condiciones establecidas en esta Norma, la cual podrá ocupar el cien por cien de todas las superficies de las parcelas.

Art. 9.5.6.- Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro. Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para todo el edificio.
3. La altura máxima de la cornisa o alero en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
 - a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
 - b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
 - c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1.120) centímetros.
 - d) Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros.
 - e) Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1.780) centímetros.
 - a) Para seis plantas, se fija una altura máxima de dos mil ciento diez (2.110) centímetros.
4. En edificios catalogados se mantendrán las condiciones de altura totales o parciales existentes.
5. Cuando se actúe en solares o vacíos urbanos, en lo cuales exista una edificación con una altura de cornisa superior a la especificada, se mantendrán las condiciones del entorno a fin de equilibrar las alturas de cornisa y de las plantas existentes. En todo caso esto no supondrá nunca la realización de un número de plantas superior al especificado en planos.

Art. 9.5.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Las cubiertas serán inclinadas de teja árabe, salvo aquellos edificios catalogados que tengan otra terminación. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior se estará a lo especificado en el artículo 6.1.9 de esta normativa.
2. No se permitirá ningún otro tipo de construcciones sobre la altura máxima permitida, ni elementos de instalaciones auxiliares de la edificación, tipo depósitos etc. que deberán en todo caso ser incluidas en las plantas inferiores.
3. En edificios catalogados en caso de rehabilitación se respetarán sus alturas, torreones primitivos etc. En edificios catalogados que se actúe por demolición se estará a lo especificado en el artículo 6.1.20 de esta normativa.

Art. 9.5.8.- Edificabilidad máxima.

1. . La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado grafado en los planos de este Plan como *Número de plantas máximo de manzana ó parcela según PGOU 200*, conforme a los siguiente valores:
 - a) para edificios de dos plantas: $1,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - b) para edificios de tres plantas: $2,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - c) para edificios de cuatro plantas: $3,2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

d) para edificios de cinco plantas: 3,8 m²/m²s.

e) para edificios de seis plantas: 4,4 m²/m²s.

2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de edificabilidad existentes, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

4. En parcelas con un fondo inferior a los siete (7) metros, se podrá ocupar el 100% de la parcela en todas sus plantas, pudiendo rebasar la edificabilidad máxima expresada en el párrafo anterior.

Estas excepciones solamente se aplicarán exclusivamente en suelo calificado como Unifamiliar y Plurifamiliar Manzana Cerrada.

5. En edificación de nueva planta, y cuando el número de plantas de parcela detallado por el Plan Centro sean distintas a las del PGOU se estará a lo dispuesto en el artículo 6.1.20 de esta normativa.

6. En actuaciones de nueva planta (solamente para esta calificación) cuando sea posible la demolición parcial y/o total del edificio, donde se justifique el carácter social de la actuación es decir cuando se actúe exclusivamente por Programa de Infravivienda, Actuaciones Singulares, Actuaciones de Realojo, Ordenanza Municipal de Rehabilitación, promovidas por la Administración Autonómica y/o Local se podrán mantener las condiciones de edificabilidad existentes del edificio a sustituir, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo que no hayan sido legalizables, respetando las alturas actuales del edificio y las condiciones de alturas máximas detalladas en esta normativa y en los planos de ordenación. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a sustituir.

Art. 9.5.9.- Patios.

1. Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las determinaciones para los mismos establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2. No se permiten los patios abiertos a fachada.

3. Se permiten los patios de manzana o vivideros, que cumplirán las condiciones detalladas en el PGOU.

Art. 9.5.10.- Condiciones particulares de estética.

1. Se estará a lo dispuesto en esta Normativa.

2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas, salvo los existentes.

Art. 9.5.11.- Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de Ordenación del presente Plan se permiten los siguientes usos :

- Residencial singular
- Unifamiliar manzana cerrada.
- Terciario Oficinas *
- Terciario Comercial *
- Terciario de espectáculos ó centros de reunión (con las excepciones detalladas en esta Norma) *

- Equipamiento Comunitario todos sus usos específicos.
 - Institucional privado.
- Los usos permitidos con el símbolo (*) sólo podrán implantarse sobre edificios pertenecientes al catálogo del Plan Centro catalogados como nivel A-1, A-2 y B.

CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

Art. 9.6.1.- Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en los documentos gráficos del presente Plan Centro.

Se trata de parcelas o sectores destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación. Este uso solamente nos lo encontramos de forma puntual en la zona del Paseo del Salón, en el borde del ámbito del Plan Centro, por las transformaciones sufridas de las viviendas unifamiliares aisladas existentes que se convirtieron en bloques aislados. Solamente las parcelas grafiadas en los Planos del Plan Centro como Bloque Abierto tendrán este uso. La altura máxima es un factor que prevalece sobre cualquier condición urbanística, edificabilidad entre otros.

Art. 9.6.2.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima. La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2. Agregaciones y segregaciones. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo la especificadas en esta Norma.

Art. 9.6.3.- Alineaciones y separación a linderos.

1. Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de todos los linderos una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones existentes.

2. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

3. Cuando por motivos de forma de la parcela no sea posible retranquearse a linderos una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura, el retranqueo se fija en tres (3) metros mínimo, pudiendo en este caso alinearse a espacio público o viales.

Art. 9.6.4.- Separación entre edificios.

1. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a su altura, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán una dis-

tancia igual a la semisuma de sus alturas respectivas. Se exceptúa aquellos edificios en los que sea de aplicación el artículo anterior punto 3.

2. En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, dichos volúmenes deberán separarse entre sí una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura de dichas piezas exentas para aquellos paramentos que contengan piezas vivideras.

Art. 9.6.5.- Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento, 50%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2. Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, la ocupación será igual a la especificada en el punto anterior.

3. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de ocupación existentes, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Art. 9.6.6.- Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano incluida la de semisótano (en el caso de que existiera), destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3. En edificios catalogados se prohíbe la realización de sótanos independientemente de su uso, salvo aquellos que por su nivel o condiciones de catálogo permitan la sustitución completa del edificio manteniendo la fachada podrán realizar sótano en las condiciones establecidas en esta norma, aunque deberán tomar todas las medidas necesarias a fin de que no se vea afectada la estabilidad de la fachada a mantener.

4. En los jardines de los edificios que estén catalogados, se prohíbe expresamente la realización de sótano independientemente de su uso.

5. Se prohíbe expresamente la unión de parcelas a nivel de sótano

Art. 9.6.7.- Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro. Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para todo el edificio.

2. La altura máxima de la cornisa o alero en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1.120) centímetros.

d) Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros.

e) Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1.780) centímetros.

f) Para seis plantas, se fija una altura máxima de dos mil ciento diez (2.110) centímetros.

3. En edificios catalogados se mantendrán las condiciones de altura totales o parciales existentes.

4. Cuando se actúe en solares o vacíos urbanos, en los cuales exista una edificación con una altura de cornisa superior a la especificada, se mantendrán las condiciones del entorno a fin de equilibrar las alturas de cornisa y de las plantas existentes. En todo caso esto no supondrá nunca la realización de un número de plantas superior al especificado en planos.

Art. 9.6.8.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Las cubiertas serán inclinadas de teja árabe, salvo aquellos edificios catalogados que tengan otra terminación. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior se estará a lo especificado en el artículo 6.1.9 de esta normativa.

2. No se permitirá ningún otro tipo de construcciones sobre la altura máxima permitida, ni elementos de instalaciones auxiliares de la edificación, tipo depósitos etc. que deberán en todo caso ser incluidas en las plantas inferiores.

3. En edificios catalogados en caso de rehabilitación se respetarán sus alturas, torreones primitivos etc. En edificios catalogados que se actúe por demolición se estará a lo especificado en el artículo 6.1.20 de esta normativa.

Art. 9.6.9.- Edificabilidad máxima.

1. . La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado grafado en los planos de este Plan como *Número de plantas máximo de manzana ó parcela según PGOU 200*, conforme a los siguiente valores:

- a) para edificios de dos plantas: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- b) para edificios de tres plantas: $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- c) para edificios de cuatro plantas: $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- d) para edificios de cinco plantas: $2,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- e) para edificios de seis plantas: $3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de edificabilidad existentes, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

4. En edificación de nueva planta, y cuando el número de plantas de parcela detallado por el Plan Centro sean distintas a las del PGOU se estará a lo dispuesto en el artículo 6.1.20 de esta normativa.

Art. 9.6.10.- Patios.

Los patios de parcela cumplirán con las condiciones generales establecidas para los mismos en la normativa del PGOU.

Art. 9.6.11.- Dimensiones máximas de las edificaciones.

Para la presente calificación, no se admiten frentes continuos de edificación de longitud superior a cuarenta (40) metros.

Art. 9.6.12.- Condiciones particulares de estética.

1. Se estará a lo dispuesto en esta Normativa.
2. Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas, salvo los existentes.

Art. 9.6.13.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

1. Se prohíben este tipo de tipologías en el ámbito del Plan Centro.

Art. 9.6.14.- Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de Ordenación del presente Plan se permiten los siguientes usos :
 - Residencial singular
 - Terciario Oficinas
 - Terciario Comercial
 - Terciario de espectáculos ó centros de reunión (con las excepciones detalladas en esta Norma)
 - Equipamiento Comunitario todos sus usos específicos.
 - Institucional privado.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL SINGULAR.

Art. 9.7.1.- Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Singular en los documentos gráficos del presente Plan Centro. Se trata de parcelas o parte de manzanas, destinadas a usos residenciales relacionados con el hospedaje y/o alojamiento de personas, por lo general, no vinculadas familiarmente. En todo caso, el aprovechamiento para lo mismos será el fijado por el PGOU de Granada, y la edificabilidad máxima la señalada en el presente capítulo de este documento. Se estará a lo dispuesto a lo especificado en esta Normativa sobre transferencias y aprovechamiento máximo. La altura máxima es un factor que prevalece sobre cualquier condición urbanística, edificabilidad entre otros.

Art. 9.7.2.- Condiciones particulares de la calificación Residencial Singular asimilables a otras calificaciones.

1. Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Residencial Singular integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas- donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en este Plan, atenderá a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación, de alineaciones a viales ó espacios públicos, de ocupación de parcela, de ocupación bajo rasante, de altura y número de plantas de la edificación, de construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida, de edificabilidad máxima, de tipos y dimensiones de patios, de las particulares de estética.

Art. 9.7.3. Condiciones particulares en los casos de ampliación

En el caso de parcelas calificadas como residencial singular, y cuando se actúe por ampliación, se realizará un Estudio de Detalle que determine las condiciones interiores de volumen, retranqueos a linderos de la edificación propuesta. En ningún caso rebasará las condiciones de edificabilidad, alturas, aprovechamiento tipo normalizadas por el Plan Centro. Este estudio de Detalle será aprobado por el Ayuntamiento de Granada.

Art. 9.7.4.- Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL SINGULAR.
2. Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de Ordenación del presente Plan se permiten los siguientes usos :
 - Terciario Oficinas
 - Terciario Comercial
 - Terciario de espectáculos ó centros de reunión (con las excepciones detalladas en esta Norma)
 - Equipamiento Comunitario todos sus usos específicos.
 - Institucional privado.
 - Residencia Comunitaria. CM Colegio Mayor.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO.

Art. 9.8.1.- Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario en los documentos gráficos del presente Plan Centro. Se trata de parcelas o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del presente Plan.

Art. 9.8.2.- Condiciones particulares de la calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1. Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Terciario integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas- donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en este Plan, atenderá a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación, de alineaciones a viales ó espacios públicos, de ocupación de parcela, de ocupación bajo rasante, de altura y número de plantas de la edificación, de construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida, de edificabilidad máxima, de tipos y dimensiones de patios, de las particulares de estética.

Art. 9.8.3.- Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a TERCIARIO COMERCIAL, TERCIARIO DE OFICINAS, TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE

REUNIÓN. Con las excepciones de esta normativa. Se prohíben el TERCIARIO GARAJE en edificios sobre rasante salvo los existentes y TERCIARIO SINGULAR

2. Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de Ordenación del presente Plan se permiten los siguientes usos :

- Equipamiento Comunitario todos sus usos específicos.
- Institucional privado.
- Residencial Singular.

CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE INSTITUCIONAL PRIVADO.

Art. 9.9.1.- Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Institucional Privado en los documentos gráficos del presente Plan Centro.

Se trata de parcelas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza institucional que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada.

En todo caso, el aprovechamiento tipo para los mismos será el fijado por el presente PGOU, y la edificabilidad máxima la establecida en el presente capítulo para esta calificación.

Art. 9.9.2.- Condiciones particulares de la calificación Institucional Privado comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales..

1. Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Institucional Privado integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas- donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en este Plan, atenderá a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación, de alineaciones a viales ó espacios públicos, de ocupación de parcela, de ocupación bajo rasante, de altura y número de plantas de la edificación, de construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida, de edificabilidad máxima, de tipos y dimensiones de patios, de las particulares de estética.

Art. 9.9.11.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a INSTITUCIONAL PRIVADO.

2. Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de Ordenación del presente Plan se permiten los siguientes usos :

- Equipamiento Comunitario todos sus usos específicos.

CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Art. 9.10.1.- Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Equipamiento Comunitario en los documentos gráficos del presente Plan Centro.

Se trata de parcelas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento comunitario que se recogen en la regulación de usos del presente Plan.

En todo caso, el aprovechamiento tipo para los mismos será el fijado por el presente PGOU, y la edificabilidad máxima la establecida en el presente capítulo para esta calificación.

Art. 9.10.2.- Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima. La parcela mínima será la existente, la cual deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado de equipamiento comunitario, cumpliendo la instalación a implantar, en su caso, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

2. Agregaciones y segregaciones. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo la especificadas en esta Norma.

Art. 9.10.3.- Alineación a vial o espacio público. Retranqueos a linderos.

1. En el caso de edificaciones incluidas en manzanas cerradas o de carácter aislado, que cuenten con otras calificaciones, deberán cumplirse las determinaciones sobre alineaciones a viales o espacios públicos señaladas para la calificación predominante en dicha manzana, conforme a lo expresado en el presente título.

2. En el caso de actuaciones en edificios catalogados, se respetarán sus condiciones originales de alineación, independientemente del uso que tenga.

3. Para las nuevas construcciones en los equipamientos docentes con una parcela superior a cuatro mil (4.000) metros cuadrados, deberán retranquearse de cualquier lindero incluido las alineaciones a viales o espacios públicos al menos cinco (5) metros.

Art. 9.10.4.- Ocupación de parcela.

1. En el caso de edificaciones incluidas en manzanas cerradas o de carácter aislado, que cuenten con otras calificaciones, deberán cumplirse las determinaciones sobre ocupación de parcela señaladas para la calificación predominante en dicha manzana, conforme a lo expresado en el presente título.

2. Para aquellos equipamientos (se exceptúa a los equipamientos docentes) que constituyan una manzana cerrada y que el entorno edificatorio próximo responda a esta situación, tendrán idéntica ocupación que la considerada para el uso de Vivienda Plurifamiliar en Manzana Cerrada.

3. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de ocupación existentes, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar. Se consideran especialmente protegidos las zonas de patios, claustros, jardines, huertos, compás... que históricamente han existido en estos edificios, los cuales mantendrán su carácter.

4. Para los equipamientos docentes la ocupación máxima será en cualquier caso el cuarenta (40) por ciento del total de la parcela.

5. Los equipamientos incluidos en Planes Especiales Transitorios mantendrán las condiciones de ocupación primitivas de este Planeamiento. Solamente podrá modificarse estas condiciones mediante la modificación puntual del Plan Centro.

Art. 9.10.5.- Ocupación bajo rasante.

1. Se permite la construcción bajo la rasante de los edificios, hasta un máximo de cuatro (4) plantas incluido el semisótano (cuando este exista), destinadas a aparcamientos (no se permiten aparcamientos rotatorios) y/o instalaciones al servicio de la edificación.
2. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante en el caso de edificaciones de carácter aislado, pudiendo llegar a ocuparse hasta el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en el caso de edificaciones incluidas en manzanas cerradas.
3. En edificios catalogados y en las zonas de claustros, patios, jardines, huertos.. queda expresamente prohibido la construcción bajo rasante, incluido los semisótanos.
4. Con carácter excepcional se permite la construcción bajo rasante para la realización de aparcamientos en espacios no ocupados por edificación, los cuales no podrán ocupar una superficie igual o inferior a la especificada en planos. Estos aparcamientos se indican en el plano de ordenación del Plan Centro afectados por una Unidad de Ejecución, los cuales podrán tener hasta un máximo de cuatro (4) plantas bajo rasante, no pudiendo sobresalir del terreno natural en ningún punto. El carácter de estos aparcamientos viene indicado en la planimetría (residentes y/o rotatorios).
5. En el caso de calificaciones de manzana o parcela de vivienda unifamiliar, solamente se permite una (1) planta sótano o semisótano bajo rasante, la ocupación será idéntica a la ocupada en planta baja por la edificación.

Art. 9.10.6.- Altura y número de plantas.

1. El número de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro, el cual tiene el carácter de máximo.
2. En el caso de actuaciones en edificios catalogados, se respetarán sus condiciones originales de altura, independientemente del uso que tenga.

Art. 9.10.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior se estará a lo especificado en el artículo 6.1.9 de esta normativa.
2. No se permitirá ningún otro tipo de construcciones sobre la altura máxima permitida, ni elementos de instalaciones auxiliares de la edificación, tipo depósitos etc. que deberán en todo caso ser incluidas en las plantas inferiores.
3. En edificios catalogados en caso de rehabilitación se respetarán sus alturas, torreones primitivos etc. En edificios catalogados que se actúe por demolición se estará a lo especificado en el artículo 6.1.20 de esta normativa.

Art. 9.10.8.- Edificabilidad máxima.

1. El presente documento del Plan Centro establece el siguiente cuadro de edificabilidades máximas para los diversos equipamientos comunitarios implantados con carácter aislado:

- a.- Universitario : $0,4 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.
- b.- Deportivo : $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.
- c.- Docente : $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.
- d.- Sanitario : $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.
- e.- Asistencial Social : $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.
- f.- Cultural : $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.
- g.- Servicios Administraciones Públicas : $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.
- h.- Servicios de Defensa Interior : $0,4 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.
- i.- Mercados Municipales : $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.

j.- Religioso : 1 m²/ m²s.

k.- Centro Cívico de Barrio : 1 m²/ m²s.

2. En el caso de edificaciones incluidas en manzanas cerradas que cuenten con otras calificaciones, deberán cumplirse las determinaciones sobre edificabilidad máxima señaladas para la calificación predominante en dicha manzana, conforme a lo expresado en el presente título. Los equipamientos docentes mantendrán en cualquier caso la edificabilidad de 1 m²/ m²s.
3. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.
4. En actuaciones en edificios catalogados que se actúe por obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento se mantendrán las condiciones de edificabilidad existentes, excluyendo los anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.
5. Los equipamientos incluidos en Planes Especiales Transitorios mantendrán las condiciones de edificabilidad primitivas de este Planeamiento. Solamente podrá modificarse estas condiciones mediante la modificación puntual del Plan Centro.
6. En el caso de equipamientos públicos, los cuales configuran una manzana cerrada completa y que históricamente han mantenido este carácter, tendrán idéntica edificabilidad que la asimilable a la de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada según la altura indicada en planos. Se exceptúa de esta norma los equipamientos docentes públicos que mantendrán la edificabilidad de 1 m²/ m²s.

Art. 9.10.9.- Patios.

1. En el caso de edificaciones de carácter aislado, deberán cumplirse las determinaciones sobre patios señaladas para la calificación predominante en esa manzana, conforme a lo expresado en el presente Título.
2. En el caso de edificaciones incluidas en manzanas cerradas que cuenten con otras calificaciones, deberán cumplirse las determinaciones sobre patios señaladas para la calificación predominante en dicha manzana, conforme a lo expresado en el presente Título.
3. En edificios catalogados se mantendrán las dimensiones y condiciones de los patios, claustros, etc. existentes.

Art. 9.10.11.- Condiciones particulares de estética.

1. Se estará a lo especificado en esta Normativa.

Art. 9.10.12.- Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico de universitario, docente, deportivo, asistencial, social, cultural..... según quede determinado en la documentación gráfica del presente Plan Centro.
- 2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto de las presentes normas urbanísticas para las implantaciones y transformaciones de usos de equipamiento comunitario privado o público, y en especial, para el caso de los denominados usos obligatorios.

CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN LADERA.

Art. 9.11.1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada en Ladera, en los documentos gráficos del presente Plan Centro.

Se trata de parcelas o manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar, y ubicadas en zonas de ladera, bien mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en el PGOU de Granada, y la edificabilidad máxima la señalada en el presente capítulo para esta calificación. Con las condiciones de transferencias y aprovechamientos máximos citados en la Norma del Plan Centro.

2. Se distinguirán tres tipos o grados dentro de la calificación residencial unifamiliar aislada en ladera, dependiendo de la topografía y la ubicación en la ladera.

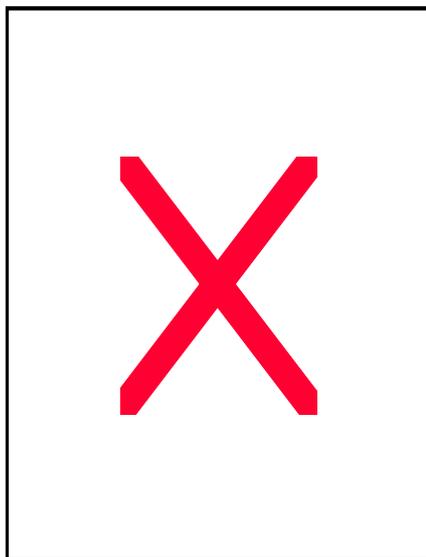
2.1. Tipo 1: Parcelas con acceso desde calle superior

2.2. Tipo 2: Parcelas con acceso desde calle inferior

2.3. Aquellas parcelas que lindan a calle superior e inferior se podrán acoger a cualquiera de ambas tipologías o a ambas simultáneamente siempre que no se incumpla la normativa del presente Plan.

2.4. Cuando la parcela sea horizontal, tanto si linda a calle superior como inferior o a ambas, se deberán cumplir todas las condiciones marcadas por esta normativa para el Tipo 2, en concreto en ningún caso se permitirá la existencia de mas de dos plantas superpuestas, sin contar a tal efecto la planta sótano.

Gráfico 1: Determinación de los distintos tipos: Tipo1 y Tipo2



TIPO1: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN LADERA CON ACCESO DESDE CALLE SUPERIOR

Art. 9.11.2. Condiciones particulares de parcelación. Tipo 1

1. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Lindero frontal: diez (10) metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. Agregaciones y segregaciones. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo las especificadas en el artículo 6.1.4. de este Plan.

Art. 9.11.3. Alineación a vial o espacio público. Tipo1

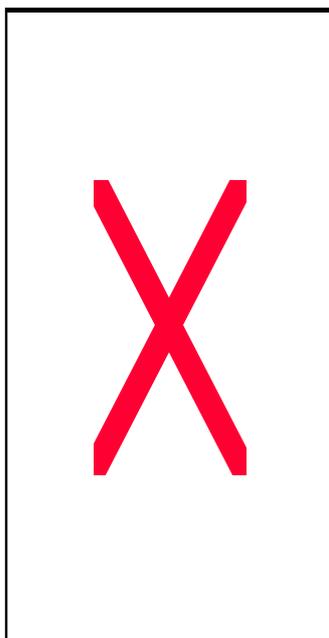
Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior real que define la manzana. Que prevalecen sobre lo grafado en los planos, salvo las realineaciones señaladas explícitamente en los planos.

El valor de dicho retranqueo, será como mínimo tres (3) metros, salvo las siguientes excepciones:

- En parcelas con fondo inferior a diez (10) metros se permitirá la alineación a vial o espacio público.
- Cuando por cuestiones de forma de la parcela, la aplicación de las condiciones de alineación no permite obtener la edificabilidad que le corresponde por derecho, se permitirá la alineación a vial.

Art. 9.11.4. Alineaciones a linderos interiores. Tipo 1

Se permite adosarse a linderos cuando exista una medianera consolidada y/o haya acuerdo entre los propietarios colindantes de adosarse entre medianeras.



Art. 9.11.5. Ocupación de parcela. Tipo1

1. La ocupación máxima por planta será:
 - 1.1. Para planta baja; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento.
 - 1.2. Para planta primera; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento. En ningún caso la media de la suma de las ocupaciones de planta baja y planta primera excederá del treinta (30%) por ciento.
2. En el caso en que se produzca un aterrazamiento de la edificación o bien las proyecciones de las distintas plantas no se correspondan en vertical, en ningún caso, la suma de las proyecciones de todas las plantas, excederá el sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela.

Art. 9.11.6 Aparcamiento. Tipo1

1. En actuaciones de nueva planta, se podrá construir, espacios destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
2. Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles, pudiendo estar ubicado en planta baja o en primera.
3. La superficie destinada a garaje (25 m² útiles) no computará en el cálculo de la edificabilidad, pero se tendrá en cuenta a la hora de calcular la suma de las proyecciones de todas las plantas, que en ningún caso excederá del tanto por ciento especificado.

4. En parcelas de superficie inferior a ciento noventa (190) metros cuadrados se permitirá excluir la superficie destinada a garaje del cálculo de la suma de las proyecciones de todas las plantas.

Art. 9.11.7. Altura y número de plantas. Tipo1.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro.

2. En el presente tipo (unifamiliar aislada en ladera con acceso desde calle superior), la altura máxima de la fachada a calle superior, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado será de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

3. La altura máxima a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado, no será superior a 130 cm. en cualquier punto y podrá ventilar mediante huecos.

4. La altura máxima a cara superior de forjado en unidades métricas medida desde terreno natural vendrá determinada en función del número de plantas:

Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

5. Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada tipo. Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta, y no se permitirán forjados inclinados.

6. En ningún caso se permitirá la existencia de más de dos plantas superpuestas. En la presente tipología, se considera que la planta primera está por debajo de la planta baja (ver esquema).

Art. 9.11.8 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo 1

1. Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:

- Chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.
- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de ocho (8) metros cuadrados, estará retranqueada al menos tres metros de la fachada a calle o vial, pudiendo adosarse a linderos medianeros. El cuerpo de escalera computará a efectos de edificabilidad.

2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera o metálicas descubiertas y vegetación. En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Art. 9.11.9 Edificabilidad máxima. Tipo1

La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Para edificios de una planta: $0,30 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

Para edificios de dos plantas: $0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

En los supuestos de agregación de parcelas según el artículo 6.1.4. de este Plan, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Art 9.11.10 Patios. Tipo 1

Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Art. 9.11.11. Urbanización de los espacios libres interiores.

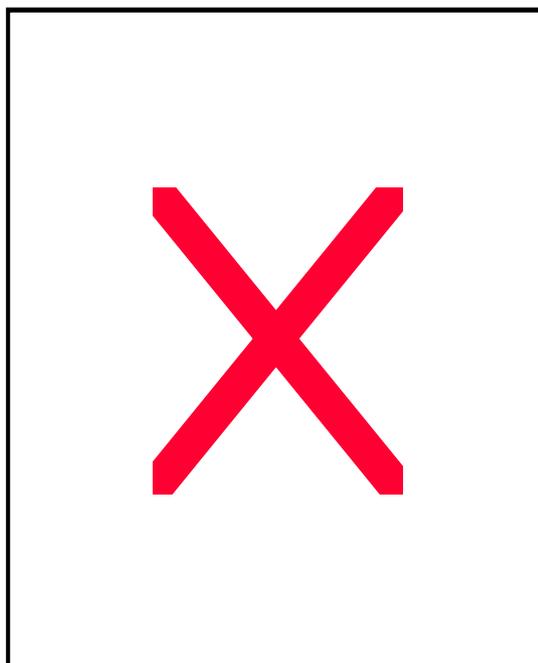
Es obligatoria la urbanización de la parcela, mediante aterrazamiento de los espacios libres y jardines de la parcela, no permitiéndose muros de altura superior a 230 cm, siendo la separación mínima entre muros de 150 cm.

Art. 9.11.12. Condiciones particulares de estética.

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II. *Condiciones generales de estética urbana* de la Normativa Urbanística.
2. Expresamente, se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.
3. Se tratarán las medianeras de acuerdo con lo dispuesto en el *Capítulo II. Condiciones de estética urbana de la Normativa Urbanística*.

Art. 9.11.13 Condiciones particulares de uso.

Se estará a lo dispuesto en lo detallado en esta normativa para uso de Vivienda Unifamiliar aislada.



TIPO 2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN LADERA CON ACCESO DESDE CALLE INFERIOR

Art. 9.11.14 Condiciones particulares de parcelación. Tipo 2

1. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Lindero frontal: diez (10) metros.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo las especificadas en el artículo 6.1.4. de este Plan.

Art. 9.11.15 Alineación a vial o espacio público. Tipo 2

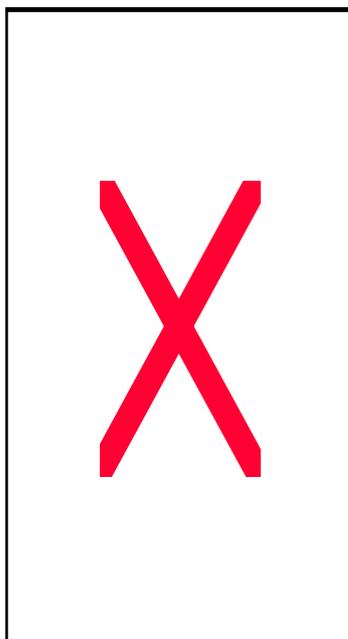
Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior real que define la manzana. Que prevalecen sobre lo grafiado en los planos, salvo las realineaciones señaladas explícitamente en los planos.

El valor de dicho retranqueo, será como mínimo tres (3) metros, salvo las siguientes excepciones:

- En parcelas con fondo inferior a diez (10) metros se permitirá la alineación a vial o espacio público.
- Cuando por cuestiones de forma de la parcela, la aplicación de las condiciones de alineación no permite obtener la edificabilidad que le corresponde por derecho, se permitirá la alineación a vial.

Art. 9.11.16 Alineaciones a linderos interiores. Tipo 2

Se permite adosarse a linderos cuando exista una medianera consolidada y/o haya acuerdo entre los propietarios colindantes de adosarse entre medianeras.



Art. 9.11.17 Ocupación de parcela. Tipo 2

1. La ocupación máxima por planta será:
Para planta baja; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento.
Para planta primera; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento.
En ningún caso la media de la suma de las ocupaciones de planta baja y planta primera excederá el treinta (30%) por ciento.
2. En el caso en que se produzca un aterrazamiento de la edificación o bien las proyecciones de las distintas plantas no se correspondan en vertical, en ningún caso, la suma de las proyecciones de todas las plantas, excederá el sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela.

Art. 9.11.18 Ocupación bajo rasante. Tipo 2

1. En actuaciones de nueva planta, se podrá construir, una planta sótano o semisótano destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), que no computará a efectos de edificabilidad.
2. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder la superficie de parcela ocupada por la planta inmediatamente superior sobre rasante.
3. La planta sótano en edificaciones en ladera podrá ventilar mediante huecos en una altura máxima de 130 cm. a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado.
4. En el caso de no construir planta sótano, se podrá construir espacios destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables):
 - Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles, pudiendo estar ubicado en planta baja.
 - La superficie destinada a garaje (25 m² útiles) no computará en el cálculo de la edificabilidad, pero se tendrá en cuenta a la hora de calcular la suma de las proyecciones de todas las plantas, que en ningún caso excederá del tanto por ciento especificado, de la superficie de parcela.
 - En parcelas de superficie inferior a ciento noventa (190) metros cuadrados se permitirá excluir la superficie destinada a garaje del cálculo de la suma de las proyecciones de todas las plantas.

Art. 9.11.19 Altura y número de plantas. Tipo 2

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro.
2. En el presente tipo (unifamiliar aislada en ladera con acceso desde calle superior), la altura máxima de la fachada a calle inferior, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado será de setecientos noventa (790) centímetros.
3. La altura máxima a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado, no será superior a 130 cm. en cualquier punto.
4. La altura máxima a cara superior de forjado en unidades métricas medida desde la rasante oficial de calle o acerado vendrá determinada en función del número de plantas:
 - Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
 - Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
5. Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada tipo. Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta, y no se permitirán forjados inclinados.

6. En ningún caso se permitirá la existencia de más de dos plantas superpuestas, sin contar a tal efecto la planta sótano.

Art. 9.11.20 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo 2

1. Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:

- Chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.
- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de ocho (8) metros cuadrados, estará retranqueada al menos tres metros de la fachada a calle o vial, pudiendo adosarse a linderos medianeros. El cuerpo de escalera computará a efectos de edificabilidad.

2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera o metálicas descubiertas y vegetación. En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Art. 9.11.21 Edificabilidad máxima. Tipo 2

La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Para edificios de una planta: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Para edificios de dos plantas: $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

En los supuestos de agregación de parcelas según el artículo 6.1.4. de este Plan, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Art 9.11.22 Patios. Tipo 2

Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Art. 9.11.23. Urbanización de los espacios libres interiores. Tipo 2

Es obligatoria la urbanización de la parcela, mediante aterramiento de los espacios libres y jardines de la parcela, no permitiéndose muros de mayor altura a 230 cm, siendo la separación mínima entre muros de 150 cm.

Art. 9.11.23. Condiciones particulares de estética. Tipo 2

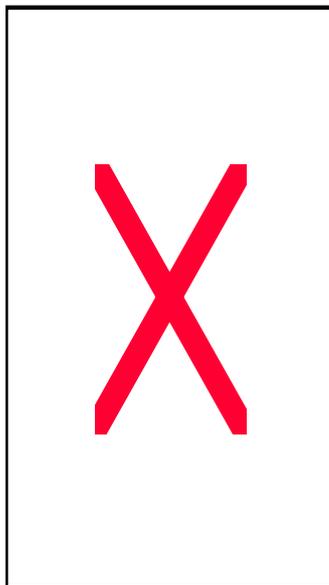
1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II. *Condiciones generales de estética urbana* de la Normativa Urbanística.

2. Expresamente, se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. Se tratarán las medianeras de acuerdo con lo dispuesto en el *Capítulo II. Condiciones de estética urbana de la Normativa Urbanística*.

Art. 9.11.24. Condiciones particulares de uso. Tipo 2

Se estará a lo detallado en esta normativa para el uso de vivienda unifamiliar aislada.



CAPÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES EN LADERA.

Art. 9.12.1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales en Ladera, en los documentos gráficos del presente Plan Centro.

Se trata de parcelas o manzanas ubicadas en zonas de ladera y destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas, en formaciones en hilera, o pareadas, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas, estando los edificios adosados a las medianeras colindantes o pareados adosados en una medianera y retranqueados del resto de los linderos excepto de la alineación exterior real existente.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en el PGOU de Granada, y la edificabilidad máxima la señalada en el presente capítulo para esta calificación. Con las condiciones de transferencias y aprovechamientos máximos citados en la Norma del Plan Centro.

2. Se distinguirán tres tipos o grados dentro de la calificación residencial unifamiliar en asociaciones lineales en ladera, dependiendo de la topografía y la ubicación en la ladera.

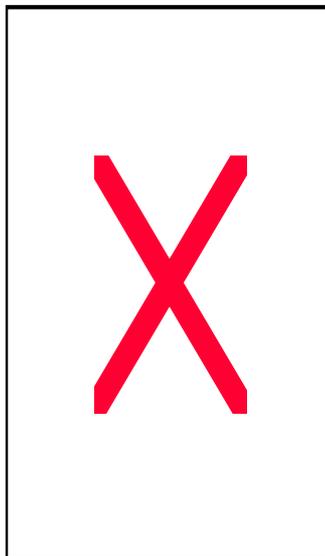
2.1. Tipo 1: Parcelas con acceso desde calle superior

2.2. Tipo 2: Parcelas con acceso desde calle inferior

2.3. Aquellas parcelas que lindan simultáneamente a calle superior e inferior se deberán acoger a la tipología 1 (Parcelas con acceso desde calle superior) o a ambas simultáneamente siempre que no se incumpla la normativa del presente Plan.

2.4. Cuando la parcela sea horizontal, tanto si linda a calle superior como inferior o a ambas, se deberán cumplir todas las condiciones marcadas por esta normativa para el Tipo 2, en concreto en ningún caso se permitirá la existencia de mas de dos plantas superpuestas, sin contar a tal efecto la planta sótano.

Gráfico 1: determinación de los distintos tipos (tipo 1 y tipo 2)



TIPO1: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES EN LADERA CON ACCESO DESDE CALLE SUPERIOR

Art. 9.12.2. Condiciones particulares de parcelación. Tipo1

1. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo las especificadas en el artículo 6.1.4. de este Plan.

Art. 9.12.3. Alineación a vial o espacio público. Tipo1

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente respecto de la alineación exterior real que define la manzana. Que prevalecen sobre lo grafiado en los planos, salvo las realineaciones señaladas explícitamente en los planos.

Art. 9.12.4 Ocupación de parcela. Tipo1

1. La ocupación máxima por planta será:
 - Para planta baja; entre un cincuenta (50%) y un setenta (70%) por ciento.
 - Para planta primera; entre un cincuenta (50%) y un setenta (70%) por ciento.

En ningún caso la media de la suma de las ocupaciones de planta baja y planta primera excederá el sesenta (60%) por ciento.

2. En el caso en que se produzca un aterrazamiento de la edificación o bien las proyecciones de las distintas plantas no se correspondan en vertical, en ningún caso, la suma de las proyecciones de todas las plantas, excederá el setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela.

Art. 9.12.5. Aparcamiento. Tipo 1

1. En actuaciones de nueva planta, se podrá construir, espacios destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
2. Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles por cada vivienda, pudiendo estar ubicado en planta baja o en primera.
3. La superficie destinada a garaje (25 m² útiles) por cada vivienda no computará en el cálculo de la edificabilidad, pero se tendrá en cuenta a la hora de calcular la suma de las proyecciones de todas las plantas, que en ningún caso excederá el setenta y cinco por ciento (75%), de la superficie de parcela.
4. En parcelas de superficie inferior a ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados se permitirá excluir la superficie destinada a garaje del cálculo de la suma de las proyecciones de todas las plantas.
5. Es posible realizar una planta sótano para garaje comunitario o aparcamiento de vehículos y /o servicios de la edificación comunitario siempre que el perímetro de esta planta sótano no exceda de la superficie de parcelas afectadas ocupadas por las plantas inmediatamente superior sobre rasante.

Art. 9.12.6 Altura y número de plantas. Tipo 1.

- 1.El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro.
- 2.En el presente tipo (unifamiliar en asociación lineal en ladera con acceso desde calle superior), la altura máxima de la fachada a calle superior, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado será de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- 3.La altura máxima a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado, no será superior a 130 cm. en cualquier punto.
- 4.La altura máxima a cara superior de forjado en unidades métricas medida desde el terreno natural vendrá determinada en función del número de plantas:
 - Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
 - Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- 5.Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada tipo. Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta, y no se permitirán forjados inclinados.
- 6.En ningún caso se permitirá la existencia de mas de dos plantas superpuestas. En la presente tipología, se considera que la planta primera está por debajo de la planta baja (ver esquema).

Art. 9.12. 7 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo1.

1. Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:
 - Chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.
 - El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de ocho (8) metros cuadrados, estará retranqueada al menos tres metros de la fachada a calle o vial, pudiendo adosarse a linderos medianeros. El cuerpo de escalera computará a efectos de edificabilidad.
2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera o metálicas descubiertas y vegetación. En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Art. 9.12. 8 Edificabilidad máxima. Tipo 1

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Para edificios de dos plantas: $1.20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

2. En los supuestos de agregación de parcelas según el artículo 6.1.4. de este Plan, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Art 9.12.9 Patios . Tipo 1.

Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Art. 9.12.10. Urbanización de los espacios libres interiores. Tipo 1.

Es obligatoria la urbanización de la parcela, mediante aterrazamiento de los espacios libres y jardines de la parcela, no permitiéndose muros de mayor altura a 230 cm, siendo la separación mínima entre muros de 150 cm.

Art. 9.12.11. Condiciones particulares de estética. Tipo 1

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II. *Condiciones generales de estética urbana* de la Normativa Urbanística.

2. Expresamente, se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. Se tratarán las medianeras de acuerdo con lo dispuesto en el *Capítulo II. Condiciones de estética urbana de la Normativa Urbanística*.

Art. 9.12.12. Condiciones particulares de uso. Tipo1

Se estará a lo detallado para asociaciones lineales de vivienda unifamiliar de esta normativa.

TIPO2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES EN LADERA CON ACCESO DESDE CALLE INFERIOR

Art. 9.12.13 Condiciones particulares de parcelación. Tipo2

1. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.

- Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo las especificadas en el artículo 6.1.4. de este Plan.

Art. 9.12.14. Alineación a vial o espacio público. Tipo 2.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente respecto de la alineación exterior real que define la manzana. Que prevalecen sobre lo grafiado en los planos, salvo las realineaciones señaladas explícitamente en los planos.

Art. 9.12.15. Ocupación de parcela. Tipo 2

1. La ocupación máxima por planta será:
Para planta baja; entre un cincuenta (50%) y un setenta (70%) por ciento.
Para planta primera; entre un cincuenta (50%) y un setenta (70%) por ciento.
2. En ningún caso la media de la suma de las ocupaciones de planta baja y planta primera excederá el sesenta (60%) por ciento.
3. En el caso en que se produzca un aterrazamiento de la edificación o bien las proyecciones de las distintas plantas no se correspondan en vertical, en ningún caso, la suma de las proyecciones de todas las plantas, excederá el setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela.

Art. 9.12.16 Ocupación bajo rasante. Tipo 2.

1. En actuaciones de nueva planta, se podrá construir, una planta sótano o semisótano destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), que no computará a efectos de edificabilidad.
2. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder la superficie de parcela ocupada por la planta inmediatamente superior sobre rasante.
3. La planta sótano en edificaciones en ladera podrá ventilar mediante huecos en una altura máxima de 130 cm. a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado.
4. En el caso de no construir planta sótano, se podrá construir espacios destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables):
 - Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles por cada vivienda, pudiendo estar ubicado en planta baja.
 - La superficie destinada a garaje (25 m² útiles) por cada vivienda no computará en el cálculo de la edificabilidad, pero se tendrá en cuenta a la hora de calcular la suma de las proyecciones de todas las plantas, que en ningún caso excederá del tanto por ciento especificado, de la superficie de parcela.
 - En parcelas de superficie inferior a ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados se permitirá excluir la superficie destinada a garaje del cálculo de la suma de las proyecciones de todas las plantas.
5. Es posible realizar una planta sótano para garaje comunitario o aparcamiento de vehículos y /o servicios de la edificación comunitario siempre que el perímetro de esta planta sótano no exceda de la superficie de parcelas afectadas ocupadas por las plantas inmediatamente superior sobre rasante.

Art. 9.12.17 Altura y número de plantas. Tipo 2

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro.

2. En el presente tipo (unifamiliar en asociación lineal en ladera con acceso desde calle inferior), la altura máxima de la fachada a calle inferior, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado será de setecientos noventa (790) centímetros.

3. La altura máxima a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado, no será superior a 130 cm. en cualquier punto y podrá ventilar mediante huecos.

4. La altura máxima a cara superior de forjado en unidades métricas medida desde el terreno natural vendrá determinada en función del número de plantas:

Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

5. Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada tipo. Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta, y no se permitirán forjados inclinados.

6. En ningún caso se permitirá la existencia de más de dos plantas superpuestas. En la presente tipología, se considera que la planta primera está por encima de la planta baja (ver esquema).

Art. 9.12.18 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo 2.

1. Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:

- Chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.

- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de ocho (8) metros cuadrados, retranqueado al menos tres metros de la fachada a calle o vial pudiendo adosarse a linderos medianeros. El cuerpo de escalera computará a efectos de edificabilidad.

2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera o metálicas descubiertas y vegetación. En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Art. 9.12.19 Edificabilidad máxima. Tipo 2

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- Para edificios de dos plantas: $1.20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

2. En los supuestos de agregación de parcelas según el artículo 6.1.4. de este Plan, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Art 9.12.20 Patios Tipo 2

Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Art. 9.12.21. Urbanización de los espacios libres interiores. Tipo 2

Es obligatoria la urbanización de la parcela, mediante aterramiento de los espacios libres y jardines de la parcela, no permitiéndose muros de mayor altura a 230 cm, siendo la separación mínima entre muros de 150 cm.

Art. 9.12.22. Condiciones particulares de estética. Tipo 2.

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II. *Condiciones generales de estética urbana* de la Normativa Urbanística.
2. Expresamente, se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.
3. Se tratarán las medianeras de acuerdo con lo dispuesto en el *Capítulo II. Condiciones de estética urbana de la Normativa Urbanística*.

Art.9.12.23. Condiciones particulares de uso. Tipo 2.

Se estará a lo detallado para asociaciones lineales en vivienda unifamiliar en esta normativa.

TITULO X. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

CAPITULO I. GENERALIDADES. TIPOS DE ORDENANZA.

Art. 10.1.1. Definición.

1. Las Normas Particulares de Zona permiten establecer los parámetros compositivos correspondientes al Área Centro del Conjunto Histórico de Granada. Las Normas Particulares de Zona no afectan a la edificación existente, salvo en los casos de edificios no catalogados en que se proceda a su demolición, ya que la declaración de ruina de los edificios catalogados está sujeta a lo estipulado en el Art. 3.3.1 de esta normativa. En la obra nueva resultante de la demolición de edificios no catalogados o en solares ubicados en el ámbito de afección del presente Plan Especial medianeros con edificios catalogados se estará en todo caso a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Estética Urbana.
2. Se establecen tres Ordenanzas Compositivas (1, 2 y 3) para aquellos sectores del Área Centro del Conjunto Histórico de Granada que o bien presentan una morfología uniforme o bien cuyas parcelas presentan alzados continuos por reiteración de tipos compositivos de fachada.
3. Algunos sectores del Área Centro del Conjunto Histórico no quedan sometidos a norma compositiva, por lo que se permite la implantación de nuevas propuestas sin condicionantes compositivos, las cuales deben no obstante guardar las reglas generales de escala, buena disposición de huecos y nobleza de los materiales exigidos a todas las construcciones del Área Centro, y cuya regulación se confía a la Ordenanza Básica 4 “Arquitectura de carácter singular”. En este caso seguirá siendo obligada la amplia gama de materiales y sistemas constructivos prevista en la Normativa.
4. Los parámetros compositivos en los que se basan las presentes Ordenanzas Compositivas son de tipo métrico y geométrico y se establecen con una gama suficiente de posibilidades como para permitir diferentes propuestas arquitectónicas. Queda entendido que en ningún caso tales parámetros tienen carácter de ordenación fija de alzados, sino que presentan un valor propositivo para aquellas situaciones en que el proyecto arquitectónico busque su integración con el ambiente según lo dispuesto en las Condiciones Generales de Estética Urbana, siendo por tanto un elemento auxiliar para el diseño compositivo de las fachadas y no una solución tipo.
5. No existe ningún Título de la Normativa que asocie el diseño de los huecos, fachadas, cornisas etc. con patrones formales o decorativos como molduras, hierro forjado etc. La Normativa del Plan Especial Centro no impide la utilización de estos recursos, pero en modo alguno los obliga.

Art. 10.1.2. Complementos a estas Normas particulares.

Las Normas Particulares de Zona se complementan con el documento “Estudios de composición de fachadas” que no tiene carácter de ordenanzas gráficas pero que sirve como guía de referencia para el desarrollo de las Ordenanzas Compositivas, y que acompaña este documento de Normas. Las Ordenanzas Compositivas 1, 2 y 3 que se proponen derivan de estudios y análisis tipológicos basados en los prototipos de la ciudad existente, que se corresponden con diferentes respuestas de la arquitectura a las demandas funcionales y estéticas de cada época y que han contribuido a configurar el paisaje urbano del Conjunto Histórico y su imagen como un valor cultural a custodiar.

Art. 10.1.3. Clasificación de las Ordenanzas Compositivas

Las Ordenanzas de Composición de Fachadas se clasifican en los siguientes tipos:

Ordenanza Compositiva 1 “Fachadas asociadas a ejes viarios y espacios urbanos con frentes de fachadas continuos”.

La Ordenanza contempla el tratamiento de fachada de edificios de nueva planta emplazados en secuencias urbanas con frentes de fachada que tienden a presentarse visualmente como un muro continuo, en el que las interrupciones del mismo se deben al tratamiento diferenciado de la embocadura de los huecos, al molduraje que señala la división en plantas o al acabado de los paramentos exteriores. Aunque estas secuencias presentan alteraciones puntuales debidas a la implantación de edificios singulares o inmuebles distorsionantes, el paisaje urbano continúa presentando una imagen unitaria en su conjunto.

Ordenanza Compositiva 2 “Fachadas asociadas a sectores urbanos de interés morfológico con fachadas compuestas con huecos regularizados y bajos habitables”

La Ordenanza contempla el tratamiento de fachada de edificios de nueva planta emplazados en áreas urbanas que coinciden con la medina bajo-medieval y con parte de los ensanches modernos de los siglos XVI al XVIII, que en virtud de los principios reguladores del siglo XIX y principios del XX adoptaron para la edificación doméstica modelos de fachada con huecos regularizados, cuyo formato presenta proporciones menores que los de las fachadas recogidas en la Ordenanza 1 y un repertorio ornamental menos desarrollado. Destinan por lo general el bajo a usos residenciales. La Ordenanza se localiza en plano grafiado con la trama correspondiente.

Ordenanza Compositiva 3. “Fachadas asociadas a sectores urbanos de interés morfológico con distribución irregular de huecos y predominio del macizo sobre el vano”

La Ordenanza contempla el tratamiento de fachada de edificios de nueva planta emplazados en áreas urbanas que coinciden con la medina bajo-medieval y con parte de los ensanches modernos de los siglos XVI al XVIII que no recogen en su composición los principios reguladores característicos del s. XIX. Se trata principalmente de ejemplares de arquitectura vernácula, regida por criterios organicistas, donde las necesidades de la planta, la relación con el patio o la calle son determinantes pero sin definir ritmos precisos en los huecos. La volumetría suele moverse por patrones de mayor libertad que en los casos anteriores. La Ordenanza se localiza en plano grafiado con la trama correspondiente.

Ordenanza Compositiva 4. “Arquitectura de carácter singular”

La Ordenanza se reserva para arquitectura no acogida a norma. No tiene localización específica ya que puede plantearse en todo el Área Centro.

Art. 10.3.4. Ámbito de aplicación

1. Se establecen con carácter general dos ámbitos de aplicación de las Ordenanzas Compositivas 1, 2 y 3 grafiados en la cartografía correspondiente. Estos dos ámbitos se denominan “secuencias espaciales unitarias” y “sectores morfológicos”. La Ordenanza Compositiva 4 no tiene localización específica, siendo por tanto su ámbito de aplicación todo el Área Centro.

2. A efectos del ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Compositivas, se entienden por “Secuencias Espaciales Homogéneas” aquellos ejes viarios que siguen el modelo de “calle corredor” concebida con alzados continuos y aquellos espacios libres que presentan frentes de fachada asimilables al tipo de fachada continua de la calle corredor. En ambos casos se trata de secuencias urbanas que presentan alzados continuos por reiteración de tipos compositivos de fachada basados en la distribución regular de huecos y en su jerarquía en altura. Se corresponden en la mayoría de los casos con las intervenciones urbanas del siglo XIX y principios del siglo XX derivadas de la aplicación de las normas de ornato público. En este ámbito será de aplicación la Ordenanza Compositiva 1.

3. A efectos del ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Compositivas, se entienden por “Sectores Morfológicos” aquellas áreas urbanas que coinciden con el perímetro de la medina bajo-medieval y parte de los ensanches modernos de los siglos XVI al XVIII en los que junto con tipologías residenciales basadas en el prototipo de casa patio y arquitectura religiosa eclesial y monástica, conviven edificios basados en el modelo de inmueble de renta y ejemplares de arquitectura vernácula menos formalizada. En este ámbito serán de aplicación las Ordenanzas Compositivas 1, 2 y 3, entendiéndose como zona de compatibilidad de estas tres Ordenanzas, quedando regulada su elección en el Art. 10.1.6 de la presente normativa.

Art. 10. 3. 5. Estructura y contenido de las Ordenanzas Compositivas

1. Las Ordenanzas Compositivas 1, 2 y 3 se basan en la determinación de razones métricas y geométricas de los frentes de fachada basadas en las individualizadas en los modelos existentes en la ciudad histórica y no en su tratamiento formal o figurativo.

2. Para la correcta inteligencia de dichas Ordenanzas se detalla en este apartado la nomenclatura utilizada en la determinación de las ratios proporcionales así como su definición:

1. Estratos de la fachada.

Se entienden por estratos de la fachada la estructura en altura de las diferentes partes que componen su alzado:

- *Bajo*. Se refiere a la planta en contacto con la calle. Puede estar a nivel de suelo o elevarse como entresuelo a la altura máxima permitida por estas normas (1,30 m).
- *Cuerpo Central*. Comprende desde la planta primera hasta la penúltima.
- *Coronación*. Última planta.

2. Huecos.

Las razones métricas de los huecos de fachada están determinadas por dos parámetros, la forma y la altura del vano, quedando claro que los huecos en fachada se definen a partir de la ratio entre estos dos elementos y no exclusivamente por su formato:

- *Forma*. En general de formato rectangular o cuadrado se refieren por: la altura que se reconoce con la letra “h”, la base con la letra “a”.
- *Proporciones*. Se establecen como una relación de igualdad entre “h” y “a”, el factor que indica la relación entre una dimensión y otra se determina en la ordenanza y está en función de los estudios realizados. Con bastante frecuencia aparecen relaciones basadas en la proporción áurea cuyo factor ϕ se asimila a 1,60. Las relaciones métricas donde intervienen $1+\sqrt{2}$, se sustituyen por 2,40.

3. Distancias entre huecos

- Se establecen como gama de posibilidades teniendo como factor el valor de “a” en cada estrato.

4. Magnitudes.

- En cada ordenanza se ofrece una gama u horquilla de magnitudes de “a” en metros referenciándolo también a cada estrato de fachada.

5. Alturas.

- Se determinan específicamente en el apartado Normas Generales de la Edificación de esta Normativa. En cualquier caso la altura de planta o cornisa debe elegirse relacionando el edificio que se proyecta con sus colindantes, siendo decisión del proyectista la adaptación a las mismas.

Art. 10.1.6. Cumplimiento de las Ordenanzas Compositivas de Fachada. Procedimiento.

1. El edificio a proyectar se acogerá a la Ordenanza Compositiva que le corresponda de acuerdo con su emplazamiento urbano o con su situación. Su emplazamiento urbano viene determinado por su ubicación en uno de los dos ámbitos descritos en el Art. 10.3.4. de la presente normativa. Su situación viene dada por su relación con edificios catalogados colindantes, por ser contiguo o estar flanqueado por edificaciones catalogadas cuya tipología de fachada responda a los parámetros compositivos señalados en el documento “Estudios de composición de fachadas”. Si por su emplazamiento se sitúa en zona de compatibilidad de Ordenanzas Compositivas se elegirá la opción más apropiada al caso.
2. En cualquiera de los supuestos se entenderá que el documento anexo a esta Normativa denominado “Estudios de composición de fachadas” no es un repertorio tipológico de soluciones-tipo, sino una guía orientativa de ayuda al diseño y composición de los frentes de fachada en las zonas afectadas por las Ordenanzas Compositivas de Fachada. La integración de la obra nueva en el paisaje urbano preexistente se realizará siempre partiendo de las especificidades propias de los materiales y del sistema constructivo empleados, rehuyéndose por tanto el fingimiento de materiales constructivos así como ornamentales, tanto en el alzado general como en los detalles. Queda entendido que las Ordenanzas Compositivas de Fachada proponen modelos de distribución de vanos y macizos y ritmos compositivos y nunca soluciones ornamentales ni tratamientos de embocadura de huecos.
3. El trazado de la fachada se presentará a escala apropiada para recoger un frente de fachada urbana que incluya al menos el alzado de los dos edificios colindantes, o si estuviera en esquina o en cabecera de manzana, la correspondiente al colindante y edificio/s situado/s al otro lado de la calle. Si es necesario matizar aspectos proyectuales de la solución se presentarán alzados que integren más edificaciones o informen de aspectos de interés.
4. Se presentará un plano de fachada del edificio proyectado a mayor escala (1/50 o 1/100) donde se consignen con suficiente detalle espesores, despieces, materiales etc.

CAPÍTULO II. ORDENANZA COMPOSITIVA 1.

Art. 10.2.1. Magnitud de referencia “a”.

Este valor “a” se establece con valores comprendidos entre un mínimo y un máximo, con lo cual es posible adaptar formatos diferentes de huecos según las necesidades del inmueble, las soluciones estéticas y el juego compositivo con los edificios colindantes. El valor de “a” se acota en Bajo, Cuerpo Central y Coronación: dada la gama de valores asignados a “a” el proyectista podrá encontrar un valor común para “a” en todo el trayecto de la fachada o establecer cambios de ese valor en los diferentes cuerpos de alzado. Los ejemplos analizados en el anexo sin carácter normativo que se acompaña con las ordenanzas son ilustrativos a este respecto.

Bajo.

Intervalo de valores admisible: $a = [0,95 \text{ m} \leftrightarrow 2,10 \text{ m}]$

Intervalo de valores más frecuente: $a = [1,50 \text{ m} \leftrightarrow 1,70 \text{ m}]$

Cuerpo Central y Coronación.

Intervalo de valores admisible: $a = [1,00 \text{ m} \leftrightarrow 1,70 \text{ m}]$

Intervalo de valores más frecuente: $a = [1,10 \text{ m} \leftrightarrow 1,20 \text{ m}]$

Bajo con orden “gigante” que agrupa plantas baja y primera.

Tramo superior (planta primera o “principal”): $a = [0,95 \text{ m} \leftrightarrow 2,10 \text{ m}]$

Tramo inferior (planta baja): $a = [1,50 \text{ m} \leftrightarrow 1,70 \text{ m}]$

Art. 10.2.2. Proporciones del hueco.

Bajo.

Relación: $h = 1,6a$

Cuerpo Central.

Relación: $h = 2,2a$

Coronación.

Relación si el hueco que se elige es abalconado: $h = 2,0 a$

Relación si el hueco que se elige es ventana: $h = a$

Bajo con orden "gigante" que agrupa plantas baja y primera.

Tramo superior (planta primera o "principal"): $h = a$

Tramo inferior (planta baja): $a = 1,60a$

Art. 10.2.3. Distancias entre huecos.

Bajo.

Intervalo admisible: $0,25a \leftrightarrow 1,4a$

Cuerpo Central y Coronación.

Intervalo admisible: $0,75a \leftrightarrow 1,70a$

Intervalo más frecuente: $1,40a \leftrightarrow 1,50a$

Bajo con orden "gigante" que agrupa plantas baja y primera.

Intervalo admisible: $0,25a \leftrightarrow 1,40a$

Art. 10.2.3. Distancias hueco - borde.

Bajo.

Intervalo admisible: $0,30a \leftrightarrow 1,0a$

Cuerpo Central y Coronación.

Intervalo admisible: $0,75a \leftrightarrow 1,60a$

Bajo con orden "gigante" que agrupa plantas baja y primera.

Intervalo admisible: $0,30a \leftrightarrow 1,0a$

Art. 10.2.4. Solución singular del cuerpo de coronación.

Manteniendo la distancia a los extremos o bordes de la fachada el hueco de planta alta podrá ser de tipo rasgado con separaciones o divisiones verticales ligeras determinadas por la estructura portante, la carpintería o el diseño del muro de fachada.

Art. 10.2.5. Soluciones singulares de balcones.

Los balcones pueden asociarse a distancias menores de las especificadas en la Ordenanza. Casos posibles:

- Dos balcones se asocian sin superar entre ambos el ancho del balcón tipo elegido en la propia fachada. El mainel de separación de ambos se establece en torno a los 20 cm.
- Tres balcones se asocian sin superar el ancho de dos balcones tipo más su espacio intermedia. El mainel de separación entre ellos se establece en torno a los 20 cm.
- Se asocian dos balcones que superan el ancho de un balcón tipo. El mainel de separación de ambos se establece en torno a los 20 cm.

Art. 10.2.6. Cuadro resumen de la Ordenanza 1.

CUADRO RESUMEN ORDENANZA 1.

NIVEL		Valor de referencia: ancho hueco “a”	Proporciones Hueco 	Distancias entre huecos	Distancias hueco-borde
BAJO		Intervalo [0,95↔2,10]m Valor predominante [1,50↔1,70]m	$h=1,6a$	Intervalo [0,25a-1,4a]	Intervalo [0,3a↔1,0a]
CUERPO CENTRAL		Intervalo [1,00↔1,70]m Valor predominante [1,10↔1,20]m	$h=2,2a$	Intervalo [0,75a↔1,7a] Valor predominante [1,4a-1,5a]	Intervalo [0,75a↔1,6a]
CORONACIÓN	Hueco Abalconado		$h=2,a$		
	Ventana		$h=a$		

OPCIÓN CON ORDEN “GIGANTE” EN PLANTA BAJA.

NIVEL		Valor de referencia: ancho hueco “a”	Proporciones Hueco 	Distancias entre huecos	Distancias Hueco-borde
BAJO	Parte Superior	Intervalo [0,95↔2,10]m Valor predominante [1,50-1,70]m	$h=a$	Intervalo [0,25a↔1,4a]	Intervalo [0,3a↔1,0a]
	Parte Inferior		$h=1,6a$		

CAPÍTULO III. ORDENANZA COMPOSITIVA 2.

Art. 10.3.1. Magnitud de referencia “a”.

Este valor “a” se establece con valores comprendidos entre un mínimo y un máximo, con lo cual es posible adaptar formatos diferentes de huecos según las necesidades del inmueble, las soluciones estéticas y el juego compositivo con los edificios colindantes. El valor de “a” se acota en Bajo, Cuerpo

Central y Coronación: dada la gama de valores asignados a “a” el proyectista podrá encontrar un valor común para “a” en todo el trayecto de la fachada o establecer cambios de ese valor en los diferentes cuerpos de alzado. Los ejemplos analizados en el anexo sin carácter normativo que se acompaña con las ordenanzas son ilustrativos a este respecto.

Bajo.

Intervalo de valores admisible: $a = [1,20 \text{ m} \leftrightarrow 1,70 \text{ m}]$

Intervalo de valores más frecuente: $a = 1,20 \text{ m}$

Cuerpo Central y Coronación.

Intervalo de valores admisible: $a = [1,00 \text{ m} \leftrightarrow 1,50 \text{ m}]$

Intervalo de valores más frecuente: $a = 1,20 \text{ m}$

Art. 10.3.2. Proporciones del hueco.

Bajo.

Relación: $h = 2a$

Cuerpo Central.

Relación: $h = 2,2a$

Coronación

Relación si el hueco que se elige es abalconado: $h = [2,0 a \leftrightarrow 2,4a]$

Relación si el hueco que se elige es ventana: $h = a$

Art. 10.3.3. Distancias entre huecos.

Bajo.

Intervalo admisible: $0,5a \leftrightarrow 1,9a$

Valor más frecuente: $0,8a$

Cuerpo Central y Coronación.

Intervalo admisible: $0,60a \leftrightarrow 2,1a$

Valor más frecuente: $1,30a$

Art. 10.3.3. Distancias hueco - borde.

Bajo.

Intervalo admisible: $0,25a \leftrightarrow 0,8a$

Valor más frecuente: $0,5a$

Cuerpo Central y Coronación.

Intervalo admisible: $0,4a \leftrightarrow 1,7a$

Valor más frecuente: $0,6a$

Art. 10.3.4. Solución singular del cuerpo de coronación.

Manteniendo la distancia a los extremos o bordes de la fachada el hueco de planta alta podrá ser de tipo rasgado con separaciones o divisiones verticales ligeras determinadas por la estructura portante, la carpintería o el diseño del muro de fachada.

Art. 10.3.5. Soluciones singulares de balcones.

Los balcones pueden asociarse a distancias menores de las especificadas en la Ordenanza. Casos posibles:

- Dos balcones se asocian sin superar entre ambos el ancho del balcón tipo elegido en la propia fachada. El mainel de separación de ambos se establece en torno a los 20 cm.
- Tres balcones se asocian sin superar el ancho de dos balcones tipo más su espacio intermedio. El mainel de separación entre ellos se establece en torno a los 20 cm.
- Se asocian dos balcones que superan el ancho de un balcón tipo. El mainel de separación de ambos se establece en torno a los 20 cm.

Art. 10.3.6. Cuadro resumen de la Ordenanza 2.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENANZA 2

NIVEL		Valor de referencia: ancho hueco “a”	Proporciones Hueco 	Distancias entre huecos	Distancias hue- co-borde
BAJO		Intervalo [1,20 ↔ 1,70]m Valor predominante 1,20m	H=2a	Intervalo [0,5a ↔ 1,9a] Valor predominante 0,8a	Intervalo [0,25a ↔ 0,8a] Valor predominante 0,5a
CUERPO CENTRAL		Intervalo [1,00 ↔ 1,50]m Valor predominante 1,20 m	h=2,2a	Intervalo [0,60a ↔ 2,1a] Valor predominante 1,3a	Intervalo [0,40a ↔ 1,7a] Valor predominante 0,6a
CORONACIÓN	Hueco Abalconado		Intervalo h = 2,0a ↔ 2,2a		
	Ventana		H=a		

CAPÍTULO IV. ORDENANZA COMPOSITIVA 3.

Art. 10.4.1. Magnitud de referencia “a”.

Este valor “a” se establece con valores comprendidos entre un mínimo y un máximo, con lo cual es posible adaptar formatos diferentes de huecos según las necesidades del inmueble, las soluciones estéticas y el juego compositivo con los edificios colindantes. El valor de “a”, al contrario que en las Ordenanzas 1 y 2 no se diferencia por plantas ya que en este tipo de arquitectura los huecos de muy

diferentes formatos aparecen en todas las plantas. Los ejemplos analizados en el anexo sin carácter normativo que se acompaña con las ordenanzas son ilustrativos a este respecto.

Cualquier planta.

Intervalo de valores admisible: $a = [0,30 \text{ m} \leftrightarrow 1,50 \text{ m}]$

Art. 10.4.2. Proporción hueco – macizo.

1. La arquitectura a la que se refiere esta ordenanza tiene una peculiaridad que es la predominancia del macizo respecto del hueco dentro de unos patrones generales que se presentan como una constante.
2. Los edificios que se proyecten de acuerdo con la presente ordenanza cumplirán con la condición siguiente: la suma de todos los huecos de cada fachada no superará el 15%-25% del total de la misma.

Art. 10.4.3. Proporciones del hueco.

Se establecen las proporciones de hueco siguientes:

Proporciones de huecos más frecuentes:

$h = 2a$

$h = 1,6a$

$h = 1,4a$

$h = a$

Otras proporciones de huecos posibles:

$h = 2,4a$

$h = 2,2a$

$h = 1,7a$

CAPÍTULO V. ORDENANZA COMPOSITIVA 4.

Art. 10.5.1. Arquitectura de carácter singular.

1. Manteniendo en este Plan Especial el criterio de protección de los valores arquitectónicos, urbanos y ambientales conjuntamente con el fomento del ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, por producirse desde lecturas tipológicas, o por buscar la potenciación de la imagen urbana a través del contraste, conduzcan a resultados que se aparten de esta Normativa.
2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular. En la documentación del proyecto correspondiente se justificará la solución adoptada con el mismo grado de precisión exigido para las intervenciones de nueva planta acogidas a las ordenanzas anteriores de composición, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre su entorno, y las edificaciones contiguas.
3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Comisión de Seguimiento y a su aprobación previa por la Comisión Provincial del Patrimonio.
4. Quedan fuera de este supuesto las intervenciones sobre elementos catalogados, cuya regulación se establece en el Catálogo correspondiente.

**PLANO CON LA DELIMITACION DE AMBITOS DE LAS
ORDENANZAS COMPOSITIVAS**

TITULO XI. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS

CAPITULO I. CONDICIONES, OBJETIVOS CONTENIDOS

Art. 11.1.1. Objetivo y contenido

1. Los objetivos de estas ordenanzas no es otro que el dar unos criterios generales en las actuaciones en espacios públicos. La búsqueda de la homogeneidad y la estabilidad en las soluciones formales, está sin duda en una mayor integración con el entorno del casco histórico, a continuación enunciamos los aspectos fundamentales a tener en cuenta :

Austeridad en el diseño

Los pavimentos tradicionales históricos

Calidad, mantenimiento.

Globalidad en las soluciones

Control sobre el mobiliario.

Funcionalidad de las soluciones

Planificación y despiece o estudio de los pavimentos, bordillos y alcorques...

2. Detallamos a continuación los tipos de pavimentos tradicionales más importantes de nuestro casco histórico, este listado no es exhaustivo, entendemos que las soluciones tradicionales existentes de cualquier espacio público debe mantenerse y primar sobre cualquier relación. En general podemos observar la utilización de materiales naturales piedra, granito, mármol, guijarros etc. algunas veces colocados irregularmente otras de forma geométrica en cualquier caso es necesario primar la calidad de estos materiales aunque se eleven los costes de la urbanización. Pretendemos desde el concepto de la globalidad y racionalidad sistematizar las soluciones de los pavimentos tradicionales que son más frecuentes en la ciudad, que son los siguientes :

Pavimento de adoquín de granito

Pavimento de losa de Sierra Elvira

Pavimento de baldosa hidráulica color gris

Pavimento de empedrado granadino (artístico)

Pavimento de canto rodado o guijarro de piedra en color gris

Pavimento de tierra estabilizada y compactada

Pavimento de adoquín combinado con canto rodado dibujo en damero

Pavimento de varios tipos de mármol, solución singular de algunas Plazas.

En la realización de cualquier proyecto de urbanización se debe primar la planificación de los distintos elementos que componen finalmente la imagen del espacio público como son los :

Pavimentos

Arquetas o registros

Bordillos

Alcorques

Mobiliario urbano

Pilonas

Farolas

Entendemos que es necesario la austeridad formal pero también el control de los elementos que componen nuestro paisaje urbano. Los proyectos en los espacios públicos deben contemplar además los encuentros con las calles transversales, su relación entre la calzada y el acerado, la ubicación de las infraestructuras, los usos y los tipos de circulación del espacio público debe tener un tratamiento prioritario como es el peatón, el automóvil, la bicicleta (carril bici), transporte público, acceso de vehículos contra incendios ambulancias etc. La accesibilidad y la permeabilidad debe primar en este tipo de actuaciones.

Art. 11.1.2. Actuaciones en calles estrechas con circulación rodada.

1. Son calles estrechas con circulación rodada y peatonal donde la acera tendría un ancho muy inferior a 1,20m.

2. El pavimento de calzada y acerado se colocará al mismo nivel sin bordillos de resalto, a fin de cumplir la norma de accesibilidad para personas con minusvalías. Preferentemente las líneas de agua, sumidero o imbornales se colocarán en la parte central.

Es preferible distinguir siempre que sea posible la zona de tránsito de calzada de la peatonal, con distintos materiales o tratamientos. Aunque algunas veces dada la estrechez de la calle es aconsejable un único tratamiento de pavimento.

A fin de impedir el aparcamiento de vehículos en los casos en que esto sea posible, se colocarán pilonas que limiten el aparcamiento de vehículos donde fuera necesario. La colocación de pilonas se realizará siempre al final de la obra, una vez se haya colocado los distintos elementos de mobiliario urbano o jardinería.

En los proyectos se cuidará especialmente la unión o intersección con otras calles transversales de los distintos elementos, el despiece de los materiales, el ancho mínimo de la calzada, la ubicación de los registros de las infraestructuras, la ubicación del mobiliario y de los alcorques y zonas de jardinería.

La iluminación de las calles se realizará con farolas tipo aplique colocadas en las fachadas de los edificios.

3. Tipos de pavimentos preferentes.

Zona	Calzada	Acerado
P.E. Centro	-Adoquín de granito -Adoquín de granito + guijarro piedra -Guijarro de piedra	-Sierra Elvira e= 4cm. -Adoquín de granito tratado -Baldosa hidráulica gris
Excepciones	-Asfalto, cuando las calles sean muy pendientes y/o en zonas de borde del casco histórico.	

Art. 11.1.3. Actuaciones en calles anchas con circulación rodada

1. Son aquellas calles con circulación rodada y peatonal, donde la acera puede tener un ancho igual o superior a los 2,00m.

2. El pavimento de calzada y acerado se colocará a distinto nivel con bordillos de Sierra Elvira, a fin de cumplir la norma de accesibilidad para personas con minusvalías, se diseñarán pasos de peatones específicos; también es posible la resolución de estos espacios con plataforma única es decir al mismo nivel el acerado que la calzada. Preferentemente las líneas de agua, sumidero o imbornales se colocarán en la parte central, aunque por motivos técnicos de eficacia en la recogida de agua se pueden colocar a ambos lados del acerado.

A fin de impedir el aparcamiento de vehículos en los casos en que esto sea posible, la colocación de pilonas se realizará de forma adecuada una vez se haya colocado los distintos elementos de mobiliario urbano o jardinería.

En los proyectos se cuidará especialmente la unión o intersección con otras calles transversales de los distintos elementos, el despiece de los materiales, el ancho mínimo de la calzada, la ubicación de los registros de las infraestructuras, la ubicación del mobiliario y de los alcorques y zonas de jardinería. Se estudiará de forma conveniente y en los casos que sea posible la combinación y jerarquía viaria en relación a la circulación de peatones, vehículos y bicicletas, la realización de un carril bici como transporte alternativo es una posibilidad a potenciar en nuestro casco histórico sobre todo en la ciudad baja.

La iluminación de las calles se realizará con farolas tipo aplique colocadas en las fachadas de los edificios. Cuando por la anchura de la calle admita farola con báculo esta se realizará próxima al bordillo de Sierra Elvira.

3. Tipos de pavimentos preferentes.

Zona	Calzada	Acerado
P.E.Centro	-Adoquín de granito -Adoquín de granito + guijarro piedra -Guijarro de piedra, gris	-Sierra Elvira e= 4 cm. -Baldosa hidráulica gris
Excepciones	-Asfalto, cuando las calles sean muy pendientes y/o en zonas de borde del casco histórico.	

Art. 11.1.4 Actuaciones en calles peatonales (sin circulación rodada excepto carga y descarga)

1. Son aquellas calles que independientemente del ancho tienen un uso peatonal exclusivo con posibilidad de acceso de bicicletas, distinguimos dos casos aquellos en los que se permite el acceso de vehículos de forma restringida para carga y descarga de forma puntual, y los paseos exclusivos peatonales.

2. El pavimento se colocará al mismo nivel sin bordillos, a fin de cumplir la norma de accesibilidad para personas con minusvalías. Preferentemente las líneas de agua, sumidero o imbornales se colocarán en la parte central. A excepción de los grandes paseos que se ubicarán donde sea necesario para su correcto funcionamiento.

Se prohíbe la colocación de pilonas en estos espacios. En los proyectos se cuidará especialmente la unión o intersección con otras calles transversales de los distintos elementos, el despiece de los materiales, el ancho mínimo de la calzada, la ubicación de los registros de las infraestructuras, la ubicación del mobiliario y de los alcorques y zonas de jardinería.

La iluminación de las calles se realizará con farolas tipo aplique colocadas en las fachadas de los edificios. Cuando por la anchura de la calle admita farola con báculo esta se colocará de forma que se integre espacialmente con el entorno y no moleste a la circulación de personas.

Cuando la pavimentación sea de losas de formato regularizado, cualquier actuación precisará el estudio del despiece de las mismas, con especial énfasis en la ubicación de los distintos registros de servicios que resulten implicados.

3. Tipos de pavimentos preferentes.

Zona	Pavimento (con acceso restringido)	Pavimento (solo peatonal)
P.E. Centro	-Adoquín de granito tratado	-Sierra Elvira e= 4 cm. -Tierra estabilizada en paseos
Excepciones	-Posibilidad de combinar materiales de piedra, adoquín, Sierra Elvira...	

Art. 11.1.5. Actuaciones en plazas y espacios públicos, jardines.

1. Son aquellos espacios públicos dedicados a la estancia de personas.

2. El pavimento se colocará al mismo nivel sin bordillos, a fin de cumplir la norma de accesibilidad para personas con minusvalías.

3. La singularidad de estos espacios en el casco histórico hace que el nivel de tratamiento de pavimentos se tenga que estudiar de forma pormenorizada. Los criterios están en la misma línea que los anteriores, es decir austeridad, control y homogeneidad formal.

Se prohíbe la colocación de pilonas en estos espacios. En los proyectos se cuidará especialmente la unión o intersección con otras calles transversales de los distintos elementos, el despiece de los materiales, la ubicación de los registros de las infraestructuras, la ubicación del mobiliario y de los alcorques y zonas de jardinería.

La iluminación de estos espacios se realizará según las características intrínsecas y las posibilidades técnicas.

Cuando la pavimentación sea de losas de formato regularizado, cualquier actuación precisará el estudio del despiece de las mismas, con especial énfasis en la ubicación de los distintos registros de servicios que resulten implicados.

4. Tipos de pavimentos preferentes.

Zona	Pavimento
P.E. Centro	<ul style="list-style-type: none"> - Sierra Elvira e= 4cm - Tierra estabilizada - Chino granadino. - Gujjarro de piedra - Adoquín de granito tratado - Combinación de varios materiales pétreos

Art. 11.1.6. Arbolado

1. La plantación de arbolado se realizará con alcorques cuadrados o rectangulares, las dimensiones de los alcorques serán tales que el espacio libre para la plantación del árbol no sea inferior en ningún caso a 1m. en su lado menor. Los bordillos serán de Sierra Elvira de 12-15 cm. de ancho. El espacio interior del alcorque se tratará de forma adecuada de tal manera que protejan ó mejoren las condiciones del árbol ó especie vegetal, pudiendo protegerse con rejilla metálica de fundición.

2. Si el pavimento donde se localiza es de losas de sierra Elvira el alcorque se realizará atendiendo al despiece de las mismas y preferentemente estará conformado por el propio pavimento. Si se localiza sobre pavimento de adoquín de granito el alcorque se formalizará sobre elementos pétreos preferentemente prismas de granito de 12-15cm de ancho. Se evitará en lo posible la utilización de prefabricados de hormigón.

Art. 11.1.7. Eliminación barreras arquitectónicas, paso de peatones

1. Sería preferible la utilización de piezas especiales de Sierra Elvira abujardada, que conformen tanto la solución de encuentros con los bordillos del las aceras cómo la propia pendiente del pavimento. Evitando la utilización de solerías de tacos.

Art. 11.1.8. Elementos y materiales prohibidos expresamente.

1. En todo el Plan Centro se prohíbe expresamente los siguientes materiales :

- Baldosas de chino lavado
- Baldosas de terrazo.
- Bordillos de hormigón.
- Pavimentos de baldosa pizarrosa en cualquiera de sus colores y terminaciones.

- Pavimentos de madera tratada.
- Cualquier tipo de material artificial industrializado PVC o similares

Art.11.1.9. Mobiliario y ocupación de vía pública de los privados

1. La ocupación de vía Pública viene regulada por una Ordenanza específica, detallamos en este Plan los criterios que se tendrá que seguir en las actuaciones que se realicen en esta zona. En relación con la ocupación de los espacios públicos por parte de las terrazas de bares, cafeterías, restaurantes etc. con carácter general el mobiliario deberá ser adecuado evitando la propaganda de empresas particulares, las mesas y sillas deberán evitarse las de plástico o PVC. Las mesas, sillas y sombrillas deberán adecuarse al entorno donde se implanten. Las sombrillas se permitirán dado su carácter individual y provisional el material de cubrición deberá ser de loneta en colores claros y su tamaño no podrá superar una vez desplegado los 3x3m., medidos horizontalmente, sin que pueda llevar ningún tipo de propaganda. Queda totalmente prohibido la realización de sombrillas, toldos, marquesinas etc. montados con estructuras metálicas ancladas al suelo y/o otros sistemas de anclajes independientemente de su diseño, formalización y su carácter de provisionalidad, excepcionalmente podrá autorizarse estas estructuras ó elementos cuando a juicio del Ayuntamiento aporten una cualificación espacial a la zona ó sean necesarias para el uso del espacio público aunque deberán tener el Informe Favorable de la Comisión de Seguimiento de este Plan. Queda prohibido la instalación de barbacoas, cocinas auxiliares ó cualquier tipo de instalación auxiliar de manipulación de alimentos, excepto en las fiestas tradicionales de Granada como Día de la Cruz etc ó actos especiales y puntuales que sean programados por el Ayuntamiento de Granada. La ocupación de vía la pública por terrazas tiene un carácter temporal y provisional y deberá asegurarse que durante determinadas épocas del año estos espacios públicos queden totalmente libres de estas instalaciones y/o mobiliario.

2. Las terrazas con carácter general cuando sea autorizable la instalación estas no podrá ocupar más del 30% en ámbitos de Plazas, excepto aquellas donde las fichas de Catálogo de espacios públicos indiquen otro porcentaje ó la prohibición de las mismas, dejando siempre un espacio libre mínimo entre la terraza y las distintas alineaciones de la edificación de al menos 4m. Cuando se instalen en calles deberán dejar un espacio libre para la circulación de personas superior a 3m, se recomienda además que no provoquen un efecto de continuidad, dejando en las calles espacios libres de este tipo de instalación. Para la instalación de estas Terrazas queda totalmente prohibido la realización de entarimados ó sistemas estructurales de suelo por encima del acerado de la calle ó espacio público.

3. Los kioscos de prensa, flores y puntos de venta en general, deberán tener un diseño apropiado en el entorno que minimice el impacto visual, por otro lado se recomienda que no se aumente el número de estas instalaciones sino que se produzca una mejora en cuanto a su situación espacial dentro de los espacios públicos a fin de aprovechar al máximo las instalaciones existentes.

Art.11.1.10. Mobiliario urbano y ocupación de vía pública por el Ayuntamiento y otras Administraciones

Dada la complejidad del mobiliario urbano por su diversidad (papeleras, hitos, bancos, depósitos de basura, contenedores, señalización de monumentos e información, farolas, fuentes...) funcionalidad, mantenimiento, seguridad... no es posible ni aconsejable marcar unas directrices que regulen la implantación del mobiliario. Sin embargo recomendamos que se adopte por parte del Ayuntamiento una serie de criterios que mejoren la percepción y la adecuación de este mobiliario en su relación con el entorno Patrimonial donde se emplacen, recomendando la unificación de criterios, el control sobre su implantación evitando una excesiva proliferación de los mismos, y la austeridad en cuanto a su formalización.

ÍNDICE

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DEL AREA CENTRO DE GRANADA. NORMAS URBANÍSTICAS

INTRODUCCIÓN.....	2
TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	2
CAPITULO I. NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO.....	2
TITULO II. DESARROLLO, EJECUCIÓN.....	4
CAPITULO I. NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO.....	4
CAPITULO II. GESTION DEL PLAN CENTRO. COMISION DE SEGUIMIENTO.....	8
TITULO III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	11
CAPITULO I. EL REGISTRO MUNICIPAL DE EDIFICIOS A CONSERVAR.....	11
CAPÍTULO II. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS INMUEBLES.....	13
CAPITULO III. DECLARACIÓN DE RUINA Y DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	16
CAPITULO IV. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO.....	18
CAPITULO V. CONSERVACIÓN DE ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS.....	31
CAPITULO VI. PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO.....	34
TÍTULO IV. TIPIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN.....	37
CAPÍTULO I. ACTUACIONES GENERALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES.....	37
CAPÍTULO II. ACTUACIONES PARCIALES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES.....	39
CAPÍTULO III. ACTUACIONES DE DEMOLICIÓN, NUEVA PLANTA O REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.....	40
CAPÍTULO I. CLASES DE PATRIMONIO CONSIDERADO. CATÁLOGO INTEGRADO DEL PATRIMONIO URBANO DEL ÁREA CENTRO.....	41
CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	44
CAPITULO III. ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO.....	47
CAPÍTULO IV. ACTUACIONES AUTORIZADAS EN EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO NO CATALOGADO.....	54
TITULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.....	58
CAPITULO I CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.....	58
CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA URBANA.....	66
TITULO VII. USOS DEL SUELO.....	75
CAPITULO I. CLASES Y TIPOS DE SUELO.....	75
TITULO VIII. LICENCIAS MUNICIPALES.....	86
CAPITULO I. LICENCIAS.....	86
CAPITULO I. CALIFICACION. NATURALEZA, MARCO LEGAL Y ÁMBITO.....	88
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.....	88
CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.....	91
CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.....	94
CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.....	96
CAPITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.....	100
CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL SINGULAR.....	103
CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO.....	104
CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE INSTITUCIONAL PRIVADO.....	105
CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	105
CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN LADERA.....	109
CAPÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES EN LADERA.....	117
TITULO X. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.....	125
CAPITULO I. GENERALIDADES. TIPOS DE ORDENANZA.....	125
CAPÍTULO II. ORDENANZA COMPOSITIVA 1.....	128
CAPÍTULO III. ORDENANZA COMPOSITIVA 2.....	130
CAPÍTULO IV. ORDENANZA COMPOSITIVA 3.....	132
CAPÍTULO V. ORDENANZA COMPOSITIVA 4.....	133
TITULO XI. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES EN ESPACIOS PÚBLICOS.....	136
CAPITULO I. CONDICIONES, OBJETIVOS CONTENIDOS.....	136

ANEXO

FICHAS URBANÍSTICAS

FICHAS URBANÍSTICAS

Las Fichas Urbanísticas que a continuación se presentan individualizadas por cada Unidad de Ejecución, contienen las siguientes determinaciones :

- Presentan Datos de localización, código identificativo con plano de situación, referidas además a los Planos contenidos en las Unidades de Ejecución de este documento donde en esta planimetría a mayor escala se detalla los contenidos arquitectónicos, arqueológicos, documentales y urbanísticos.
- Se aportan datos de la superficie de partida, Superficie Bruta en m². donde se incluyen la superficie privadas en m² con identificación catastral y por otro lado las superficies públicas sin aprovechamiento.
- Los aprovechamientos designados son los que el PGOU 2000 asigna a cada área de reparto correspondiente, con una edificabilidad propuesta en cada Unidad que se debe entender a todos los efectos como máxima dentro de esa Unidad de Ejecución.
- En estas fichas también podemos observar aproximadamente la propuesta de Ordenación de la edificación, espacios públicos, equipamientos etc. aunque esta deberá ser verificada en los Planos realizados a tal efecto ya que estos al realizarse con mayor escala y detalle se visualiza de manera más correcta las dimensiones y condiciones (alturas, retranqueos...) de la Ordenación de cada Unidad de Ejecución.
- Condiciones de Programación, desarrollo indicando el cuatrienio de programación figura de planeamiento de desarrollo en su caso etc.
- Se aporta un estudio económico donde se recogen los costos de urbanización estimados del sector, repercusión sobre la superficie neta, así como el coste de las expropiaciones cuando esta tuvieran lugar.

ANEXO

**ESTUDIOS DE COMPOSICIÓN DE FACHADAS
SIN CARÁCTER NORMATIVO**