

J. PINKUS. 626 55 77 73

MO AYUNTAMIENTO DE GRANADA-PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR

630 926264 - JSE

11.477/83

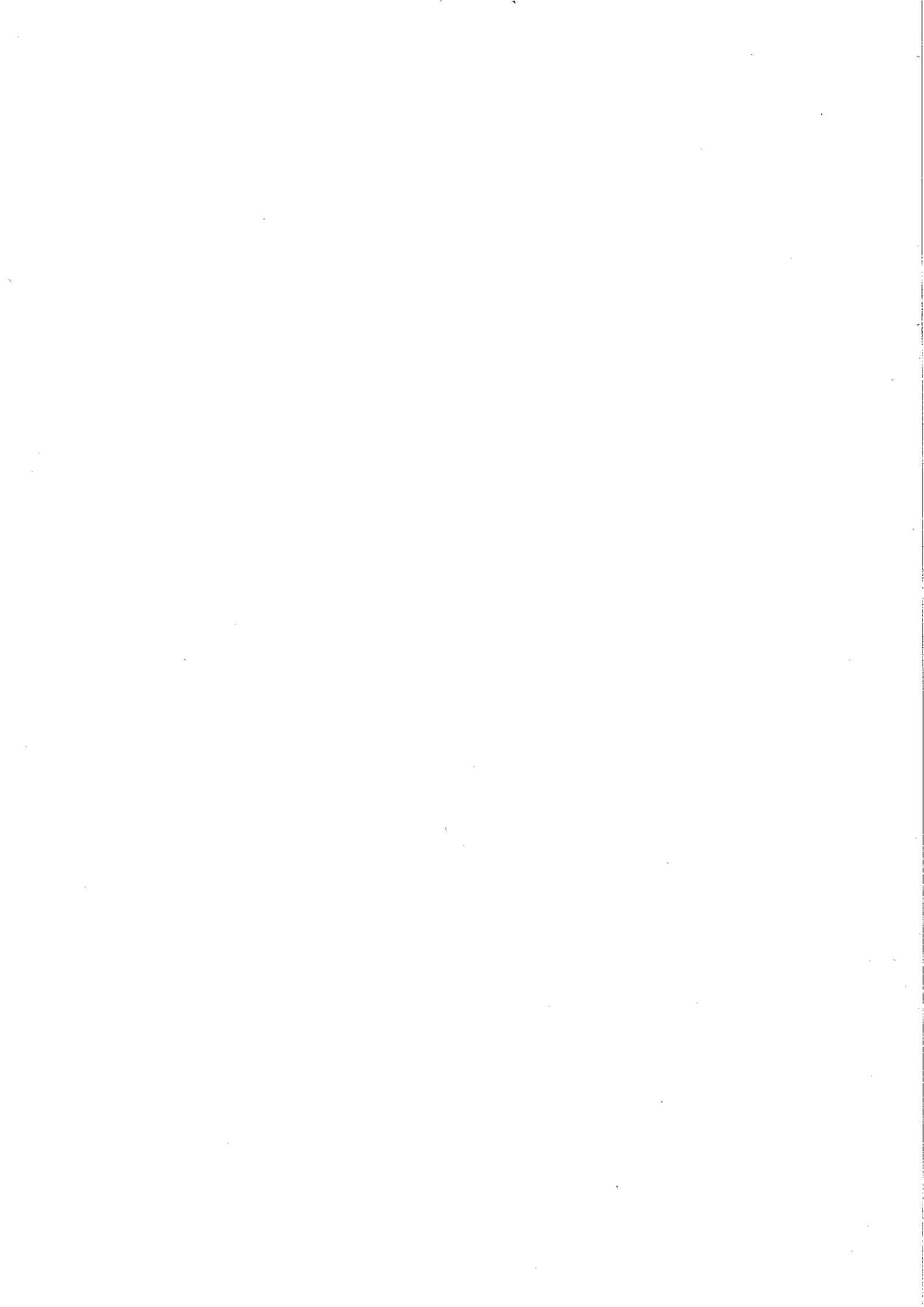


28-12-80

ALBAYZIN de GRANADA



NORMATIVA Y ORDENANZAS



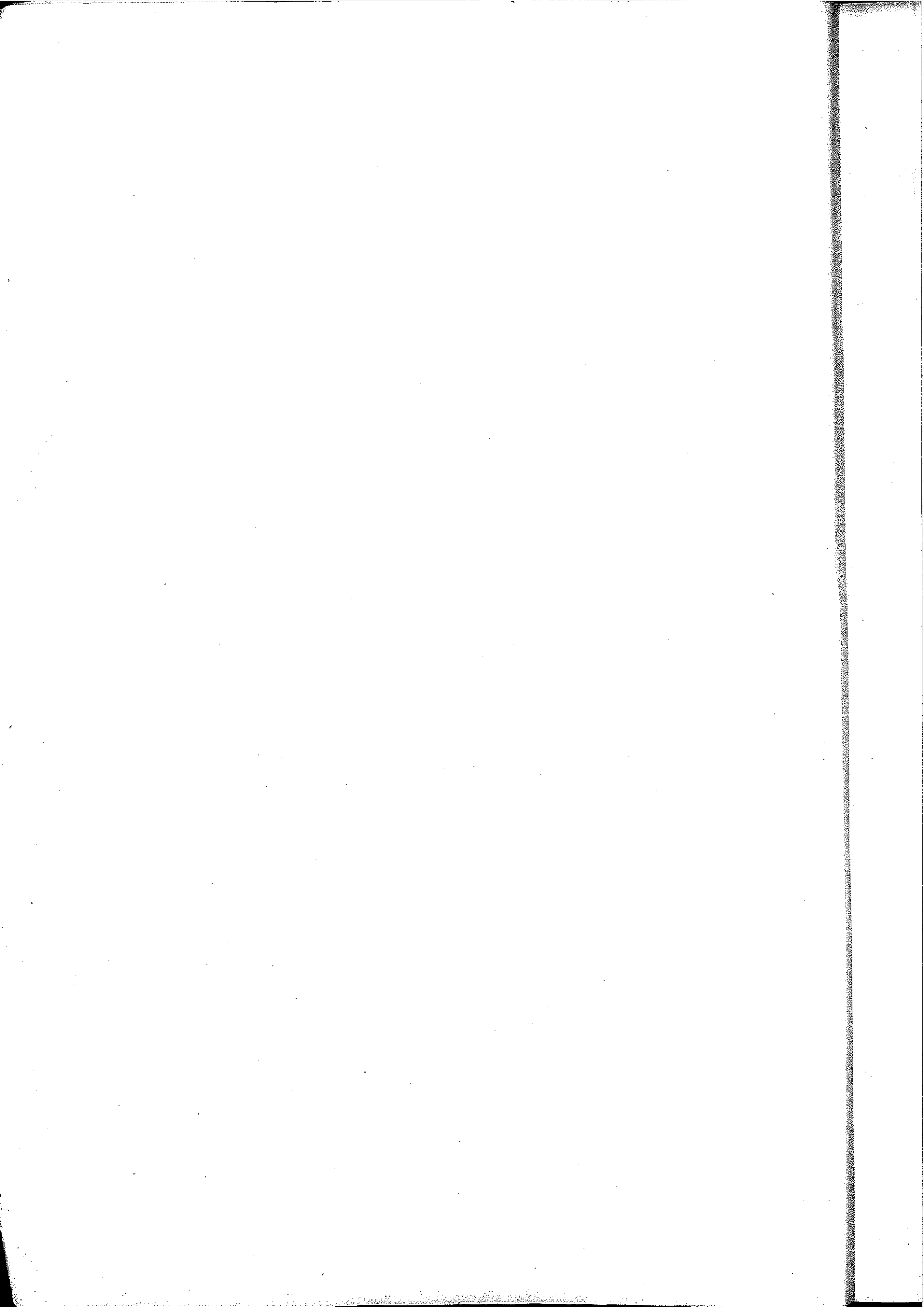
NORMATIVA URBANISTICA - ORDENANZAS.

Pág

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.	1
Capitulo I. Naturaleza, ámbito territorial, vigencia, efectos e interpretación del Plan Especial.	1
Artículo I.1. Naturaleza y ámbito territorial.	1
Artículo I.2. Vigencia.	1
Artículo I.3. Efectos.	2
Artículo I.4. Interpretación del Plan Especial.	3
Capitulo II. Documentos del Plan y grafismos.	4
Artículo I.5. Documentos del Plan.	4
Artículo I.6. Significado y alcance de los grafismos.	4
TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.	6
Artículo II.1. Subordinación a las determinaciones del Plan General.	6
Artículo II.2. Contenido del derecho de propiedad.	6
Artículo II.3. Categorías de áreas de actuación.	7
Artículo II.4. Areas de ejecución con base en licencia de edificación.	7
Artículo II.5. Areas de Intervención.	7
Artículo II.6. Régimen específico de los Sistemas Generales y Locales.	9

	Pág
TITULO III. ORDENANZAS.	30
Capitulo I. Disposiciones de caracter general.	30
Artículo III.1. Aplicación de las Ordenanzas del Plan General.	30
Artículo III.2. Categorías, tipos y criterios de definición en el Plan Especial.	30
Artículo III.3. Alineaciones y rasantes.	33*
Artículo III.4. Altura de la edificación.	34
Artículo III.5. Altura de piso.	34
Artículo III.6. Edificabilidad y transferencia de aprovechamiento.	35
Artículo III.7. Condiciones de la parcela.	41
Artículo III.8. Ocupación.	42
Artículo III.9. Patios interiores.	43
Artículo III.10. Patio de parcelas con función de luces.	44
Artículo III.11. Patio de conductos o patinejo.	44
Artículo III.12. Estacionamiento obligatorio de vehículos.	45
Capítulo II. Protección del espacio exterior urbano.	46
Artículo III.13. Intervenciones en el espacio exterior.	46
Artículo III.14. Protección del arbolado y áreas ajardinadas.	47
Artículo III.15. Medianerías y paramentos al descubierto.	48
Artículo III.16. Rótulos.	48
Artículo III.17. Marquesinas y toldos.	49
Artículo III.18. Bajos y locales comerciales.	49
Artículo III.19. Publicidad e instalaciones en el espacio exterior.	50
Capítulo III. Ordenanzas de Usos.	51
Artículo III.20. Aplicación de las Ordenanzas de Usos del Plan General.	51
Artículo III.21. Usos genéricos.	51
Artículo III.22. Usos básicos.	51
Artículo III.23. Usos detallados.	56
Artículo III.24. Usos pormenorizados.	56
Artículo III.25. Usos globales.	58
Artículo III.26. Correspondencia de usos pormenorizados y tipos funcionales.	58
Artículo III.27. Usos singulares no contemplados.	59
Artículo III.28. Compatibilidad de usos.	59

	Pág
Capítulo IV. Normas específicas de protección del Patrimonio.	60
Sección 1º. Conservación del Patrimonio protegido.	60
Artículo III.29. Situaciones de ruina en inmuebles protegidos.	60
Artículo III.30. Situación de fuera de ordenación.	60
Artículo III.31. Deberes de conservación del Patrimonio catalogado.	61
Artículo III.32. Clasificación y definición del Patrimonio cultural y Catálogo.	64
Artículo III.33. Niveles y grados de protección.	65
Artículo III.34. Obligaciones y ayudas económicas para la conservación.	68
Sección 2º. Condiciones de intervención.	70
Artículo III.35. Tipos de intervención y compatibilidad con los niveles y grados de protección asignados.	70
Artículo III.36. Intervención sobre Bienes de Interés Cultural.	71
Artículo III.37. Restauración.	72
Artículo III.38. Reforma.	73
Artículo III.39. Reestructuración.	75
Artículo III.40. Nueva planta con conservación de fachadas y tipología.	76
Artículo III.41. Nueva planta con integración.	77
Artículo III.42. Intervención genérica.	93
Artículo III.43. Conservación.	101
Artículo III.44. Intervención singular.	102
Artículo III.45. Intervenciones en los elementos catalogados.	102
Artículo III.46. Areas de rehabilitación integrada y sistemática.	112
Sección 3º. Protección del patrimonio Arqueológico y Etnográfico.	120
A. Disposiciones de carácter general.	120
Artículo III.47. Bienes objeto de protección.	120
Artículo III.48. Patrimonio Arqueológico.	120
Artículo III.49. Patrimonio Etnográfico.	121



	Pág.
B. Disposiciones particulares.	122
B1. Del Patrimonio Arqueológico.	122
Artículo III.50. Bienes del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Plan Especial.	122
Artículo III.51. Ambitos de protección del Patrimonio Arqueológico.	123
Artículo III.52. Medidas de Protección.	124
Artículo III.53. Medidas de Fomento.	128
B2. Del Patrimonio Etnográfico.	129
Artículo III.54. Bienes del Patrimonio Etnográfico en el ámbito del Plan Especial.	129
Artículo III.55. Medidas para la protección del Patrimonio Etnográfico.	131
Artículo III.56. Medidas de Fomento.	131
 Sección 4º. Protección de las vistas, los jardines y los sitios.	 132
A. Disposiciones generales.	132
Artículo III.57. Bienes objeto de protección.	132
Artículo III.58. Los sitios.	132
Artículo III.59. Los jardines.	132
B. Disposiciones particulares.	133
B1. De los sitios.	133
Artículo III.60. Bienes del Patrimonio de Sitios en el ámbito del Plan Especial.	133
Artículo III.61. Medidas de protección del Patrimonio de Sitios.	134
Artículo III.62. Medidas de Fomento.	135
B2. De los jardines.	136
Artículo III.63. Bienes del Patrimonio de jardines en el ámbito del Plan Especial.	136
Artículo III.64. Medidas de protección del Patrimonio de jardines.	136
Artículo III.65. Medidas de fomento.	137

	Pág
TITULO IV. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR.	10
Artículo IV.1. Organos actuantes e iniciativa particular.	10
Artículo IV.2. Instrumentos de desarrollo.	10
Capítulo II. Planes Especiales de Desarrollo del Plan.	11
Artículo IV.3. Criterios de redacción y contenido.	11
Capitulo III. Estudios de Detalle.	11
Artículo IV.4. Criterios de desarrollo.	11
Artículo IV.5. Contenido.	12
TITULO V. GESTION Y EJECUCION.	13
Artículo V.1. Actuaciones urbanísticas.	13
Artículo V.2. Sistemas de Actuación.	14
Artículo V.3. Gestión y ejecución de los Estudios de Detalle.	14
Artículo V.4. Justa distribución de beneficios y cargas.	16
Artículo V.5. Condiciones específicas de las Areas de Intervención.	16
Artículo V.6. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.	20
Artículo V.7. Fomento y plazos de la edificación.	20

	Pág
TITULO VI. PARTICIPACION CIUDADANA.	22
Artículo VI.1. Participación ciudadana y derecho de información.	22
Artículo VI.2. Tramites y cauces de participación pública en el planeamiento.	23
TITULO VII. CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL.	24
Artículo VII.1. Licencias Urbanísticas. Inspección e infracciones Urbanísticas.	24
Artículo VII.2. Actos sujetos a licencia previa.	24
Artículo VII.3. Ordenanza reguladora de la licencia y control urbanístico.	25
Artículo VII.4. Condiciones generales de los proyectos.	26
Artículo VII.5. Control de las intervenciones sobre elementos catalogados.	27
Artículo VII.6. Comisión de Seguimiento del Plan Especial.	29

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I.- NATURALEZA, AMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA, EFECTOS E INTERPRETACION DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo I.1.- Naturaleza y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la condición de Plan Especial de Protección y reforma interior conforme a lo prevenido en los artículos 17 y siguientes de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril (en adelante L.S.) y a lo que establece el art. 20 de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español (en adelante L.P.H.E.).

2. El ámbito territorial del Plan comprende el establecido en el plano de delimitación que integra las determinaciones del vigente, Plan General Municipal de Ordenación (en adelante P.G.) e incorpora las propias para las áreas del Conjunto Histórico-Artístico (en adelante C.H.A.) que al no haberse efectuado su delimitación consideraremos coincidente con la del Plan Especial, a los efectos de lo previsto en el art. 20.1. y siguientes de la L.P.H.E.

Artículo I.2.- Vigencia.

1. El presente Plan Especial de Protección tiene vigencia indefinida (art. 45 L.S.) sin perjuicio de su revisión o modificación.

2. Deberá ser revisado, de forma general, si se producen los siguientes supuestos:

- a) Cuando se revise el Plan General y así se determine en el mismo.

b) Si la modificación del régimen normativo vigente o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración de las determinaciones de este Plan Especial que imponga alteraciones estructurales o sustanciales del mismo.

3. Deberá ser objeto de revisión por actualización cada cuatro años y siempre que se haya producido una desviación en sus previsiones cuyo reajuste fuese posible mediante revisión por mera actualización.

4. El presente Plan Especial podrá ser modificado excepcionalmente si así se requiere justificadamente, para introducir rectificaciones de carácter aislado y escasa entidad o reajustes específicos en sus documentos o determinaciones siempre que no suponga disminución en el grado de protección de los elementos catalogados, ni constituya supuesto de revisión tal como se contempla en los apartados anteriores.

Cualquier modificación de este Plan Especial requerirá en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la modificación y de su incidencia sobre las determinaciones del mismo, ajustándose a lo establecido en el art. 161 del R.P.U.

Artículo I.3.- Efectos.

1. La entrada en vigor de este Plan Especial, supone la modificación de las determinaciones de las ordenaciones de igual o inferior o rango en cuanto se opongan al mismo.

2. Por virtud del artículo 25 de la Ley del Suelo, en concordancia con los artículos 20 a 25 de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1985, toda vez que debe entenderse que ha sido establecida la declaración en el ámbito del presente Plan del Conjunto Histórico-Artístico, las presente Normas Urbanísticas, el Catálogo y sus modificaciones serán de aplicación conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones de la Administración competente para la ejecución de la L.P.H.E.

3. El Plan, conforme a los artículos 55,56 y 57 de la L.S. es público, ejecutivo y obligatorio.

4. La publicidad del Plan comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que -a tal efecto- deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento y en la Comisión Provincial de Urbanismo o a recabar información en la forma regulada en el Título VI de estas Normas.

5. La ejecutividad del Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas, en particular por lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el artículo 3.L.S., en lo que fuera necesario al cumplimiento estricto de sus determinaciones.

6. La obligatoriedad del Plan significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.

El efecto de obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan, para su desarrollo, de los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización.

Artículo I.4.- Interpretación del Plan Especial.

1. La interpretación del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Granada sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos, en especial las que se refieren a Monumentos y Jardines Históricos, regulados en los artículos 19 y 20 de la L.P.H.E.

2. En caso de imprecisión o contradicción en las determinaciones de este Plan Especial prevalecerá siempre la interpretación más favorable al mantenimiento de los usos existentes y admitidos, conservación del patrimonio protegido, mejora de la imagen urbana y, de un modo general, al respeto de los criterios de protección utilizados en este Plan.

CAPITULO II. DOCUMENTOS DEL PLAN Y GRAFISMOS.

Artículo 1.5.- Documentos del Plan.

1. Todos los documentos del presente Plan Especial son idénticamente vinculantes.

2. En virtud de los arts. 77 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, el Plan viene constituido por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan.
- b) Estudios complementarios de información y sus planos respectivos.
- c) Planos de ordenación a escala 1: 500, 1: 1000 y 1: 2000.
- d) Normas Urbanísticas, Ordenanzas reguladoras y Normas para la protección del conjunto histórico-artístico y ordenación de la edificación y uso del suelo, así como Catálogo de Protección de Edificios, Espacios y Elementos.
- e) Estudio económico-financiero.

Artículo 1.6.- Significado y alcance de los grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes constituyen verdaderos preceptos jurídicos expresados gráficamente con el mismo valor que los contenidos en las presentes normas urbanísticas.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan es precisamente la que se detalla en la cartografía del Plan.

3. El código de conceptos y grafismos establecidos en este Plan Especial es de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del mismo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen este Plan, pueden, en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia del código de este último, emplear nuevos conceptos y grafismos, en cuyo caso deberán determinar su significado en forma precisa.

4. Errores en la base cartográfica del Plan Especial.

Como dispone el artículo N 1.1.3.a. 3º del PGOU de Granada, la base cartográfica del planeamiento refleja la realidad urbanística del área de actuación, en el momento en el que esa base fue redactada. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan. Por ello, en el caso de que existiesen errores materiales en la base cartográfica del Plan Especial, una vez comprobada por los servicios técnicos municipales la discrepancia entre el documento gráfico de la citada base y la realidad, y habiendo confirmado fehacientemente que esta realidad no se haya fundamentado en actuación ilegal, deberá procederse de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) - cuando se dé la circunstancia de que la situación real de los usos y aprovechamientos contradiga, no sólo la base cartográfica sino también: las determinaciones del planeamiento vigente relativas a los espacios libres, el equipamiento, la red viaria, las infraestructuras básicas; o los objetivos, criterios y determinaciones relativos a la protección de los bienes del patrimonio catalogado; esta situación quedará fuera de ordenación sustantiva a todos los efectos.
- b) - en las restantes circunstancias se dará primacía a la situación fáctica sobre lo que refleje la base cartográfica del planeamiento, pudiendo no obstante la propiedad de los terrenos afectados: o bien acogerse directamente a las determinaciones del Plan Especial; o mediante la formulación de un Estudio de Detalle acomodar las citadas determinaciones y la situación real.
- c) - en todo caso se estará a lo dispuesto en el art. 73 L.S. y 98 R.P. especialmente en lo relativo a la protección del campo visual de perspectivas y paisajes.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo II.1.- Subordinación a las determinaciones del Plan General.

Estas Normas Urbanísticas hacen suyas y se subordinan a las determinaciones del Plan General que le son de aplicación y que vienen establecidas en el Título Tercero, Cuarto y Sexto de la Normativa Urbanística del mismo.

→ TITULOS DECIMO, SEGUNDO Y CUARTO DEL PGOU-2000

Artículo II.2.- Contenido del derecho de propiedad.

1. Los suelos incluidos dentro del ámbito de este Plan Especial, tiene la consideración de urbano y no urbanizable tal como establece la clasificación ejercida por el Plan General vigente en su ámbito de actuación.

2. El aprovechamiento urbanístico -su uso y su intensidad- se establece mediante la calificación que el Plan asigna al suelo, y viene expresado, gráficamente, en los correspondientes planos de ordenación, y normativamente, por la aplicación de las pertinentes ordenanzas incluidas en estas Normas Urbanísticas.

3. El derecho de los titulares de suelo a incorporar a su derecho de propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan, estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación de estas Normas y que el suelo correspondiente tenga la condición de solar o, de faltarle la ultimación de algún servicio, asume el propietario la obligación de la realización de las obras correspondientes de forma simultánea a la edificación y en los términos precisados por el artículo 40 del R.G.U. y el propio P.G.

La patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico requiere la realización de las obras pertinentes y la implantación de los usos autorizados.

4. Los propietarios de suelo están obligados al mantenimiento de los terrenos, edificaciones y plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato.

5. Los propietarios de solares están obligados a su edificación en función de los plazos y condiciones establecidos en el Plan General y en los artículos 82 y 154 de la L.S.

Artículo II.3.- Categorías de áreas de actuación.

A los efectos de su desarrollo, este Plan Especial ha considerado dos categorías de áreas:

- a) Areas de ejecución con base en licencia de edificación o uso del suelo.
- b) Areas de intervención.

Artículo II.4.- Areas de ejecución con base en licencia de edificación.

Son aquéllas en las que el cumplimiento de la ordenación no requiere más que la realización de las obras o la implantación de los usos autorizados por la correspondiente calificación; realización sólo precisada de la preceptiva licencia urbanística.

Estas áreas quedan sometidas al régimen general de la Ley del Suelo y a las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Artículo II.5.- Areas de intervención.

1. Corresponden a ámbitos para los cuáles el Plan Especial establece el diseño de su ordenación, la naturaleza de las cesiones que deberán efectuarse y las normas para su desarrollo, ejecución y gestión.

al
en

2. Dentro de estas áreas se contemplan las siguientes
clases:

a) Areas de intervención con desarrollo obligatorio
mediante Plan Especial. Son las siguientes:

AI 10 -Carmen de las Palmas.
AI SM -Ladera de San Miguel.
AI AN -Acequia Nueva.

b) Areas de Intervención con desarrollo obligatorio
mediante Estudio de Detalle. Son las siguientes:

AI 2 -Barrichuelo Buenavista.
AI 6 -San Luis Alto - Cruz de la Rauda.
AI 26 -Calle del Agua - Callejón de Almona.
AI 27 -Zenete - Beteta.
AI 30 -Convento de la Presentación.
AI 33 -San Luis.
AI 34 -Cruz de la Rauda - Cuevas Coloradas.
AI IAM-Area Institucional Alcazaba.

c) Areas de intervención con ordenación establecida por
el Plan Especial en las que la formulación del
Estudio de Detalle es opcional. Son las siguientes:

AI 1 -Alta de Cartuja - Carretera de Murcia.
AI 3 -Muralla de San Antonio.
AI 4 -Puerta de Fajalauza Norte.
AI 5 -Puerta de Fajalauza Sur.
AI 7 -Placeta de Rosales.
AI 8 -Plaza del Triunfo - Horno de la Merced.
AI 9 -Pernaleros Alta - Muralla de San Cristobal.
AI 11 -Portón de Baquetas - Carretera de Murcia.
AI 12 -Portón de Baquetas - Cuesta de la Alhacaba.
AI 13 -Ceniceros - Lavadero de Mendez.
AI 14 -Ceniceros - Larga de San Cristobal.
AI 15 - Placeta de San Bartolomé.
AI 16 -Paseo Alto de la Muralla de la Alhacaba.
AI 17 -Castillo de Granada.
AI 18 -Blanqueo Viejo - San Luis.
AI 19 -Vereda de Pinchos - Cruz de la Rauda.
AI 20 -Casa de las Tumbas.
AI 21 -Serrano.
AI 22 -Honda de San Andres.
AI 23 -Honda de San N4Andres - Serrano.
AI 24 -Serrano - Zenete.
AI 25 -Honda de San Andres - Molino de la Corteza.
AI 26 -Molino de la Corteza - Zenete.
AI 28 -San Agustín.
AI 29 -Carril de San Agustin.
AI 30 -Convento de la Presentación.
AI 31 -Callejón de la Gloria.
AI 32 -Muralla - Sacromonte.

- AI 34 -Camino Sacromonte - Vereda.
- AI 35 -Zenete - Lavadero de la Manchega.
- AI 36 -San Gregorio Bajo.
- AI 37 -Hospitalillos.
- AI 38 -Calle San Juan de los Reyes.
- AI 39 -Cobertizo de Santa Ines.
- AI 40 -Calle Santísimo - Horno del Viento.
- AI 41 -Carrera de Darro.
- AI 42 -Elvira.
- AI 43 -Calle Yanguas.
- AI 44 -Itinerarios San Gregorio Bajo - Santa María la Real.
- AI FJA-Area de Fomento del Jardín del Albayzín.

3. Condiciones aplicables a estas áreas:

3.1. Actuación: a los efectos de desarrollo de este Plan Especial, en el Titulo V de estas Normas y para los ámbitos incluidos en esta clase de áreas, se establecen sus condiciones de desarrollo y gestión.

3.2. Condiciones de aprovechamiento, uso y estéticas: Serán las determinadas en este Plan por aplicación de ordenanzas concurrentes asignadas a cada área de intervención.

3.3. Condición transitoria: en tanto no se lleven a cabo los correspondientes Estudios de Detalle, en las áreas de intervención que lo requieran no podrá realizarse en su ámbito obra de edificación alguna distinta de la de mera reparación y conservación de las construcciones existentes, que no suponga consolidación o aumento de valor de éstas.

Artículo II.6.- Régimen específico de los sistemas generales y locales.

Los elementos de los sistemas generales y locales comprendidos dentro del ámbito de este Plan Especial, se regirán por las determinaciones del Plan General y por las concurrentes de la presente Normativa Urbanística.

L PTOU - 2000

TITULO IV.- DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo IV.1.- Organos actuantes e iniciativa particular.

1. Sin perjuicio de la iniciativa que atribuye la ley al Ayuntamiento y a los particulares en el desarrollo y ejecución del Planeamiento, corresponderá a la Administración titular del servicio, dentro de sus atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos correspondientes a su ámbito de competencia.

2. La intervención de los particulares en el desarrollo de este Plan Especial estará sujeta a lo establecido en la Ley, en el vigente Plan General y en estas Normas Urbanísticas.

↳ PGO 4.7000

Artículo IV.2.- Instrumentos de desarrollo.

1. El desarrollo de este Plan Especial se llevará a cabo mediante los correspondientes Planes Especiales y Estudios de Detalle en las áreas de actuación en que así se establece, en estas Normas Urbanísticas.

2. Asimismo se podrán redactar Estudios de Detalle y Planes Especiales en desarrollo de este Plan Especial, con las finalidades previstas en la ley y con las condiciones establecidas en estas Normas.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se redacten en desarrollo de este Plan, mantendrán las determinaciones fundamentales y las previsiones del mismo. Cualquier alteración de este Plan Especial que no sea de las contempladas en la ley para estas figuras de planeamiento, deberá tramitarse como modificación del Plan Especial.

CAPITULO II. PLANES ESPECIALES DE DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo IV.3.- Criterios de redacción y contenido.

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y el grado de precisión adecuado a sus fines.

2. El contenido de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al de los Planes Parciales, ajustándose a lo establecido para estos en los artículos correspondientes del Plan General, y salvo que algunos de los documentos sean innecesarios por no guardar relación con la reforma.

3. Los Planes Especiales que pudieran ser redactados para el desarrollo de infraestructuras básicas pertenecientes a los sistemas generales o locales, serán formulados de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General y por este Plan Especial para los ámbitos afectados.

Ld TCEOU-2000

CAPITULO III. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo IV.4.- Criterios de desarrollo.

Los Estudios de Detalle serán formulados dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal, deberán ser diseñados de forma que refuercen la articulación de las áreas inmediatas a la de ordenación, de acuerdo con la definición que de la estructura del asentamiento, concreta este Plan Especial.

- El viario interior, en su caso, facilitará el acceso a los usos y a los estacionamientos que se dispongan, fomentando el carácter que se asigne al ámbito desde este Plan.

- Se garantizará que los usos colectivos y públicos cuenten con un fácil acceso desde las vías principales.

Artículo IV.5.- Contenido.

Los Estudios de Detalle, deberán incluir como mínimo la documentación que establece el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

TITULO V.- GESTION Y EJECUCION.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo V.1.- Actuaciones urbanísticas.

1. A efectos de la gestión y ejecución de este Plan Especial, se contemplan los siguientes posibles ámbitos de las correspondientes actuaciones:

- a) Unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- b) Ejecución directa de algún elemento aislado de los sistemas generales, en su caso.
- c) Actuaciones aisladas que, por no permitir una distribución de cargas y beneficios, deban ejecutarse mediante expropiación.

2. La delimitación de una unidad de actuación deberá hacerse, sin perjuicio de los requisitos que exige la Ley, conforme a los siguientes criterios:

- a) Los que establece el presente Plan en sus determinaciones.
- b) Los fijados voluntariamente por los interesados, siempre que sean conformes con las determinaciones de este Plan.

3. La delimitación de una unidad de actuación dará lugar a la formulación de un Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento, en los casos previstos en el presente Plan, o cuando, en razón de la naturaleza de la actuación que se pretenda, el Ayuntamiento lo estime necesario, de acuerdo con la especial finalidad de la figura de planeamiento que se determine.

4. Deberán redactarse proyectos de urbanización cuando fuesen precisos para la ejecución de las obras.

5. En todo caso, las determinaciones de este Plan Especial podrán ser actuadas directamente, sin más requisito legítimamente que la licencia de obras, en aquellas fincas o propiedades aptas para la edificación que reúnan las condiciones de solar o de acuerdo con el Plan, no tengan pendiente de cumplimiento ningún deber urbanístico y no deban quedar sujetas a un procedimiento de redistribución de beneficios y cargas, por no ser éste necesario.

Artículo V.2.- Sistemas de actuación.

1. El desarrollo de este Plan Especial podrá ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación admitidos por la legislación urbanística, habiendo de determinarse el sistema elegido en el propio planeamiento de desarrollo. El presente Plan Especial asigna el correspondiente sistema de actuación a las áreas de actuación que delimita.

2. En todo caso, en el suelo no objeto de planeamiento de desarrollo, podrá actuarse mediante proyectos de obras ordinarias, con o sin imposición de contribuciones especiales. Esta regla vale también para la ejecución de los sistemas generales y los supuestos de las actuaciones en el apartado 1.c. del artículo anterior.

3. Los Planes Especiales para la ejecución de los Sistemas Generales se llevarán a cabo, en su caso, mediante expropiación del suelo y ejecución de las obras previo proyecto de urbanización u ordinario de obras, con imposición, si procede, de contribuciones especiales.

Artículo V.3.-Gestión y ejecución de los Estudios de Detalle.

1. A fin de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios afectados por un Estudio de Detalle, se entenderá que el ámbito del mismo constituye una unidad de actuación, conforme al artículo 117.3. L.S.

2. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación respectivos se tramitarán conjunta y simultáneamente, y de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación e iniciativa de los artículos 101, 106 y 107, y en su caso los de los artículos 152 y siguientes del Reglamento de Gestión.

3. Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle y de los proyectos a que se refiere el número anterior, sin que éstos hubieran presentado en el Ayuntamiento, éste procederá, de oficio o a instancia de parte, a redactarlos en un plazo inferior a seis meses, conforme al artículo 107.2. y 3. R.G.

4. El Ayuntamiento podrá optar, al delimitar la unidad de actuación, por la reparcelación de oficio o la expropiación forzosa conforme a los artículos 102.2 y 119. 2-3 L.S. y 152 a 156 R.G.

5. Los plazos de edificación, en el ámbito de los Estudios de Detalle, se entenderán contados desde la aprobación definitiva de los mismos y, en su caso, a partir de la resolución firme en vía administrativa del expediente de reparcelación cuando éste fuese necesario (arts. 98.2. L.S. y 104 R.G.), no pudiendo autorizarse licencias "a cuenta" en su ámbito.

6. Cuando de acuerdo con lo establecido en el art. 73 R.G. no exista desigualdad en la atribución de cargas y beneficios en el ámbito de un Estudio de Detalle, hubiese un único propietario o todos los propietarios afectados renunciasesen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación: en tal caso podrá concederse licencias de edificación en las condiciones establecidas una vez aprobado el Estudio de Detalle.

7. Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de un Estudio de Detalle, la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos destinados a viales y equipamientos comunitarios de carácter público. Se exceptúa el supuesto de gestión por el sistema de compensación, siempre que la Bases de Actuación a la aprobación del proyecto de compensación. En todo caso será preciso también que se haya asegurado el costeamiento por los afectados de las obras de urbanización que les correspondan.

8. Los costes de urbanización que deberán, como mínimo, sufragar los afectados por un Estudio de Detalle, serán los que correspondan a las instalaciones y equipamientos y espacios libres que expresamente determine este Plan Especial, o los correspondientes a 18 m. cuadrados de edificación a realizar cuando no se especifique.

Deberán también costear, en toda su integridad, la urbanización de los viales de acceso rodado a los solares creados.

9. En el ámbito de los Estudios de Detalle en que así se exija, deberá constituirse una Entidad, conforme a los artículos 24 y siguientes, y 68 a 70 del Reglamento de Gestión.

Artículo V.4.- Justa distribución de beneficios y cargas.

1. El Plan Especial determina -precisándolas gráficamente en el plano de ordenación relativo a la gestión urbanística- las áreas de intervención que se establecen en el artículo II-2º-5º.

Su delimitación responde al hecho de que se trata de áreas que, requieren un desarrollo coordinado y, en su caso, que aún no -reuniendo todos los requisitos propios de la delimitación poligonal, cumplen el de permitir la justa distribución de beneficios y cargas prescrito por el capítulo 117.3. de la Ley del Suelo.

Art. 4.2.3. PGM 2000

3, 5, 2

Artículo V.5.- Condiciones específicas de las áreas de intervención.

En el fichero que figura a continuación se expresan las condiciones que deberán observarse para el desarrollo, ejecución y gestión de las áreas de intervención delimitadas por este Plan Especial, las cuáles aparecen definidas gráficamente en los planos correspondientes.

En las fichas se especifica la etapa, procedimiento ó sistema y agente de cada actuación y, en su caso, las condiciones específicas de la misma.

En el Plan Especial se atribuye un procedimiento ó sistema de actuación -de entre los varios previstos legalmente- a cada una de las acciones catalogadas, con un carácter meramente indicativo y nunca vinculante.

El procedimiento ó sistema de actuación oportuno y la delimitación definitiva del ámbito de actuación habrán de determinarse, en forma vinculante, previa o simultáneamente a iniciarse la ejecución de dicha actuación. cla

El procedimiento ó sistema así establecido podrá modificarse por el Ayuntamiento -de oficio o a instancia de parte- cuando ello no incida en las previsiones económico-financieras o en los plazos de ejecución previstos por el planeamiento.

El Ayuntamiento determinará, en su caso, el procedimiento o sistema de actuación según los siguientes criterios:

- a) Cuando se trate de actuaciones sistemáticas, se aplicarán los sistemas de compensación, cooperación o expropiación.
- b) Tratándose de actuaciones no sistemáticas que impliquen una modificación, restricción o esterilización del aprovechamiento atribuido a determinadas parcelas, serán preferidos los sistemas capaces de redistribuir materialmente los aprovechamientos y que comporten un mínimo de indemnización económica, es decir: la reparcelación material, las transferencias y la acumulación de aprovechamientos.
- c) Cuando no fuese posible o conveniente la redistribución material del aprovechamiento por los procedimientos anteriores se optará por la reparcelación económica o por la expropiación con imposición de contribuciones especiales.

La distribución de cargas en las áreas de actuación se llevará a cabo de acuerdo con lo que establece el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo y el Título VI Capítulo II del Plan General.

2. Dentro de estas áreas se contemplan las siguientes clases:

a) Areas de intervención con desarrollo obligatorio mediante Plan Especial son las siguientes:

AI 10 -Carmen de las Palmas.
AI SM -Ladera de San Miguel.
AI AN -Acequia Nueva.

b) Areas de Intervención con desarrollo obligatorio mediante Estudio de Detalle y Estudio de Impacto que incluya medidas de protección: de la plantación existente, de las vistas y de los espacios asociados. Son las siguientes:

AI 2 -Barrichuelo Buenavista.
AI 6 -San Luis Alto - Cruz de la Rauda.
AI 26 -Calle del Agua - Callejón de Almona.
AI 27 -Zenete - Beteta.
AI 30 -Convento de la Presentación.
AI 33 -San Luis.
AI 34 -Cruz de la Rauda - Cuevas Coloradas.
AI IAM-Area Institucional Alcazaba.
AI FJA-Area de Fomento del Jardín del albayzín.

c) Areas de intervención con ordenación establecida por el Plan Especial en las que la formulación del Estudio de Detalle y el Estudio de Impacto es opcional. Son las siguientes:

AI 1 -Alta de Cartuja - Carretera de Murcia.
AI 3 -Muralla de San Antonio.
AI 4 -Puerta de Fajalauza Norte.
AI 5 -Puerta de Fajalauza Sur.
AI 7 -Placeta de Rosales.
AI 8 -Plaza del Triunfo - Horno de la Merced.
AI 9 -Pernaleros Alta - Muralla de San Cristobal.
AI 11 -Portón de Baquetas - Carretera de Murcia.
AI 12 -Portón de Baquetas - Cuesta de la Alhacaba.
AI 13 -Ceniceros - Lavadero de Mendez.
AI 14 -Ceniceros - Larga de San Cristobal.
AI 15 - Placeta de San Bartolomé.
AI 16 -Paseo Alto de la Muralla de la Alhacaba.
AI 17 -Castillo de Granada.
AI 18 -Blanqueo Viejo - San Luis.
AI 19 -Vereda de Pinchos - Cruz de la Rauda.
AI 20 -Casa de las Tumbas.
AI 21 -Serrano.
AI 22 -Honda de San Andres.
AI 23 -Honda de San N4Andres - Serrano.
AI 24 -Serrano - Zenete.
AI 25 -Honda de San Andres - Molino de la Corteza.
AI 26 -Molino de la Corteza - Zenete.
AI 28 -San Agustín.
AI 29 -Carril de San Agustin.
AI 31 -Callejón de la Gloria.
AI 32 -Muralla - Sacromonte.

- AI 35 -Zenete - Lavadero de la Manchega.
- AI 36 -San Gregorio Bajo.
- AI 37 -Hospitalillos.
- AI 38 -Calle San Juan de los Reyes.
- AI 39 -Cobertizo de Santa Ines.
- AI 40 -Calle Santísimo - Horno del Viento.
- AI 41 -Carrera de Darro.
- AI 42 -Elvira.
- AI 43 -Calle Yanguas.
- AI 44 -Itinerarios San Gregorio Bajo - Santa Isabel la Real.

3. Condiciones aplicables a estas áreas:

3.1. Actuación: a los efectos de desarrollo de este Plan Especial, en el Titulo V de estas Normas y para los ámbitos incluidos en esta clase de áreas, se establecen sus condiciones de desarrollo y gestión; la actuación prevista en las áreas de intervención requerirá la investigación arqueológica previa en los términos que se establece en la sección 3ª del Titulo III de esta normativa.

3.2. Condiciones de aprovechamiento, uso y estéticas: Serán las determinadas en este Plan por aplicación de ordenanzas concurrentes asignadas a cada área de intervención.

3.3. Condición transitoria: en tanto no se lleven a cabo los correspondientes Estudios de Detalle, en las áreas de intervención que lo requieran no podrá realizarse en su ámbito obra de edificación alguna distinta de la de mera reparación y conservación de las construcciones existentes, que no suponga consolidación o aumento de valor de éstas.

3.4. Coordinación por vinculación de las AI las áreas de rehabilitación sistemática ARS. En el art. III.46 se establece los objetivos y carácter de las ARS y su función como medio de coordinación de las previsiones que el Plan establece para las áreas de intervención que contempla.

Artículo V.6.- Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

Además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente Plan, el suelo estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la parcela adquiriera la condición de solar, en su caso mediante las siguientes garantías (art. 83.1., L.S. y 39.1., 40, 41 R.G.):

- a) La presentación, junto con el proyecto de edificación, del correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización de que aún careciera la parcela, con fijación de las alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase y las demás prescripciones técnicas que se establezcan.
- b) La prestación de fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe suficiente a juicio del Ayuntamiento obtenido como porcentaje del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda según el artículo 40.2. R.G., y según los plazos de ejecución del proyecto y la importancia de la obra, apreciado por el Ayuntamiento.
- c) Cesión de las superficies de cesión obligatoria, libres de cargas y gravámenes.

Artículo V.7.- Fomento y plazos de la edificación.

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en suelo consolidado, según el presente Plan, deberán presentar los correspondientes proyectos con petición de licencia de edificación y emprender la edificación dentro del plano de los dos años siguientes a la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

2. Los propietarios de suelo urbano para el que exista prescripción de la formulación de planeamiento previo (E.D. ó P.E.R.I.), deberán emprender la edificación dentro del plazo de un año contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar, según el Plan o Estudio y sus proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.

3. Transcurriendo el plazo correspondiente, sin que el propietario hubiera emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, la parcela quedará

inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de Solares (art. 156 y ss L.S.).

TIT

4. Se estará a lo dispuesto en los artículos 124.2 y 155 a 164 de la Ley del Suelo, en todo lo referente a enajenación forzosa de propiedades y, con carácter general, a lo establecido en el Decreto 635/1964, de 5 de Marzo, aprobatorio del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Art

par
y e
los

5. A tal efecto el Ayuntamiento confeccionará el Registro Municipal de Solares y otros Inmuebles de Edificación Forzosa, en el que se integrarán todos los que deban ser construidos o reconstruidos.

sus
sig

TITULO VI.- PARTICIPACION CIUDADANA.

Artículo VI.1.- Participación ciudadana y derecho de información

Corresponde al Ayuntamiento la promoción de la participación ciudadana, garantizando al máximo la comprensión y el ejercicio comunitario del papel que las leyes reconocen a los ciudadanos en el planeamiento.

El presente título determina los medios de sustentación del derecho a la información, estableciéndose los siguientes:

1. Cédula Urbanística.

Es el documento que acredita las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas dentro del ámbito del Plan.

Será preceptiva en los casos de parcelación, edificación y cualquier alteración objetiva de la utilización de los predios.

2. Informe público anual sobre el desarrollo del planeamiento.

El Ayuntamiento con una periodicidad anual redactará un informe en el que se incluirán en forma detallada y precisa, las referencias correspondientes al desarrollo de este Plan Especial, en al menos los mismos términos y con el grado de precisión con el que este ha sido redactado, debiendo resumirse los aspectos sustantivos de su evolución.

3. Informaciones públicas.

El desarrollo de este Plan Especial, su modificación o la revisión del mismo, estarán sujetos a cuanto se establece en la L.S. y R.P.U. en relación con las preceptivas informaciones públicas y participación ciudadana.

4. Otras formas de publicidad.

- 4.1. Acceso a la documentación completa de este Plan Especial y de las figuras que lo desarrollen.
- 4.2. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha en que se hizo la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o área de actuación.
- 4.3. Publicidad sobre urbanizaciones de iniciativa particular.
- 4.4. Publicidad sobre obras sujetas a licencia, debiendo figurar en sitio visible y accesible al público una copia o extracto diligenciado del correspondiente documento de otorgamiento.

Artículo VI.2.- Trámites y cauces de participación pública en el planeamiento.

De acuerdo con el Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y con la Instrucción número 8 de Diciembre de 1978 de la Dirección General de Urbanismo se establece que la forma de ejercicio del derecho a participar en planes de desarrollo, estudios y proyectos, será la que se recoge en la tabla P.1. de dicha Instrucción en la que se indica mediante la clave que en ella se expone el carácter: obligatoria, potestativo o recomendable de las formas de participación pública; a todos los efectos la participación en modificación de los planes deberá asimilarse a la forma indicada para las figuras de planeamiento que modifican.

TITULO VII.- CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL.

CAPITULO I. PROTECCION DE LA LEGALIDAD Y DISCIPLINA URBANISTICA

Artículo VII.1.- Licencias urbanísticas, inspección e infracciones urbanísticas.

Será de aplicación la regulación contenida en el Título I de la Ordenanzas, así como en el Título III de la Normativa del Plan General, sin perjuicio de las determinaciones establecidas en los artículos siguientes para el ámbito de este Plan Especial, y en tanto se produce la entrada en vigor de la Ordenanza reguladora a que se hace mención en el artículo VII.3. de estas Normas Urbanísticas.

↳ TITULO 10 PEDU. 2000

Artículo VII.2.- Actos sujetos a licencia previa.

1. Serán los establecidos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, todos aquéllos que supongan una intervención sobre el suelo, las edificaciones, usos e instalaciones.

A efectos de tramitación de la correspondiente licencia, las obras se clasifican, de acuerdo con las definiciones contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, en las siguientes categorías:

- 1 -Intervención sobre Bienes de Interés Cultural.
- 2 -Restauración.
- 3 -Reforma.
- 4 -Reestructuración.
- 5 -Nueva planta con conservación de fachada y tipología.
- 6 -Nueva planta con integración.
- 7 -Intervención genérica.
- 8 -Conservación.

2. Los actos sujetos a previa licencia se califican de ilegales y clandestinos y dan lugar a la imposición de las sanciones pertinentes, cuando se realicen sin el amparo de la preceptiva licencia.

Entran dentro de esta consideración las siguientes acciones, contempladas en los artículos 20,22,23,24 y 25 de la L.P.H.E.:

- Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias a este Plan Especial.
- La colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en todo el ámbito del PEPRI.
- Obras realizadas sin las autorizaciones administrativas, cuando éstas se requieren conforme a lo previsto en la citada L.P.H.E.
- Demoliciones de inmuebles sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente.
- Las obras de demolición total o parcial, o de cambio de uso, de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural.
- La plantación o destrucción de arbolados en jardines públicos y privados.

3. Igualmente quedan sujetas a licencia las modificaciones que, durante el transcurso de la obra, se pretendan introducir respecto al proyecto aprobado. En el caso de que las variaciones se realizaran sin obtener la debida licencia y aquéllas no fueran legalizables, el propietario queda obligado a demoler, reconstruir o efectuar las reformas necesarias, y ello sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 23 L.P.H.E. y lo dispuesto en la legislación urbanística sobre responsabilidad por infracciones.

Artículo VII.3.- Ordenanza reguladora de la licencia y control urbanísticos.

El Ayuntamiento redactará una Ordenanza que desarrolle el régimen vigente regulador de la intervención municipal (Ordenanzas del P.E. - Título 1.) para la protección de la legalidad urbanística, incorporando las determinaciones contenidas en estas Normas y contemplando de forma detallada las formas de ejercicio del control urbanístico y de la tramitación de licencias.

La regulación de los distintos tipos de licencia se realizará en función de los diferentes actos que se encuentran sujetos a la obtención de la misma, distinguiendo los siguientes:

- Obras de edificación, considerando las categorías de obras definidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.
- Actividades e instalaciones.
- Parcelaciones urbanísticas.
- Ocupación y puesta en uso de edificios e instalaciones.
- Actuaciones urbanísticas, comprendiendo obras o actuaciones sobre el suelo, de carácter provisional o permanente, no incluidas en Proyectos de urbanización o de edificación.
- Actuaciones que no requieran licencia de obras, bastando con una comunicación para conocimiento y constancia de los órganos municipales.

Artículo VII.4.- Condiciones generales de los proyectos,

1. La Ordenanza citada en el artículo anterior definirá la clases de proyectos técnicos necesarios para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanísticas, estableciendo sus condiciones y contenido, con el grado de precisión y desarrollo que requieran sus objetivos.

2. Los proyectos estarán suscritos por los técnicos competentes en función de sus correspondientes atribuciones, según la legislación vigente, y visados por los respectivos Colegios Profesionales.

3. La Ordenanza reguladora establecerá el procedimiento para la obtención de licencia sobre la base de un proyecto básico y el posterior permiso para el comienzo de las obras, tras la presentación del proyecto que determine la Ordenanza para la ejecución de la obra.

4. Cualquier modificación que se pretenda introducir respecto al proyecto autorizado, que no sean las meras de detalle o desarrollo interpretativo del mismo, requerirán nueva autorización municipal.

Artículo VII.5.- Control de las intervenciones sobre elementos catalogados.

1. Las intervenciones sobre elementos incluidos en la categoría de Bienes de Interés Cultural, o comprendidos en su entorno, quedan bajo control de la Administración competente para la ejecución de la L.P.H.E.

El Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen este Plan Especial y que no estén comprendidas en el supuesto del párrafo anterior, debiendo dar cuenta, a la Administración competente para la ejecución de la L.P.H.E., de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento (artículo 20 L.P.H.E.).

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo VII.4.1. de estas Normas Urbanísticas, los proyectos deberán contener la información gráfica, fotográfica y documental necesaria para que, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente, sea factible la ponderación de su contenido.

En los proyectos de obra deberá justificarse, de forma pormenorizada y fundamentada, el ajuste de las intervenciones en los elementos unitarios a las determinaciones establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, documentando cada una de las proyectadas en la forma que allí se establece.

3. En aquellos casos en los que por la entidad de la obra no sea legalmente preceptiva la presentación de proyecto acompañando a la solicitud de licencia, se aportará una descripción detallada de la obra, de su finalidad y de su ajuste a las condiciones que le sean de aplicación del articulado de estas Normas Urbanísticas. Dicha descripción deberá documentarse gráfica y fotográficamente de forma que, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente, sea posible la ponderación de lo que se propone y del estado actual del edificio o elemento sobre el que se proponga intervenir. Los elementos gráficos ilustrativos, tanto del estado actual como futuro, deberán estar acotados.

4. Los proyectos deberán precisar, en su caso, los aspectos y elementos objeto de demolición y sustitución, justificando que no se suprimen elementos de valor. Tal justificación se hará de acuerdo con las determinaciones de esta Normativa y deberá ser objeto de calificación pormenorizada por los Servicios Técnicos Municipales.

5. En ningún caso podrá procederse a la demolición de una edificación o alguno de sus elementos sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente.

Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas.

6. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, conforme a lo previsto en la L.P.H.E., requieran cualquier autorización administrativa hasta que ésta haya sido concedida.

7. En los casos en que se produjeran actuaciones ilegales en elementos catalogados o en alguno de sus componentes, la Administración competente, además de las medidas procedentes de carácter sancionador, podrá ordenar la reconstrucción o demolición de lo indebidamente ejecutado.

8. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales sobre estos elementos unitarios, no cumplan con las obligaciones de conservación y mantenimiento que les corresponden según el Título III de esta Normativa, la Administración actuante, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria.

9. Además de los casos de suspensión de los actos de edificación y uso del suelo contemplados en el artículo VII.15 del P.G., procederá la suspensión en los siguientes supuestos:

- La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas, (art. 16 L.P.H.E.).
- El organismo competente podrá ordenar la suspensión de las obras de demolición total o parcial o de cambio de uso de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Español no declarados de interés cultural, en los términos establecidos en el artículo 25 de la L.P.H.E.

Artículo VII.6.- Comisión de Seguimiento del Plan Especial.

1. Dentro del primer año de la entrada en vigor de este Plan Especial, el Ayuntamiento constituirá una Comisión de carácter consultivo para el seguimiento del mismo.

2. La Comisión de Seguimiento tendrá como función específica el asesoramiento, no vinculante, en aquellos aspectos que le encomiende la Comisión de Urbanismo especialmente en materias relativas a:

- adecuación de las determinaciones del Plan.
- desarrollo de la información sobre el Albayzín.
- fomento de la calidad de la nueva edificación.
- fomento de la calidad de las intervenciones sobre la edificación catalogada.
- medidas complementarias de protección y puesta en valor de los bienes catalogados.
- contenido de los informes públicos anuales sobre el desarrollo del planeamiento.
- gestión de la rehabilitación.
- fomento de la base económica del Albayzín.
- integración social.
- protección y difusión de los patrimonios etnográficos y arqueológico.
- fomento de la calidad de los jardines y del paisaje.
- puesta en valor de los espacios públicos.
- potenciación de la calidad ambiental.
- mejora del transporte de las infraestructuras básicas e históricas.
- actuaciones en el espacio exterior y en el patrimonio de sitios.
- rótulos y publicidad exterior.
- recuperación de las infraestructuras históricas.
- propuestas de implantación de usos singulares no contemplados explícitamente por el Plan Especial.

3. El Ayuntamiento a propuesta de la Comisión de Urbanismo establecerá, y modificará en su caso, la composición, estatutos, financiación, recursos y funcionamiento de la Comisión de Seguimiento.

TITULO III. ORDENANZAS.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo III.1.- Aplicación de las Ordenanzas del Plan General.

En el ámbito de este Plan Especial, y para todos aquellos aspectos no regulados por estas Ordenanzas, rigen las correspondientes del Plan General, contenidas en los Títulos Primero, Segundo y Tercero y Ordenanzas del mismo.

↳ TÍTULOS SEXTO, SEPTIMO Y DECIMO PGOU-2000
ZONIFICACIÓN
⇒ Aplicar la correspondiente hoja del PGOU-2000

Artículo III.2.- Categorías tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial.

1. En correspondencia con el Plan General este Plan Especial considera las clases de edificios que dan acogida a los usos básicos existentes en el ámbito de actuación comprendidos entre los que se describen en el título II del PGOU.

2. A los efectos de aplicación de las condiciones de conservación y construcción del patrimonio edilicio y urbanístico el Plan establece los conceptos de clasificación de edificios referidos a la organización y a las características históricas y compositivas de la arquitectura presente en el área de actuación.

Para la protección de las categorías de edificios de interés se estará a lo que determina el art. 6.4.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU y a lo que se establece en el presente Plan Especial.

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

Las determinaciones que se expresan en la Normativa y en la cartografía del Plan Especial en relación con la edificación han sido definidas para garantizar los siguientes resultados:

- 3.1. Que la edificación cuente con unas condiciones compositivas higiénicas y funcionales adecuadas de acuerdo con la normativa de aplicación.
- 3.2. Que sea posible la incorporación de elementos esenciales de definición del tipo de edificio que se considera más adecuado (por ejemplo el patio en el caso de los tipos vinculados al concepto de casa-patio).
- 3.3. Una forma de ocupación de la parcela que responda a las características de ocupación del tipo o tipos de edificios potenciales en el área donde se actúe.
- 3.4. Una relación con las propiedades (parcelas y edificios) inmediatos que resuelva sus demandas de contigüidad (evitando medianeras vistas improcedentes o no tratadas), aprovechando las posibilidades de mejoras de la ventilación o la iluminación de patios o fachadas de las edificaciones colindantes, haciendo coincidir patios o retranqueos, etc., dando una adecuada respuesta compositiva a lo preexistente con volúmenes y líneas de edificación coordinadas, evitando abrumar los jardines y la privacidad.
- 3.5. Una adecuada relación con los restantes edificios y espacios que componen y que comparten la misma manzana o unidad morfológica de tal manera que la nueva edificación integre sus volúmenes y alineación en ese conjunto sin imponer su presencia sino acordando esos elementos con los preexistentes haciendo uso de las mismas reglas de composición que caracterizan a esa unidad.
- 3.6. Una adecuada comprensión y respuesta a las demandas de los espacios públicos que deben concretarse en que por causa de los ajustes de las citadas alineaciones no trasciendan a tales espacios, elementos no deseables como medianeras improcedentes o instalaciones no integradas, etc., o que no produzcan frentes que cieguen perspectivas desde ellos, o trasciendan a los espacios públicos o a los bienes protegidos, volúmenes o elementos no bien integrados que degraden su ambiente.
- 3.7. Una armónica integración en el tejido de tal manera que la actuación quede coordinada en los términos expuestos en 3.5., no sólo con su unidad morfológica sino también con las unidades colindantes o vinculadas sin que por su causa se incurra en alguno de los vicios puestos de manifiesto en los apartados anteriores o siguiente, y que por su mediación se alcancen beneficios como los que se citan en los dichos apartados.

3.8. La potenciación de las vistas desde los puntos de captación y hacia los focos de interés visual, de tal manera que con la actuación propuesta no pueda entenderse que se comprometa una perspectiva de interés ni que su interposición bloquee visuales que las alineaciones que se propone rectificar permitirían captar. Por contra deberán considerarse positivamente aquéllas propuestas que garanticen una mejor consideración de las vistas en los términos citados.

El Ayuntamiento podrá autorizar ajustes de menor entidad de las alineaciones interiores y altura de la edificación no sujeta a protección o de la catalogada en las categorías que permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 definidos en el art. III.35 de esta normativa para conserguir mejoras en la integración de la nueva edificación o en su funcionalidad pero siempre que éstas no afecten a más del 30 % de la ocupación prevista por el Plan Especial, se garantice el cumplimiento objetivo de los criterios enunciados en este artículo (extremo que deberá ser objeto de análisis razonado en las propuestas) y no se supere ni la ocupación de parcela ni la altura máxima del área de intervención o de la unidad morfológica y en todo caso de la zona de usos pormenorizados que establece el Plan Especial en el art. 3.26. En el caso de nueva edificación exenta con jardín o huerto no catalogado o inventariado en parcela independiente de tamaño superior a los 500 m² el ajuste podrá afectar al 100 % de la ocupación prevista.

Los ajustes que se propongan deberán cumplir asimismo las determinaciones asimilables relativas a ampliación que le sean de aplicación del artículo III.6.

Cualquier otra modificación de las alineaciones interiores o alturas que pueda entenderse como sustancial deberá tramitarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle o como Modificación de Plan Especial si incurre en las previsiones que contempla esta figura de planeamiento; y si se optase por actuar por contraste con las determinaciones del Plan Especial, mediante las previsiones que para tal circunstancia establece esta Normativa.

En aquéllos casos en los que existan dudas sobre la incidencia de los ajustes propuestos el Ayuntamiento podrá exigir a la propiedad la realización de una réplica a escala real montada con un andamiaje que permita establecer con precisión la consecuencia de lo proyectado.

Artículo III.3.- Alineaciones y rasantes.

1. Se distinguen las siguientes:

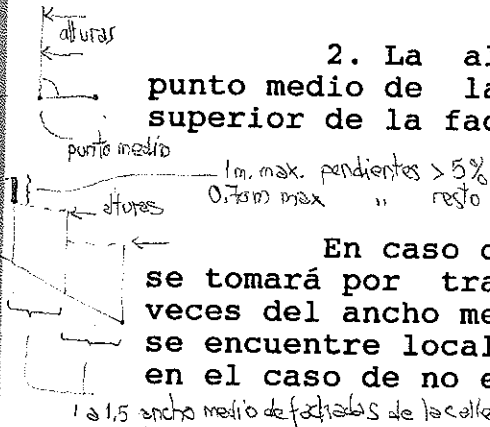
- a) Alineaciones oficiales: son las líneas establecidas en los planos correspondientes que delimitan el suelo susceptible de un determinado aprovechamiento urbanístico. Se subdividen en dos clases:
 - a.1. Alineaciones exteriores: definen los límites exteriores de las parcelas o solares.
 - a.2. Alineaciones interiores: delimitan, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.
- b) Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios viarios o libres existentes de dominio y uso públicos, su ubicación se establece en el plano correspondiente y coinciden con las líneas que delimitan en la parcela la parte actualmente ocupada por la edificación y la parte libre.
- c) Alineaciones obligatorias: son las alineaciones que han de tomarse como líneas de edificación forzosa según la Ordenanza correspondiente.
- d) Alineaciones sin efecto edificatorio: son aquellas que delimitan y separan las parcelas particulares del suelo público, y sobre las cuales no se permite deducir aprovechamiento en los términos de la Ordenanza correspondiente.
- e) Finca fuera de línea: es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.
- f) Finca remetida es aquélla en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.
- g) Rasantes oficiales: son los perfiles longitudinales de las vías, los cuales deberán adoptarse como rasantes de la edificación cuando las alineaciones obligatorias de referencia delimiten el perímetro de la vía; en los restantes casos se adoptará la rasante del terreno; en la edificación en ladera se estará además a lo dispuesto en el art. III.42.6.
- h) Rasante del terreno: es un plano teórico adaptado a la superficie del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio. Cuando dicha rasante altera la configuración habitual del terreno deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará la licencia previa o simultánea a la de edificación o urbanización.

Artículo III.4.- Altura de la edificación.

1. A los efectos de la aplicación de la correspondiente Ordenanza; se establecen dos sistemas de determinación de la altura de la edificación: por metros totales y por número de plantas.

En cualquier caso, la altura máxima de la edificación estará sometida a las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas para las situaciones específicas de protección, prevaleciendo el criterio de ajuste con los paños de cubierta y línea de cornisa de los colindantes.

2. La altura máxima se tomará desde la rasante, en el punto medio de la alineación principal, hasta el remate superior de la fachada o línea de cornisa.



En caso de existir desnivel en la rasante, la altura se tomará por tramos de longitud comprendidos entre 1 y 1'5 veces del ancho medio de las fachadas del tramo de calle en que se encuentre localizada la parcela, o de su entorno inmediato en el caso de no existir edificaciones colindantes.

3. La edificación podrá escalonarse como consecuencia de los criterios establecidos en los apartados anteriores. El desnivel entre remates de fachada o líneas de cornisa, dentro de la misma edificación o en su relación con las colindantes, en ningún caso será superior a 1 metro en calles de pendientes superior al 5 % y a 0'70 metros en el resto.

Artículo III.5.- Altura de piso.

a) Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados o suelos consecutivos. En edificaciones protegidas, la altura será la existente. Para el resto se establecen las siguientes limitaciones, prevaleciendo el ajuste a la normativa específica de protección.

a.1. Altura libre de piso: para nueva edificación se establece un mínimo de 2'50 m., para garajes y aparcamientos será 2'20 m. como mínimo.

a.2. Altura libre en planta baja: la altura libre mínima para vivienda, se establece en 2'70 m.

Para los restantes usos, la altura libre mínima se establece en 3 m., y la altura libre máxima será la que resulte de la aplicación de las normas concurrentes de integración de la edificación en su entorno inmediato.

a.3. Semisótano y sótano: salvo que se destine al aparcamiento de vehículos, la planta que tenga su piso en parte o totalmente bajo la rasante del terreno y su techo parcialmente sobre dicha rasante se considerará como semisótano y su altura libre mínima no será inferior a 3 m. La planta situada bajo la planta baja o semisótano, si la hubiera, será considerada sótano y su altura libre mínima no será inferior a 2'70 m.

a.4. Garajes: la altura libre mínima en locales destinados al aparcamiento de vehículos será de 2'20 m. libres, contados entre la cara del pavimento y la del techo de la planta, y de 2 m. desde el pavimento a cualquier elemento situado en el techo o que penda de él.

Artículo III.6.- Edificabilidad y transferencias de aprovechamiento.

1. Se designa con el nombre de edificabilidad a la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

2. En la medición de la edificabilidad han de incluirse los cuerpos volados o torreones cubiertos en su totalidad; los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación) y trasteros en las condiciones establecidas en la Normativa del Plan. Cuando la cara superior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de 1'40 m. o más sobre la rasante de la acera, se incluirá cualquiera que sea su uso.

3. No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones para maquinaria e instalaciones, permitidas por encima de la altura.

4. Cuando las restricciones impuestas por el Plan Especial no permitan realizar el aprovechamiento, otorgado por el PGOU a las correspondientes parcelas podrá exigirse la justa compensación antes de iniciarse la actuación.

5. La diferencia entre el aprovechamiento otorgado por el PGOU y el que el presente Plan Especial permite ejecutar en la parcela podrá ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico (TAU) con las condiciones, objeto, procedimiento y efectos que se determinan en este artículo y subsidiariamente en el art. N.6.3.4 del PGOU.

5.1. Con las salvedades que se establecen en este artículo el ámbito del Plan Especial solamente tendrá la condición de "emisor" de aprovechamientos a los efectos de actuación por TAU.

5.2. Las transferencias en aquellas parcelas a las que por virtud del Plan se impongan vinculaciones o limitaciones singulares individualizadas y exclusivas con restricción del aprovechamiento evaluable económicamente, en los términos que contempla el art. 87.L.S., no conllevarán cesión de los terrenos al dominio público siempre que el titular de la propiedad afectada solicite la reparcelación que proceda, en los términos previstos por el planeamiento para las transferencias de aprovechamiento, y con anterioridad a instar el posible derecho a indemnización.

5.3. Las condiciones de uso, de edificabilidad y de protección, son la base para determinar el aprovechamiento urbanístico designado por el Plan Especial a los terrenos que acojan elementos catalogados. A efectos de transferencias de ese aprovechamiento y de la posibilidad de concesiones que superen el límite normal, además de lo dispuesto en la Normativa concurrente se estará a las siguientes reglas:

1. Una parcela que acoja un elemento catalogado, con la salvedad del párrafo 2º de este número, no podrá ser "receptor" de aprovechamiento aún cuando la actuación suponga una transformación ó cambio del uso inicialmente asignado, a otro con coeficiente de uso mayor, ni cuando se trate de restituir el inmueble -completándolo- a su estado original. En tales casos se entenderá permitida la actuación como un supuesto de concesión de aprovechamiento superior al normal cuyo expediente se tramitará en forma simultánea al de Licencia de Obras o de Cambio de Uso (según el caso). Aquella parcela para la que el aprovechamiento previsto por este Plan supere el aprovechamiento normal otorgado por el PGOU se considerará receptora de aprovechamiento cuando se actúe en ella con alguno de los tipos de intervención 5,6 y

7 previstos en el art. III.35. de esta Normativa. En las actuaciones con los restantes tipos de intervención permitidos que contempla el art. III.35 en relación con elementos catalogados se entenderá que se incurre en supuestos de "concesión de aprovechamiento superior al normal", a todos los efectos.

2. Una parcela que acoja elementos catalogados, o contenidos protegidos, podrá actuar en una transferencia de aprovechamiento como "emisor" de la posible diferencia entre el aprovechamiento previsto por el Plan Especial y el normal. Para que esta transferencia sea posible será condición indispensable, además de la determinación de la unidad reparcelable, que previa o simultáneamente se actúe sobre los elementos catalogados o los contenidos protegidos con las obras y previsiones del Plan Especial.
3. En aquéllas parcelas que cuenten con suelos calificados como JP incluidos en el catálogo de elementos o incorporados al inventario de jardines del Plan en los que la diferencia entre el aprovechamiento normal y el previsto por el Plan Especial no supere el 15 % de este último, el Ayuntamiento podrá autorizar la materialización de esa diferencia en la parcela de acuerdo con las reglas que se establecen en el art. III.2., y siempre que de ello no se derive impacto ambiental o perjuicio a terceros. La diferencia de aprovechamiento que supere ese porcentaje podrá ser objeto de transferencia en los términos establecidos en este apartado, y en el caso de los jardines meramente inventariados podrá ser materializada en la parcela con sujeción a las condiciones que se establecen en el apartado 5.4.3 de este artículo. En todo caso deberá garantizarse que la materialización de los aprovechamientos no suprima ni degrade la plantación, su ordenación, infraestructura o mobiliario ni los restantes contenidos del jardín-huerto que son objeto de protección pormenorizada o genérica por el Plan, ni supongan merma manifiesta de los valores paisajísticos del Albayzín, tal como estos se establecen en las especificaciones relativas a Unidades de Paisaje en el Catálogo de Sitios.
4. En los casos de aplicación de TAU el Ayuntamiento aceptará la cesión voluntaria y gratuita de la unidad predial correspondiente al aprovechamiento transferido, en razón de utilidad pública o interés social y como garantía de los fines y destino previsto en el plan, pasando tal cesión a integrarse en el patrimonio municipal de suelo y a afectarse a los usos previstos por el plan.

5. El Ayuntamiento podrá incorporar condiciones a las cesiones a las que se refiere el número anterior de tal manera que, no suponiendo gravamen adicional para los propietarios, y de acuerdo con ellos en su caso, se garantice fehacientemente un más adecuado cumplimiento de los fines del plan o fundamentadas ventajas de utilidad pública o interés social.
6. En la cesión de los terrenos se dará prioridad a aquéllos contiguos a otros de dominio público o de eventual cesión, con cuya agregación o vinculación de uso sea posible dar continuidad o mejorar la utilización del suelo de acuerdo con los fines previstos por el plan. Los terrenos objeto de cesión deberán contar con acceso directo sin servidumbre desde el espacio público.
7. El Ayuntamiento podrá decidir la imposición de servidumbres de acuerdo con los arts. 530 al 680 CC o por fundamentadas razones de mejoramiento del plan eximir de las cesiones derivadas de las TAU, o de la parte alícuota de ellas, a aquéllos terrenos, no sustituibles por otros por los procedimientos previstos en el PGOU, para los que por virtud de las determinaciones de ordenación, el cumplimiento de las condiciones a que hace referencia el número anterior se muestre imposible.
8. La cesión de terrenos que incluyan inmuebles catalogados se regirá por condiciones análogas a las previstas en los números anteriores.

5.4. Las condiciones de uso, de edificabilidad y de protección de tipologías de interés, son la base para determinar el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan Especial a las parcelas que no acojan elementos catalogados. A efectos de transferencias de ese aprovechamiento y de la posibilidad de concesiones que superen el límite normal, además de lo dispuesto en la normativa concurrente se estará a las siguientes reglas:

- 1º Aquéllas parcelas para las que el aprovechamiento previsto por este plan supere el aprovechamiento normal otorgado por el PGOU se considerarán receptoras de aprovechamiento cuando se actúe en ellas con algunos de los tipos de intervención 5, 6 y 7 previstos en el art. III.35 de esta normativa.

- 2° En aquéllas parcelas edificadas para las que el aprovechamiento previsto por el Plan Especial supere el aprovechamiento normal otorgado por el PGOU, y se actúe en ellas con los tipos de intervención 2, 3, 4 y 8 previstos en el art. III.35 de esta normativa, se entenderá que se incurre en un supuesto de concesión de aprovechamiento superior al normal, a todos los efectos.
- 3° Aquéllas parcelas a las que por virtud de la ordenación le fuesen impuestas vinculaciones o limitaciones singulares, con restricción del aprovechamiento normal sin por ello incurrir en supuestos de indemnización previstos en el art. 87.L.S. podrán convenir esas vinculaciones con el Ayuntamiento sin que ello implique cesión de los suelos afectados o actuar en una transferencia del aprovechamiento como "emisor" de la posible diferencia entre el aprovechamiento previsto por el Plan Especial y el normal. Para que dicha transferencia pueda llevarse a cabo será condición indispensable, además de la determinación de la unidad reparcelable, que previa o simultáneamente se consoliden y ejecuten las cesiones que se deriven de los suelos afectados por las vinculaciones o limitaciones singulares previstas en el plan.
- 4° En aquéllas parcelas para las que el aprovechamiento normal supere al previsto por el Plan Especial, la diferencia entre ambos aprovechamientos podrá, o bien ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico, o ubicarse en la parcela, previa comprobación del cumplimiento de las reglas que se establecen en el art. III.2., exigiendo el Ayuntamiento cuando exista duda de ese cumplimiento y en todo caso siempre que el aprovechamiento que se proponga ubicar supere el 15 % del previsto en el Plan Especial que se contraste dicho cumplimiento por medio de la implantación en el lugar de una replica del volumen propuesto, realizada a escala real mediante un andamiaje, que permita establecer con precisión las consecuencias de lo proyectado. Si de la evaluación del proyecto o de la realización de la prueba citada se dedujese el incumplimiento de las reglas del art. III.2. se denegará la ubicación en parcela de la parte del aprovechamiento que no pueda ser acogido, pudiendo ser éste objeto de transferencia en los términos que sean de aplicación establecidos en el apartado 5.3. de este artículo.

5° El aprovechamiento que pueda ser autorizado en virtud de lo previsto en el número anterior deberá ubicarse preferentemente:

- mediante ampliación de la alineación interior en aquéllos casos que requieran la ampliación del fondo de edificación para permitir la realización del programa de uso previsto o para dar cumplimiento a las condiciones concurrentes de la normativa legal y especialmente los mínimos de la vivienda de protección oficial o de la normativa de uso que le sea de aplicación.
- mediante la ubicación de semisótanos compatibles en los casos en los que la topografía del terreno permita por esa vía una más adecuada integración del volumen resultante.
- mediante la incorporación de torreones siempre que no suponga una reiteración del elemento en el área donde se proponga que comprometa las condiciones que se establecen para tales elementos en esta Normativa, ni de ello se deriven perjuicios para terceros.
- mediante anexos contiguos a la edificación existente.
- ocupando y restituyendo volúmenes desaparecidos.

6° No se autorizarán ampliaciones o ajustes de aprovechamiento cuyas ocupaciones afecten a los siguientes elementos:

- a terrenos que hayan sido calificados explícitamente como JP por el Plan Especial como resultado de la rectificación expresa de alineaciones por éste.
- a terrenos integrados en áreas de intervención, salvo cuando tales ocupaciones estén permitidas expresamente en las condiciones de tales áreas.
- a componentes esenciales cuya ocupación indiscriminada desfigure la definición del tipo de edificio o la forma de utilización de la parcela.



7° En aquéllas parcelas ocupadas total o parcialmente por hábitats clasificados por el Plan Especial dentro del tipo de cuevas el computo del aprovechamiento existente correspondiente a esta categoría se llevará a cabo contabilizando: en su totalidad la superficie existente dentro de los cuatro primeros metros lineales contabilizados desde el acceso o frente exterior ventilable y con

iluminación con que cuente o pueda contar la cueva; en un 30 % la superficie restante incluida dentro de la proyección vertical de los límites de la parcela; no contabilizará la superficie de cueva situada fuera de la proyección vertical de los límites de la parcela.

8° El suelo correspondiente al aprovechamiento transferido que haya quedado privado de edificabilidad pasará automáticamente a integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo y afectado del uso previsto por el Plan, con las salvedades y condiciones que se establecen en el apartado 5.3. de este artículo.

La cesión de terrenos que incluyan inmuebles se regirá por condiciones análogas a las previstas en el apartado 5.3. de este artículo.

Artículo III.7.- Condiciones de la parcela.

1. En el ámbito de este Plan Especial se considera que las parcelas existentes reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras.

2. En las parcelas protegidas con niveles y grados que no permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 del art. III.35 o que sustenten tipos de habitat pertenecientes a la categoría de Carmen se mantendrá la parcelación existente, quedando prohibida su modificación salvo en los casos en que con ello no se afecte al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los bienes protegidos; ó se restituya una parcelación histórica contradictoriamente alterada en época reciente (extremo éste que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado). En tales casos deberá redactarse un Estudio de Detalle sobre toda la unidad básica afectada.

3. En el resto del parcelario podrán operarse las modificaciones previstas en el art. 4.2.2.7 del Plan General y siempre en los términos que se establecen en el punto 5º de este artículo; en las parcelas que tengan superficie menor de 35 m² será de aplicación lo previsto en el art.4.2.2.7 de la Normativa del PGOU vigente; en todo caso no se admitirán agregaciones de parcelas que vengán a superar la media de las parcelas de la manzana o ámbito morfológico en el que se integren. En la contabilización de parcelas para derivar la media se detraerán aquéllas correspondientes a usos singulares (equipamiento, usos industriales, o cármenes de superficie

la da de de de
mayor de 500 m²). La definición de la unidad morfológica se deducirá del ámbito de agrupación de parcelas con tipos de edificación pertenecientes a una misma categoría, delimitado por espacio público y/o parcelas que acojan tipos distintos a los del ámbito de referencia.

co le e l y .
e n
4. En los casos en los que se autorice la agrupación o se actúe en parcelas existentes de dimensión superior a la media de las del ámbito morfológico en el que se ubique; la actuación sobre la finca resultante se realizará de tal manera, que el ancho de fachada se componga, con tratamiento unitario, en dimensión no superior a una vez y media del ancho medio de las fachadas del tramo de calle en el que se encuentren localizadas (o del entorno inmediato en el caso de parcelas aisladas); sólo excepcionalmente en los casos en los que se justifique una mejor adecuación de los mecanismos de composición y volúmenes de la edificación proyectada a su entorno, se permitirán mayores anchos.

5. En las actuaciones sobre varias parcelas en galaberno o resultantes de segregación de una original con edificación identificable, estas deberán resolverse para recuperar en lo posible la continuidad de la edificación original.

6. Toda otra propuesta de modificación de parcelas o propiedades, distinta de las previstas en este Plan Especial exigirá la aprobación de un Plan Especial de carácter puntual sobre el subsector correspondiente en el que se justifique la necesidad y procedencia de la propuesta y su adecuación a las características tipológicas y morfológicas predominantes en el entorno de la actuación.

Artículo III.8.- Ocupación.

1. Se entiende por ocupación, dentro de una parcela, el porcentaje de superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, incluso vuelos o de la excavación en su nivel de mayor desarrollo en el caso de las cuevas.

Ocupación máxima es el mayor porcentaje permitido de ocupación.

2. La ocupación puede venir definida indirectamente mediante un porcentaje o, directamente como el espacio delimitado por las alineaciones, fondos o retranqueos en las Ordenanzas de aplicación, en este último caso se estará a lo dispuesto en el art. III.3. "alineaciones y rasantes" de esta Normativa.

3. El Ayuntamiento como resultado de la aplicación de los casos y condiciones previstos en el art. III.6. autorizará las modificaciones correspondientes de la ocupación prevista en el Plan Especial, debiendo garantizar en todo caso el cumplimiento de las reglas que para el ajuste de las alineaciones interiores se establecen en el art. III.2. y el de los demás preceptos concurrentes de esta Normativa.

Artículo III.9.- Patios interiores.

1. Es el espacio libre no edificable que resulta en el interior de las alineaciones al distribuir el volumen edificable sobre el perímetro de las mismas; puede ser cerrado o abierto, según sean sus límites, líneas de edificación o alineaciones sobre viario o espacios libres.

2. Los patios interiores podrán ser mancomunados o particulares de cada finca, en todo caso tendrán el fondo mínimo que resulta de la definición de la alineación correspondiente en la cartografía 1: 500.

3. Los patios mancomunados destinados a complementar sus dimensiones deberán establecer tal servidumbre en escritura pública suscrita en el Registro de la Propiedad, su cancelación solo podrá autorizarse por el Ayuntamiento cuando hayan desaparecido las causas que la originasen. Las separaciones con muro ciego entre patios mancomunados no serán superiores a dos metros y medio contados desde la rasante del patio más alto.

4. Salvo en aquellas áreas en que así se establece no se permitirá edificación alguna en los patios más allá del fondo máximo admisible para la edificación, salvo la necesaria para cubrir la parte de las rampas de acceso de vehículos a sótano que no quepa dentro del fondo máximo admitido.

Artículo III.10.- Patio de parcelas con función de luces.

1. Es el patio que además de las funciones propias de las casas patios garantiza a la edificación en general la ventilación e iluminación natural, que puede, si la dimensión del patio es suficiente, cumplir la exigencia mínima de iluminación, e incluso soleamiento, de parte del edificio

2. Las dimensiones del patio de parcela con función de patio de luces son las que se establecen en los planos de alineaciones para la edificación existente y las que resulten de las intervenciones en la edificación. En el caso de obra nueva las dimensiones de los patios deberán cumplir los mínimos establecidos por la normativa de la vivienda de protección oficial.

Esta última condición no será de aplicación a los edificios protegidos en las intervenciones de mantenimiento, restauración y reestructuración si son contradictorios con los valores que son objeto de protección pero deberá tenerse en cuenta en las intervenciones de rehabilitación.

3. El patio de parcelas con función de patio de luces estará comunicado y será accesible desde el sistema de accesos del edificio al que de servicio, para su conservación, mantenimiento y eventual uso. Esta condición no será de aplicación, en los edificios protegidos siempre que pueda justificarse su incidencia negativa en los valores que son objeto de protección.

4. El patio de luces podrá cubrirse con elementos traslúcidos siempre que quede garantizado el cumplimiento de las condiciones de ornato y ventilación a través del mismo y que no trasciendan a la visualización.

Artículo III.11.- Patio de conductos o patinejo.

Es el patio que garantiza la accesibilidad, registro y mantenimiento de los conductos verticales necesarios, facilitando la ventilación cruzada del edificio.

- a) Su sección libre horizontal mínima será de 0'75 m. cuadrados.

- b) Los conductos de humos, aire viciado y gases deberán sobresalir al menos 0'60 m. por encima de la cubierta más alta, debiendo tratarse de tal manera que se garantice su adecuada integración en el conjunto de los edificios inmediatos.
- c) Estará siempre abierto en su parte superior a través de la cubierta. Eventualmente podrá cubrirse, permitiendo la salida directa a los conductos de humo y salidas o tomas de aire por encima de la cubrición; y dejando una superficie perimetral de ventilación superior mínima, del 20 % de la del patio.

Artículo III.12.- Estacionamiento obligatorio de vehículos.

1. Toda edificación de obra nueva deberá contar con las correspondientes plazas de estacionamiento completamente acabadas en el momento de finalizar las obras de edificación, y en la proporción mínima de una plaza cada 100 m. cuadrados construidos, con las siguientes excepciones:

- Alojamiento: una plaza por cada unidad de alojamiento y, como mínimo, por cada 100 m. cuadrados construidos.
- Hoteles: una plaza cada dos camas, o cada 100 m. cuadrados construidos.
- Oficinas y servicios públicos: una plaza cada 50 m. cuadrados construidos.
- Educación, sanitario y asistencial: una plaza cada 50 m. cuadrados construidos.

2. A los efectos del cumplimiento de esta dotación mínima, podrán computarse las plazas situadas fuera de la parcela, cuya asignación a la edificación de que se trate pueda justificarse debidamente, quedando la plaza vinculada a ésta de forma inseparable.

3. El Ayuntamiento podrá excusar esta exigencia, cuando resulte suficientemente justificado y las plazas estén cubiertas por otros medios. Podrá proceder del mismo modo, por razones derivadas de la accesibilidad o para evitar agresiones al medio ambiente, a la estética urbana o a la tipología del edificio.

ses
de
al
en

a
rá
os
pr
e
&

4. En los aparcamientos públicos y en las zonas de estacionamiento en superficie, se dispondrán plazas para minusválidos o personas que necesiten hacer uso de superficie superiores, con las condiciones y en la proporción que se establezca en la Norma Municipal de supresión de barreras arquitectónicas.

5. Las condiciones que deben cumplir los locales para aparcamiento de vehículos y sus accesos como mínimo son las que se establecen al efecto en las Normas Técnicas de Diseño y calidad de las viviendas de protección oficial.

CAPITULO II.- PROTECCION DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO.

Artículo III.13.- Intervenciones en el espacio exterior.

1. Alcanza esta Normativa a todo el espacio libre de la edificación así como a los elementos, arquitectónicos o no, que lo delimitan, cierran y definen.

2. El otorgamiento de las licencias queda sujeto al cumplimiento de las condiciones de protección del espacio exterior que sean de aplicación en cada caso, además de lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Policía y Buen Gobierno, con respecto a la actividad urbanística.

El Ayuntamiento deberá exigir, en los casos en los que la incidencia de la intervención lo justifica, y dentro de la documentación para la solicitud de la licencia, un estudio de evaluación de impacto de la intervención proyectada sobre la escena urbana. Tal exigencia será obligatoria en las intervenciones que trasciendan a espacios del Patrimonio de Sitios definido en estas Normas.

3. Las obras de urbanización y edificación responderán a las características compositivas de la edificación existente y del espacio urbano, con criterio integrador.

En las intervenciones en el entorno de elementos protegidos, éstos se considerarán de forma preferente en el tratamiento armonioso del conjunto, prohibiéndose la intrusión en su ámbito de percepción visual y todo ello sin perjuicio de las condiciones específicas de protección que sean de aplicación.

4. Las intervenciones de carácter accesorio o provisional, como el vallado de obras o el cierre de locales en tanto no se ocupan para un uso específico, se realizarán de manera que no incidan negativamente en el ambiente urbano, armonizando convenientemente con su entorno, y estarán sometidas a las mismas obligaciones de conservación que el resto de la edificación además de lo establecido en ordenanzas de Policía y Buen Gobierno, todo ello sin perjuicio de las condiciones de seguridad, señalización o de ocupación del espacio público que les sean exigibles en función de sus características y de las disposiciones del Plan General.

A los efectos anteriores, estas actuaciones quedan sometidas a la supervisión y autorización municipal debiendo figurar, en la documentación de solicitud de la correspondiente licencia, la descripción detallada de las mismas.

5. Las intervenciones sobre las vías y espacios públicos, adoptarán las medidas necesarias para suprimir los obstáculos o barreras arquitectónicas, facilitando el tránsito y la utilización de la ciudad por las personas de edad avanzada o que padecen minusvalías físicas o sensoriales: La aplicación de la Ordenanza décima de las Municipales de Policía y Buen Gobierno de Supresión de Barreras Arquitectónicas a Minusválidos deberá llevarse a cabo prevaleciendo en todo caso las Normas de protección de los Bienes que se establecen en la presente Normativa.

Artículo III.14.- Protección del arbolado y áreas ajardinadas.

1. Todo el arbolado existente en el espacio público entra dentro de la protección de este Plan Especial, al margen de las zonas verdes y jardines, públicos o privados, que sean objeto de protección específica.

2. Los árboles, públicos o privados, que se vean afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar, convenientemente localizados, en la documentación para la solicitud de la licencia. Durante la realización de los trabajos se regirá la adopción de las unidades necesarias para impedir cualquier daño y garantizar su conservación.

3. Toda pérdida de arbolado supondrá la obligación de su reposición, con un ejemplar de igual especie y porte, a cargo del responsable y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

Artículo III.15.- Medianerías y paramentos al descubierto.

1. Las medianerías y demás paramentos al descubierto habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que formen parte, estando sujetas a las mismas condiciones de conservación y mantenimiento.

2. Cuando lo considere necesario por su incidencia visual en determinados espacios urbanos, el Ayuntamiento podrá asumir la realización de trabajos especiales de adecuación o acondicionamiento estético de las medianerías o paramentos al descubierto.

3. Las licencias de derribo que comporten dejar a la vista medianerías, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas.

Artículo III.16.- Rótulos.

1. Quedan prohibidos los rótulos normales a fachada y sólo se admitirán los paralelos a fachada en la planta baja, salvo cuando sean objeto de protección específica.

La aplicación de la Ordenanza Sexta de las de Policía y Buen Gobierno Reguladora de la Publicidad exterior deberá llevarse a cabo prevaleciendo en todo caso las Normas de Protección de los Bienes que se establecen en la presente Normativa.

2. Los rótulos paralelos a fachada que se sitúen sobre macizos de obra, estarán realizados con letra suelta según modelos tradicionales existentes en el área del Plan y no superarán los cuarenta centímetros de lado.

En ningún caso podrán cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

Artículo III.17.- Marquesinas y toldos.

1. Se prohíben las marquesinas de nueva construcción y los toldos fijos.

2. Los toldos móviles se podrán situar dentro de los huecos de los locales comerciales en planta baja; y una vez desplegados deberán guardar una distancia mínima de 50 centímetros a la vertical del borde de la acera o, en su caso, a la línea de arbolado, sin que, en ningún caso, pueda sobrepasar la longitud de 1'50 m. La altura mínima sobre la rasante será de 2'00 m.

Artículo III.18.- Bajos y locales comerciales.

1. En las obras de nueva planta y reforma el tratamiento de las plantas bajas deberá responder a los mecanismos compositivos tanto en planta como en alzado del resto del edificio, debiendo quedar establecido con forma clara y precisa en el correspondiente proyecto de edificación.

2. El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que suponga actuación constructiva sobre sus límites ni desfigure sus proporciones o carácter.

3. En los proyectos de instalaciones Generales se incorporará plano de fachada completa del frente de manzana ó a escala 1:100 como mínimo y fotografía de fachada y de los elementos de interés.

la
ue
de
i
i

4. Cuando el equipamiento en fachada del local comercial, incluidos rótulos y toldos móviles, no venga incorporado en el proyecto arquitectónico, su autorización se tramitarán como modificación de fachada.

5. En lo no regulado se estará a lo dispuesto en el apartado 2.17. Tratamiento de los bajos, reclamos publicitarios de las Ordenanzas del PGOU siempre que no entre en contradicción con los bienes objeto de Protección.

Artículo III.19.- Publicidad e instalaciones en el espacio exterior.

1. Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, cualquiera que fuese su estado, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas o en los cierres permanentes de los mismos.

2. Podrán instalarse soportes publicitarios en los solares y en las obras en ejecución, siempre que no estén comprendidos dentro de un espacio protegido.

En cualquier caso, estarán sometidos a la correspondiente autorización municipal, que será denegada cuando suponga un impacto negativo sobre la escena urbana.

3. Corresponde a la Administración municipal determinar y, en su caso, autorizar de acuerdo con lo dispuesto en las Ordenanzas quinta y séptima de Policía y Buen Gobierno, la ubicación de los elementos que componen el mobiliario urbano, precisando las características técnicas y de diseño a las que habrá de ajustarse.

4. Queda prohibida la instalación de contadores sobre fachada o tapias en toda el área del Plan Especial.

5. Hasta tanto no se adopte una solución general para la eliminación de las antenas en el ámbito del Plan la instalación de antenas parabólicas requerirá una licencia expresa fundamentada en un estudio de impacto que justifique la benignidad ambiental de lo que se solicita.

CAPITULO III.- ORDENANZAS DE USO.

Artículo III.20.- Aplicación de las ordenanzas de uso del Plan General .

1. La consideración del Area objeto del Plan Especial como un sector de ciudad integrada a efectos de uso, hace coherente el empleo de la regulación general de usos. Se adopta por tanto para el ámbito del P.E. la Normativa de usos del P.G. contenida en los Capítulos Primero y Segundo de la Normativa Específica de usos con las salvedades que se determinan en estas Ordenanzas.

2. En el ámbito del Plan Especial la vivienda deberá disfrutar de los estándares que marcan las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de la vivienda social con las salvedades que se determinan en estas Ordenanzas y las que en su caso establezca la "Ordenanza Reguladora de las Ayudas Municipales a la Rehabilitación de Edificios Residenciales".

3. Por otra parte, los elementos unitarios del Patrimonio edilicio se regirán por su propia normativa, no siendo de aplicación la normativa general cuando se contradiga con los criterios de protección fijadas por estas Normas.

Artículo III.21.- Usos genéricos.

1. El P.E. de acuerdo con el PGOU de Granada considera como usos genéricos los correspondientes a usos fundamentales recogidos por la Ley del Suelo y que se desarrollan desagregados según niveles, global pormenorizado, detallado y básico que se definen en los artículos siguientes.

Artículo III.22.- Usos básicos.

1. Los usos admitidos dentro del ámbito de este Plan Especial, son los que se relacionan a continuación, en los niveles que se definen para cada uno de ellos, de acuerdo con la denominación utilizada por el P.G.

1) Uso residencial: se admite en las clases siguientes:

1.1. vivienda unifamiliar:

- nivel 1: vivienda unifamiliar exclusiva.
- nivel 2: vivienda unifamiliar no exclusiva.
- nivel 4: Local de vivienda.

1.2. vivienda colectiva:

- nivel 1: vivienda colectiva exclusiva.
- nivel 2: vivienda colectiva no exclusiva.

1.3. residencia comunitaria:

- nivel 1: residencia hasta 10 dormitorios o superficie hasta 200 m. cuadrados.
- nivel 2: residencia hasta 25 dormitorios o superficie hasta 500 m. cuadrados.
- nivel 3: residencia hasta 50 dormitorios o s superficie hasta 1500 m. cuadrados.
- nivel 4: residencia superior a 50 dormitorios sin limitación de superficie.

1.4. alojamiento hotelero:

- nivel 1: pensión o similar hasta 10 habitaciones y superficie hasta 200 m. cuadrados.
- nivel 2: pensión o similar hasta 25 habitaciones y superficie hasta 500 m. cuadrados.
- nivel 3: establecimiento hotelero hasta 50 habitaciones y superficie hasta 1500 m. cuadrados en edificio singular.
- nivel 4: establecimiento hotelero superior a 50 habitaciones en edificio singular sin limitación de superficie.

2) Uso Industrial:

2.1. Taller:

- nivel 1: taller de artesanía. Superficie hasta 150 m. cuadrados y potencia total instalada hasta 3'5 c.v.
- nivel 2: pequeño taller vecinal. Superficie hasta 250 m. cuadrados y potencia total no mayor de 5 c.v.
- nivel 3: taller industrial o de servicio. Superficie hasta 500 m. cuadrados y potencia máxima instalada 10 c.v.

2.2. Industria:

- nivel 1: pequeña industria en parcela independiente de superficie menor de 500 m. cuadrados y potencia máxima instalada 10 c.v.

- nivel 3: industria singular compatible, potencia limitada a 250 c.v., pueden localizarse en zonas residenciales sobre parcela exclusiva de hasta 5000 m. cuadrados.
- nivel 6: industria molesta, insalubre, nociva o peligrosa (MINP) así calificada por aplicación del reglamento correspondiente.

2.3. Almacén:

- nivel 1: pequeño almacén, locales hasta 200 m. cuadrados.
- nivel 2: nave almacén, en edificación singular sin limitación de superficie.

3) Uso Terciario:

3.1. Bajo comercial :

- nivel 1: pequeño comercio, local en planta baja superficie inferior a 100 m. cuadrados y acceso diferenciado.
- nivel 2: local comercial hasta 300 m. cuadrados, acceso directo desde la vía pública y situado siempre por debajo de plantas destinadas a vivienda, en planta baja entreplanta o primera cuando el nivel de este no sea superior a 4 m. sobre rasante.

3.3. Bajo de oficinas:

- nivel 1: pequeña oficina, en planta baja y superficie menor a 100 m. cuadrados.
- nivel 2: oficina hasta 300 m. cuadrados situado por debajo de plantas de vivienda.

3.4. Local de oficinas:

- nivel 1: despacho profesional, superficie construida inferior a 100 m. cuadrados en cualquier planta.
- nivel 2: pequeña oficina; local hasta 150 m. cuadrados, por debajo de plantas de vivienda.

3.6. Local de espectáculos o reunión:

- nivel 1: pequeño local; en planta baja superficie menor de 50 m. cuadrados, y capacidad para 50 usuarios.
- nivel 2: local hasta 300 m. cuadrados; capacidad de 250 usuarios y en bajo con semisótano o sótano anejo.
- nivel 3: local sin limitación; en bajos con semisótano o sótano anexo con acceso independiente.

3.7. Instalación singular de espectáculos o reunión.

- nivel 1: terraza al aire libre; superficie de parcela inferior a 300 m. cuadrados, pudiendo admitirse pequeñas construcciones accesorias de una planta.

3.8. Garaje:

- nivel 1: local anejo; anejo en otro uso, en planta baja o sótano y capacidad regulada en función del otro uso.
- nivel 2: garaje en bajos; en sótano y planta baja o planta primera cuando esta sea la última del edificio. Servicio discrecional al público.
- nivel 3: garaje en edificio singular; servicio discrecional al público.

4) Uso Institucional:

Se admiten todas las actividades propias de entidades institucionales, incluso la prestación de servicios públicos, cuando no sean incompatibles con otros usos o contrarios a otras normas del P.E.

5) Uso Equipamientos:

5.1. Local de uso colectivo:

- nivel 1: local en cualquier situación; superficie menor de 150 m. cuadrados y en cualquier planta.
- nivel 2: local hasta 250 m. cuadrados; siempre por debajo de plantas de vivienda, acceso puede compartirse con otros usos no residenciales.
- nivel 3: local hasta 500 m. cuadrados; situado en planta baja, entreplanta o primera (4 metros sobre rasante), siempre por debajo de vivienda y acceso directo.

5.2. Instalación singular de uso colectivo.

- nivel 1: instalación al aire libre; queda excluido el uso residencial, salvo locales de vivienda anejos en número máximo de dos.
- nivel 2: instalación en edificio singular; en edificio singular no se permite el uso de vivienda excepto la vigilancia y mantenimiento.

6) Uso Espacios libres:

El P.E. contempla los tipos que a continuación se relacionan.

6.1. Espacios libres de uso público (EP)

- nivel 1: jardín público local; se incluyen en este tipo los espacios libres destinados a zona de riego y parques de barrio.
- nivel 2: parque urbano; comprende los espacios libres de nivel ciudad.
- nivel 3: sendas peatonales; espacios libres destinados a dar continuidad al sistema de zonas verdes.

6.2. Espacios libres de uso privado o restringido:

Incluye los patios de manzana, zonas libres de edificación por retranqueos, jardines, y en general todos los espacios libres de propiedad privada o sin posibilidad de uso colectivo, distinguiéndose los tipos siguientes:

- nivel 1: jardín privado: (JP).
- nivel 2: jardín privado con normativa específica:(JP*); son las situadas junto a las murallas o en lugares de vistas singulares donde se regule el tipo y forma de la plantación y de los cerramientos de parcela para facilitar la contemplación y disfrute de los elementos a que se refiere.
- nivel 3: huertas (H): se corresponde con situaciones residuales dentro del tejido urbano que por sus características propias o por su vinculación a usos inmediatos deban ser protegidos para garantizar su continuidad.
- nivel 4: espacios libres privados, de carácter genérico;

El Plan Especial cataloga algunos de estos espacios de distintos tipos y establece una regulación específica que es objeto del apartado correspondiente a normativa de Protección.

7. Uso Comunicaciones.

Se corresponde con las actividades relacionadas con el transporte de personas o mercancías, con independencia del modo de locomoción. Incluye la red viaria de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos públicos de gestión municipal ligados a la misma.

8. Uso Infraestructuras.

Incluye los usos referidos a la dotación de todas aquellos servicios de abastecimiento, agua, electricidad, saneamiento, y vertido de residuos, teléfono, etc... y los centros de almacenaje y distribución.

Artículo III.23.- Usos detallados.

Los usos pormenorizados de cada manzana o unidad básica son detallados por el Plan Especial ó en su caso por el Planeamiento de desarrollo para cada parcela, de entre los básicos definidos en el artículo anterior, asignando los usos de planta baja y plantas de pisos, en base a los tipos funcionales definidos y los usos actualmente existentes. Estos usos detallados se reflejan en el plano correspondiente a escala 1/500.

Cuando en una misma finca coexistan usos diferentes y compatibles se considerará como uso detallado de la parcela, a efectos del cálculo de aprovechamiento, el asignado a las plantas altas, siempre que el Plan Especial no indique nada en contrario.

Artículo III.24.- Usos pormenorizados.

El Plan Especial incluye los siguientes tipos:

1. Residencial.

1.1. Manzana cerrada extensiva.

Se definen como tales, las unidades básicas de uso característico, vivienda unifamiliar y colectiva (mínimo 60 %) y de tipologías edificatorias en ordenación cerrada con patios de parcela.

1.2. Agrupación intensiva de vivienda unifamiliar.

El uso característico es el de vivienda unifamiliar (mínimo 60 %) y corresponde con agrupaciones de vivienda unifamiliar en manzana cerrada generalmente adosadas o entre medianeras con patio posterior o delantero, típica de los asentamientos en ladera.

1.3. Agrupación extensiva de vivienda unifamiliar.

El uso característico es vivienda unifamiliar y corresponde con parcelaciones recientes y edificaciones generalmente aisladas o pareadas.

1.4. Residencia singular.

Corresponde con uso de parcelas singulares y tipológicas de ordenación específica generalmente de vivienda unifamiliar característica del hábitat de Granada dentro del concepto de " Carmen ".

2. Industrial:

2.1. Industria urbana singular.

Se definen como tales las unidades básicas de uso característico industrial, niveles 1 y 3 (mínimo 80 %), y que pueden ubicarse en áreas residenciales sobre parcela singular con superficie hasta 5000 m. cuadrados.

3. Institucional.

3.1. Institucional intensivo.

3.2. Institucional extensivo.

Son los usos asignados a unidades básicas destinadas a instituciones que normalmente prestan un cierto servicio a la colectividad. Generalmente presentan tipologías edificativas singulares.

Las actividades son comunes con los que se señalan para el equipamiento comunitario.

4. Equipamiento comunitario.

Los asignados a unidades básicas que de forma preferente o exclusiva se destinan a instalaciones de equipo comunitario, y prestan un servicio a la comunidad. Presentan también tipologías singulares.

Los usos característicos (mínimo 80 %) son los señalados en el apartado 5 del Artículo III.22. y las actividades contempladas por el Plan son las siguientes:

- Centro cívico-social.
- Centro cultural.
- Centro docente.
- Centro sanitario.
- Centro asistencial.
- Centro deportivo.
- Centro administrativo.
- Centro religioso.
- Sin especificar: donde se incluyen los no asimilables de forma clara a los anteriores.

Artículo III.25.- Usos globales.

El Plan Especial considera los usos globales que determina el PGOU de Granada para este ámbito de acuerdo con la delimitación de zonas del "Plano de Calificación-Usos Globales" y el punto 1.5. del Capítulo 1. de la Normativa Específica de Usos.

Artículo III.26.- Correspondencia de Usos Pormenorizados y Tipos Funcionales.

El Plan Especial determina la correspondencia de Usos pormenorizados, los tipos edificativos funcionales detectados, referida al uso residencial, de acuerdo con el cuadro siguiente:

<u>USOS PORMENORIZADOS</u>	<u>TIPO</u>		<u>SUBTIPO</u>
MANZANA CERRADA EXTENSIVA	CASA	PATIO	UNIFAMILIAR COLECTIVA
	COLECTIVA		CF1 CF2 CDF1 CDF2 CE1 CE2
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	CARMEN CR	TODOS	
	UNIFAMILIAR		U
UNIFAMILIAR INTENSIVA	UNIFAMILIAR	UM UDF UJ UT UA	
RESIDENCIAL SINGULAR	CARMEN CR	TODOS	

La edificabilidad de cada parcela es la que establece el P.E. en función de las condiciones de ocupación y alturas detalladas en el plano de alineaciones.

Artículo III.27.- Usos singulares no contemplados.

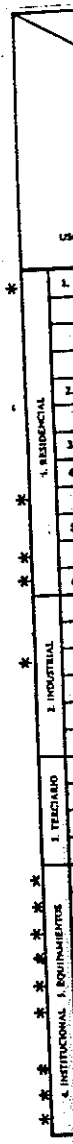
Cuando se trate de usos singulares no contemplados en esta Normativa para su regulación se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente a "Intervención Singular" del Título III Sección 2º.

En la documentación del proyecto se justificará la introducción del uso de que se trate, al mismo nivel la precisión señalada en el citado artículo. Deberá acompañarse también un estudio completo de Impacto Ambiental en que se valore las incidencias y efectos en los usos existentes, viario transporte, etc.

Artículo III.28.- Compatibilidad de usos.

En lo referente a la compatibilidad entre los distintos niveles y tipos de usos urbanos, se estará a lo que para cada caso establece la Normativa Específica de usos del PGOU y con las salvedades que se determinan en el presente Título y en el cuadro de compatibilidad de usos que se adjunten.

Se consideran asimismo compatibles a todos los efectos los usos asignados a cada parcela por el Plan Especial y que se especifican en el plano de Usos detallados a escala 1/500.



USOS DETALLADOS/USOS PORMENORIZADOS

Cuadro de compatibilidad con expresión de niveles detallados

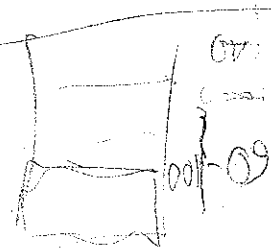
(De aplicación también a los posibles usos detallados que integran los usos "globales definitivos" de parcelas e instalaciones autónomas no residenciales).

USO PORMENORIZADO	USO DETALLADO (%)	NIVELES															
		1. RESIDENCIAL	2. INDUSTRIAL	3. TERCIARIO	4. INST. EQUIP.												
		1. Vivienda unifamiliar 2. Vivienda colectiva 3. Residencia comunitaria 4. Albergue hoteles 5. Taller 6. Industria 7. Almacén 8. Baja comercial 9. Edificio comercial 10. Loja de oficina 11. Local de oficina 12. Edificio de oficinas 13. Local supercentros/ventas 14. Instalación deportiva 15. Centro 16. Local de uso colectivo 17. Instalación deportiva	1. Taller 2. Industria 3. Almacén 4. Baja comercial 5. Edificio comercial 6. Loja de oficina 7. Local de oficina 8. Edificio de oficinas 9. Local supercentros/ventas 10. Instalación deportiva 11. Centro 12. Local de uso colectivo 13. Instalación deportiva	1. Local de uso colectivo 2. Instalación deportiva	1. Local de uso colectivo 2. Instalación deportiva												
1. Manzana cerrada extensiva - ALBERQUE/ALBERGUE		2	2	1	1	2	X	1	2	1	2	1	2	1	1	2	2
1.1. Casa patio		2	2	3	3	2	X	1	1	1	3	1	2	1	1	2	2
1.2. Calle de patio		2	2	2	2	X		2	1	2	3	1	2	1	1	2	2
1.3. Calle de patio		2	2	3	3	X		1	2	2	3	1	2	1	1	2	2
2. Manzana cerrada intensiva - CALLE PATIO		X	2	4	2	X		1	1	3	1	2	2	2	2	2	2
2.1. Calle patio		X	2	4	1	X		1	2	2	3	1	2	2	2	2	2
3. Agrupación bloques aislados		X	4	4	1	X		1	2	1	2	1	2	2	2	2	2
4. Agrup. ind. vi. unifamiliar - CALLES S/AL		2	1	1	1	X		1	2	1	2	1	2	1	1	2	2
4.1. Calle de patio		2	1	1	2	X		2	1	2	1	1	2	1	1	2	2
5. Agrup. ind. vi. unifamiliar - CALLES S/AL		2	1	1	1	X		1	1	1	1	2	1	1	2	2	2
5.1. Calle de patio		2	1	1	2	X		1	1	1	1	2	1	1	2	2	2
6. Residencial singular		2	2	2	2	1	X	2	1	2	1	2	1	2	1	2	2
1. Edificio industrial múltiple		4	X	X	X	2	1	2	2	X	2	1	2	1	2	2	2
2. Agrupación industrial en manzanas		4	X	X	X	2	2	X	X	X	2	1	2	1	2	2	2
3. Industria urbana singular		4	X	X	X	2	2	X	X	X	2	1	2	1	2	2	2
4. Industria aislada singular		4	X	X	X	2	2	X	X	X	2	1	2	1	2	2	2
5. Industria mixta, talleres o talleres		4	X	X	X	2	2	X	X	X	2	1	2	1	2	2	2
6. Industria agropecuaria		3	X	X	X	1	X	1	X	2	1	2	1	2	1	2	2
1. Centro comercial singular		4	X	2	2	1	X	2	2	X	2	1	2	1	2	2	2
2. Centro oficinas singular		4	X	2	2	1	X	2	2	X	2	1	2	1	2	2	2
3. Instalación terciaria en general		4	X	2	2	1	X	2	2	X	2	1	2	1	2	2	2
4. Instalación singular abierta		4	X	2	2	1	X	2	2	X	2	1	2	1	2	2	2
1. Centro civil-social		4	X	1	X	2	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2
2. Centro cultural		4	X	1	X	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2
3. Centro de ocio		4	X	1	X	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2
4. Centro deportivo		4	X	1	X	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2
5. Centro mixto		4	X	1	X	2	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2
6. Centro deportivo		4	X	1	X	2	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2
7. Centro comercial		4	X	1	1	2	X	2	2	X	2	2	2	2	2	2	2
8. Centro administrativo		4	X	1	1	2	X	2	2	X	2	2	2	2	2	2	2
9. Centro religioso		4	X	1	X	X	X	2	2	X	2	2	2	2	2	2	2
10. Sin especificar		4	X	1	X	X	X	2	2	X	2	2	2	2	2	2	2

1. Uso detallado compatible en todos los niveles
 2. Uso detallado compatible sólo hasta el nivel indicado
 3. Uso detallado compatible sólo en el nivel indicado
 4. Uso detallado incompatible
 5. Uso detallado característico

1 Usos pormenORIZADOS considerados por el Plan Especial. Correspondencia usos pormenORIZADOS-Tipos Funcionales.

USOS PORMENORIZADOS	TIPO-SUBTIPO FUNCIONAL	TIPO DE REFERENCIA
Manzana Cerrada Extensiva	Pu Patio unifamiliar	Casa patio
	Pc Patio colectiva	
	CF 1 Colectiva sobre fachada sin patio.	Colectiva del XIX
	CF 2 Colectiva sobre fachada con patio.	
	COF 1 Colectiva diversas fachadas sin patio.	
	COF 2 Colectiva diversas fachadas con patio.	
	CE 1 Colectiva de esquina sin patios.	
	CE 2 Colectiva de esquina con patios.	Carmen
Unifamiliar extensiva	CU Carmen	
	UJ Unifamiliar con jardín menor.	Vivienda Unifamiliar
Unifamiliar intensiva	UM Unifamiliar entre medianeras.	
	UDF Unifamiliar con diversas fachadas.	
	UJ Unifamiliar con jardín menor.	
	UT Unifamiliar en terraza.	
	UA Unifamiliar adosada.	



**CUADROS DE COMPATIBILIDAD DE USOS
USOS BASICOS/USOS DETALLADOS**

Cuadro de compatibilidad con expresión de niveles

(De aplicación también a los usos básicos que integran los usos pormenorizados y "globales definitivos" de parcelas e instalaciones singulares o autónomas no residenciales).

USO DETALLADO (Básico predominante 60%)		USO BÁSICO			
		1. RESIDENCIAL	2. INDUSTRIAL	3. TERCARIO	4. INST. 3. EQUIP.
1. RESIDENCIAL	1. Vivienda unifamiliar	1	1	1	1
	2. Vivienda colectiva	2	2	2	2
	3. Residencia comunitaria	3	3	3	3
	4. Alojamiento hotelero	4	4	4	4
2. INDUSTRIAL	1. Taller	1	1	1	1
	2. Industria	2	2	2	2
	3. Almacén	3	3	3	3
3. TERCARIO	1. Bajo comercial	1	1	1	1
	2. Edificio comercial	2	2	2	2
	3. Bajo de oficinas	3	3	3	3
	4. Local de oficinas	4	4	4	4
	5. Edificio de oficinas	5	5	5	5
	6. Local especs./reunión	6	6	6	6
	7. Instalación singular	7	7	7	7
	8. Garaje	8	8	8	8
4. INST. 3. EQUIP.	1. Local de uso colectivo	1	1	1	1
	2. Instalación singular	2	2	2	2

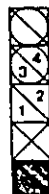
Usos compatibles en todos los niveles.

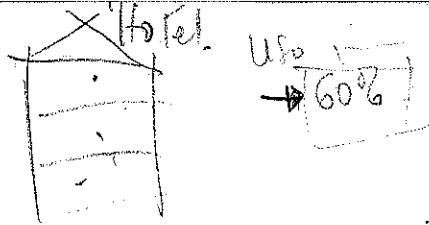
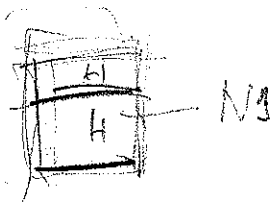
Usos compatibles sólo hasta los niveles indicados.

Usos compatibles sólo en los niveles indicados.

Usos incompatibles.

Usos característicos.





USOS PORMENORIZADOS/USOS GLOBALES

Cuadro de compatibilidad

Los usos globales definidos en este cuadro admiten como compatibles cualquier uso pormenorizado perteneciente al uso genérico de comunicaciones y transportes e infraestructuras. Cuando se trate de nuevas ubicaciones deberán justificarse su oportunidad, impacto de la instalación, etc., mediante P.E., salvo en el caso de que la actuación esté prevista por el P.G. Los usos pormenorizados correspondientes a los usos genéricos comunicaciones y transporte e infraestructuras, serán los característicos y únicos compatibles de los usos globales correspondientes a estos mismos usos genéricos.

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	1. RESIDENCIAL					2. INDUSTRIAL						3. TERCIANO				4. INSTITUCIONAL				5. EQUIPAMIENTO						
		1. Masas cerradas estables	2. Masas cerradas ligeras	3. Agrupación bloques aislados	4. Agrup. ind. sin edificio	5. Agrup. ind. sin edificio	6. Residencial disperso	1. Edificio industrial simple	2. Agrupación industrial en masas	3. Industria artesanal	4. Industria artesanal	5. Industria artesanal	6. Industria artesanal	1. Centro comercial disperso	2. Centro urbano disperso	3. Ind. incluido en general	4. Instalación dispersa	1. Centro cívico central	2. Centro urbano	3. Centro urbano	4. Centro urbano	1. Centro institucional	2. Centro deportivo	3. Centro comercial	4. Centro administrativo	5. Centro religioso	6. Sin especificar
*	1. Albergue/Reserva	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
*	2. Casa antigua	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
*	3. Edificio de obra	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
*	4. Div. ind. obra	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
*	5. Div. ind. obra	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
*	6. Div. ind. edificio	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
*	7. Núcleo rural	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
*	8. Res. disperso o act.	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	1. Zona industrial						⊗	⊗	⊗	⊗	⊗																
	2. Políg. ind. especial						⊗	⊗	⊗	⊗	⊗																
	3. Industria orb. disp.						⊗	⊗	⊗	⊗	⊗																
	4. Ind. singular elevada						⊗	⊗	⊗	⊗	⊗																
	5. Industria autónoma						⊗	⊗	⊗	⊗	⊗																
	1. Zona de uso terciario											⊗	⊗	⊗	⊗												
	2. C. com. y of. disp.											⊗	⊗	⊗	⊗												
	3. Ind. disp. terciario											⊗	⊗	⊗	⊗												
*	1. Zona educativa															⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
*	2. Zona hospitalaria															⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
*	3. Zona institucional															⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
*	4. Instalación singular															⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
*	5. Instalación autónoma															⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	1. Z. Equip. recreativo															⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	2. Z. deportivo															⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	3. Equip. disp. común															⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	4. Equip. autónoma															⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗

⊗ Uso pormenorizado compatible
 ⊗ Uso pormenorizado incompatible
 ⊗ Uso pormenorizado característico

* Usos globales y pormenorizados considerados por el Plan Especial.

CAPITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO.

Sección I.- Conservación del Patrimonio protegido.

Artículo III.29.- Situaciones de ruina en inmuebles protegidos.

1. Para los elementos unitarios integrados en el ámbito de este Plan Especial, no será de aplicación el régimen general que, para las situaciones de ruina, se establece en Normas Especiales del Plan General. Estos supuestos se regirán por las determinaciones contenidas en estas Normas y en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

2. Los bienes inmuebles catalogados en este Plan Especial no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad, ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente que en el caso de los Bienes de Interés Cultural sólo la concederá en los términos que establece el art. 24.2 LPHE.

3. Si existiese urgencia o peligro inminente, el Ayuntamiento ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse en inmuebles protegidos, no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán la autorización del Ayuntamiento y en el caso de los Bienes de Interés Cultural la de la Administración competente, debiéndose prever además, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Artículo III.30.- Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

1. Los elementos unitarios catalogados por este Plan Especial, quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del mismo, no siendo de aplicación, en este caso, los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán consideración de fuera de ordenación, los rótulos, señales, cables, antenas y conducciones aparentes, así como toda construcción, que alteren el carácter de los elementos unitarios, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos.

Quedarán igualmente fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación de la edificación o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de este Plan Especial.

En los casos anteriores, y en los edificios discordantes que se señalan en los planos A4 Catálogo y en el volumen correspondiente al Catálogo de Sitios, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos disconformes recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de las presentes Ordenanzas. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios conforme al artículo siguiente de estas Normas.

3. Tendrán la consideración de bienes en situación sustantiva o material de fuera de ordenación aquellas parcelas, edificios o instalaciones que expresamente figuran como tales en los documentos del Plan, quedando sujetos a las limitaciones que para este supuesto, se establecen en el Plan General.

Artículo III.31.- Deberes de conservación del patrimonio catalogado.

1. Los elementos catalogados por este Plan Especial, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes.

2. Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del número anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma requeridas por el presente Plan para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos, de conformidad con lo exigido en los artículos 66, 73 y 182 L.S.

3. La utilización de los edificios o elementos catalogados quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por el Ayuntamiento o la Administración competente en el caso de los BIC.

4. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre los edificios o elementos catalogados no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de las obligaciones previstas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento o la Administración competente en el caso de los BIC, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Asimismo, podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en caso de bienes inmuebles será inscrita en el Registro de la Propiedad. El Ayuntamiento o la Administración competente en el caso de los BIC también podrá realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes.

5. Los propietarios, poseedores o usuarios de inmuebles o elementos catalogados, o de escudos, emblemas, placas heráldicas, rollos de justicia, cruces y demás piezas y elementos de análoga índole, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o de la Administración competente en el caso de los BIC.

6. Las construcciones catalogadas en sus correspondientes niveles y grados deberán conservar el espacio libre contiguo, dentro de su propia unidad predial registrada, en las condiciones ambientales adecuadas al mantenimiento y comprensión del bien objeto de protección sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso y destino.

7. Se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los elementos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o de lugar a riesgos para los mismos. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de líneas de teléfono o de electricidad y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, en su caso, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio; todo ello en virtud del artículo 19 de la L.P.H.E.; los artículos 66 y 182 L.S.; el artículo 13 de la Ley 10/1966 de 18 de Marzo sobre Instalaciones Eléctricas y los artículos 2,7 y 8 de la Ley 3/1976, de 11 de Marzo, sobre Servidumbres de Paso de Líneas y Cables de Comunicación.

8. El Ayuntamiento, o, la Administración competente en el caso de los BIC podrá impedir las obras de demolición total o parcial, o cambio de uso o suspender cualquier clase de obra o intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en este Plan Especial.

Igualmente podrá actuar de ese modo, aunque no se haya producido dicha catalogación, siempre que se aprecie la concurrencia de alguno de los valores a que hace mención el artículo 1. de la L.P.H.E.

9. Será causa significativa de interés social para la expropiación por la Administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro y un uso incompatible con sus valores. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos (artículos 36 y 37 de la L.P.H.E.).

10. La enajenación de los bienes declarados de interés cultural requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los Organismos competentes, en los términos que se establecen en el artículo 18 de la L.P.H.E.).

11. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser de inmediata aplicación los efectos suspensivos previstos en caso de concesión de licencia, y si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública y recabar la colaboración de los Organismos procedentes, cumpliendo, en todo caso, con las determinaciones al respecto de la L.P.H.E.

12. Los inmuebles catalogados están exceptuados del régimen de edificación forzosa a que se refiere el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, Decreto 635/1964 de 5 de Marzo, por virtud del artículo 6.1-a del mismo.

13. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán en los términos previstos en esta Normativa.

14. Desde la aprobación definitiva de este Plan Especial, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos, ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta, a la Administración competente para la ejecución la L.P.H.E., de las autorizaciones o licencias concedidas, en el plazo máximo de 10 días desde su otorgamiento (artículo 20 de la L.P.H.E.).

Artículo III.32.- Clasificación y definición del Patrimonio Histórico y Catálogo.

1. Se entiende por Patrimonio Histórico el acervo de edificios construcciones y bienes sociales y económicos que considerados bien de forma aislada, bien en el conjunto en que se integren son subsumibles en el supuesto contemplado en el artículo 46 de la Constitución.

Dentro del Patrimonio Histórico y a los efectos de estas normas se distingue entre:

- a) Patrimonio singular: Edificios, conjuntos y elementos de interés especial, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de valor relativo singular, que este Plan protege de forma individualizada, incorporándolos al catálogo acompañado al mismo y que deberá ser completado por el planeamiento que lo desarrolle según lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Patrimonio genérico: Edificios, construcciones y elementos que se asocian configurando áreas de interés ambiental que requieren medidas específicas de protección con el fin de evitar desfiguraciones o transformaciones indeseables, sin ser precisa la catalogación de los componentes específicos, bastando la definición de las áreas de integración para la protección de su carácter.

Artículo III.33.- Niveles y Grados de protección.

El presente Plan Especial, en su documentación, determina el nivel de protección de cada inmueble catalogado en función de su carácter e interés.

Estos niveles de protección son:

Carácter de la edificación.	NIVEL DE PROTECCION
MONUMENTAL	1. TOTAL
TRADICIONAL	2. INTEGRAL
SINGULAR	3. ESTRUCTURAL
AMBIENTAL	4. TIPOLOGICA

El nivel de protección del edificio afecta, asimismo, a los espacios libres de la parcela en que se localiza.

Para cada nivel de protección se establecen varios grados (subgrupos) en función de la relación de elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conservan. La asignación del grado se efectúa con carácter orientativo. Los datos contenidos en el fichero del Catálogo determinan implícitamente el grado de protección del inmueble catalogado. Este grado habrá de explicitarse previamente a la concesión de licencia de obras (sean cuales fueren éstas) por los servicios técnicos municipales, en función no sólo de los datos contenidos en la ficha del inmueble en cuestión, sino de otros que -aportados por el interesado o recabados directamente- pudieran complementar los del fichero.

Los grados de protección en cada nivel con expresión de las partes o elementos de interés que los definen son:

NIVEL 1. PROTECCION TOTAL (EDIFICACION MONUMENTAL).

- grado 1. (M.N. en el fichero de catálogo).
Con declaración de monumento o exp. incoado
- grado 2. (1 en el fichero de catálogo)
Con iniciación de exp. y/o de interés singular.

NIVEL 2. PROTECCION INTEGRAL (EDIFICACION TRADICIONAL)

- grado 1. Fachada
Zaguan

Patio (con todos o parte de sus elementos)
Escalera
Artesonado
Salas nobles
Jardín/huerto
Rejería y maderas
Elementos ornamentales

grado 2. Fachada
Zaguán
Patio (con todos o parte de sus elementos)
Hueco de escalera

grado 3. Fachada
Patio (originario o reformado)
Hueco de escalera

grado 4. Fachada
Espacio de patio

grado 5. Fachada

NIVEL 3. PROTECCION ESTRUCTURAL (EDIFICACION SINGULAR)

grado 1. Fachada
Zaguan
Patio
Escalera
Jardín/huerto
Salas nobles con ornamentación

grado 2. Fachada
Espacios comunitarios

grado 3. Fachada

NIVEL 4. PROTECCION TIPOLOGICA (EDIFICACION AMBIENTAL)

grado 1. Secuencias ambientales
Fachada (formalizada o no).
Espacios interiores comunitarios (patio, huerto/jardin).

grado 2. Secuencias coherentes (tanto tipológicas como de composición de fachada).
Fachada.
Parcelario.

grado 3. Secuencia de parcelación.
Parcelario.

La modificación del nivel de protección que establece el presente Plan para un determinado inmueble así como la inclusión o exclusión de otros en el listado del Catálogo requerirá la aprobación de un expediente que habrá de tramitarse como si de un Plan Especial de protección puntual se tratase. Su documentación habrá de justificar razonadamente la propuesta de modificación con expresión detallada de la actuación que deba plantearse a consecuencia de la modificación. En tal caso la documentación a aportar incluirá la exigida como información complementaria en la solicitud de licencias de obras en elementos catalogados salvo que el objeto de la propuesta haga innecesario alguna de ellas.

Artículo III.34.- Obligaciones y ayudas económicas para la conservación.

1. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refieren los artículos 25 L.S. y 87 R.P. podrán recabar para conservarlos la cooperación de los Ayuntamientos y Diputaciones, que la prestarán en condiciones adecuadas (ver art. 182.3. L.S.).

2. Las actuaciones de rehabilitación podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas para la Administración del Estado en los términos del Real Decreto 1494/1987, de 4 de Diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

3. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refieren los apartados a y b del art. 182 L.S., el ente bajo cuya competencia se halle el edificio por su carácter, costeará la parte de las obras imprescindibles cuyo importe sobrepase dichos límites, con las condiciones adecuadas; sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quién, en todo caso, deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.

4. En el caso de que los propietarios de inmuebles, catalogados o no, no realizaran las obras de adaptación requeridas por el presente Plan o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, el Ayuntamiento podrá optar entre ejecutar subsidiariamente las obras o proceder a la expropiación total o parcial del edificio o sólo de su fachada. (art. 66, 119.2 "infine", 124.2 y 183.3 L.S.).

5. Cuando fuese necesario realizar las obras imprescindibles de consolidación en un edificio catalogado y no las emprendiese el propietario a su costa, se podrán costear públicamente total o parcialmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con la garantía del edificio, ejecutarlas subsidiariamente a costa del obligado o incoar el expediente de expropiación por causa de utilidad pública (art. 23, Reglamento LPAN 16.IV.36).

6. Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración a que se refieren los números 1,2,3 y 6 anteriores, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras

significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas adecuadas, considerando en todo caso las condiciones socio-económicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso, el Ayuntamiento podría asumir en lo procedente las promociones u obras de interés social.

7. Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la L.P.H.E. como fomento al cumplimiento de los deberes y en compensación de las cargas que la citada Ley les impone.

8. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección del Patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la L.P.H.E. sin perjuicios de las responsabilidades a que diesen lugar.

TITULO II. CONDICIONES DE INTERVENCION.

SECCION 2ª. CONDICIONES DE INTERVENCION.

Artículo III.35.- Tipos de intervención y compatibilidad con los niveles y grados de protección asignados.

1. En el ámbito de este Plan Especial de Protección y de acuerdo con el Capítulo Primero de las Normas Específicas de Protección de Edificios y otros elementos de Interés del PGOU, se distinguen los siguientes tipos de intervención definidos en los artículos siguientes:

- 1 -Intervención sobre Bienes de Interés Cultural.
- 2 -Restauración.
- 3 -Reforma.
- 4 -Reestructuración.
- 5 -Nueva planta con conservación de fachada y tipología.
- 6 -Nueva planta con integración.
- 7 -Intervención genérica.
- 8 -Conservación.

2. El Catálogo de este Plan Especial, de acuerdo también con las Normas Específicas citadas del PGOU, define cuatro niveles de protección:

- | | |
|----------|----------------------|
| Nivel 1: | Protección Total. |
| Nivel 2: | Protección Integral. |
| Nivel 3: | " Estructural. |
| Nivel 4: | " Ambiental. |

Para cada uno de ellos se establecen varios grados en función de la relación de elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conservan. Los grados se asignan en el Catálogo con carácter orientativo y en los términos que se establecen en el art.III.33.

En función del nivel y grado de protección asignado los diferentes elementos unitarios, se permiten los siguientes tipos de intervención.

Nivel y grado de Obras permitidas protección

1. TOTAL (Monumental)	grado 1	1
	grado 2	2
2. INTEGRAL	grado 1	2
	grado 2	3.2
	grado 3	4.3.2
	grado 4	4.3.2
	grado 5	5.4.3.2
3. ESTRUCTURAL	grado 1	3.2
	grado 2	4.3.2
	grado 3	5.4.3.2
4. AMBIENTAL	grado 1	5.4.3.2
	grado 2	6.5.4.3.2
	grado 3	7.6.5.4.3.2

En todos los casos se permiten las obras de conservación (8).

Para el resto, no afectado por ningún nivel de protección el tipo característico de obra permitida será la Intervención genérica.

3. El Plan Especial en su anexo 1, además de presentar un inventario de los elementos de valor y degradantes, asigna para cada elemento unitario el nivel y con carácter indicativo el grado de protección, estableciendo también las obras permitidas, con ese carácter.

Artículo III.36.- Intervención sobre Bienes de Interés Cultural y sus entornos.

1. Las intervenciones sobre Bienes de Interés cultural y sus entornos sean Monumentos, Jardines, Conjuntos y Sitios Históricos, así como Zonas Arqueológicas, declarados o con expediente incoado, e incluidos en el Plan General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía en esta categoría, quedan sujetos a las determinaciones de la Ley del Patrimonio y a las que se contienen en esta Normativa y en el Catálogo y por tanto supeditadas a la competencia de la Dirección General de Bellas Artes u Organismos Autonómicos Competentes (Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía).

2. El Plan Especial delimita los Entornos de los monumentos para la protección y fomento del carácter del BIC de referencia y el de los bienes (arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos, etc), que contienen.

- a) Los ámbitos y elementos integrados en los Entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC.
- b) En aquellos casos en los que se vinculen a los Entornos elementos discordantes éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.
- c) Las acciones que este Plan Especial determina en el ámbito de los Entornos, tanto para conservar y proteger los BIC, como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica serán responsabilidad de los Organismos competentes entendidos en los términos que establece el art.6º LPHE.

Artículo III.37.- Restauración.

1. Se entiende por restauración arquitectónica las obras sobre elementos unitarios declarados monumentos locales, provinciales y aquellos otros que sin haberse producido dicha declaración, poseen valores significativos para ser incluidos en esta categoría.

Estas obras constituyen con los citados en el artículo anterior, el grado máximo de conservación y estarán orientados a consolidar lo existente, reprimando el estado original de la edificación y en su caso de los espacios libres, jardines y huertos, etc.

2. La restauración supondrá:

- Conservación de la totalidad de las partes originales.
- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, añadidos y contradictorios con la edificación de acuerdo con lo previsto en el art. 39.3 de L.P.H.E.
- Restitución de los elementos alterados o de los originales suprimidos (tanto estructurales, como constructivos u ornamentales), evitando todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.

- Consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables.
- Sustitución y/o recuperación de instalaciones con ajuste a las condiciones originales de la edificación.

Artículo III.38.-Reforma.

1. Se entiende por reforma las obras orientadas a la conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad, a la mejora y adecuación de las condiciones de habitabilidad y utilización de la edificación y los aspectos libres (jardines, huertos).

Los sistemas constructivos a utilizar podrán incluir nuevas tecnologías siempre que respeten y contribuyan al mantenimiento del carácter propio del edificio, su estructura y la forma del tipo edificatorio.

Cuando la obra afecte a elementos comunes, (zaguanes, patios, escaleras, etc.), estos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales, como en los acabados y decoración.

La Reforma podrá suponer:

- Adecuación de la tabiquería de distribución con aprovechamiento y, en su caso, reparación, de la carpintería, solados y pavimentos originales; sin que se afecte los elementos decorativos, pinturas, molduras, etc., que configuran ámbitos cuyo significado pueda desfigurar la definición del tipo edificatorio o su valor histórico.
- Adecuación de patios interiores y fachadas posteriores o interiores de parcela, con adaptación de huecos abiertos a los mismo con respeto a los mecanismos de composición del edificio y del conjunto en el que se integre (extremo que deberá ser justificado) y a los elementos de especial valor en la definición de la estructura y forma del tipo edificatorio. Todo ello salvo prohibición expresa singularizada en el presente Plan Especial para algún elemento o edificio específico.
- Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado.

- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas (art. 39.3 L.P.H.E.). Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por reforma.
- Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio, con integración de los elementos de ventilación y evacuación de humos en las cubiertas.
- Implantación de elementos de comunicación vertical, como escaleras o ascensores, en el interior de la edificación o en patios sin significado estructurante de la edificación, siempre que tales intervenciones no destruyan los valores históricos o la estructura y forma del tipo edificatorio, ni trasciendan a los elementos de composición volumétrica del edificio apreciables desde el espacio exterior en la forma en la que éste se concibe en la presente Normativa.
- Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.
- Adaptación de huecos de planta baja en fachadas exteriores, siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición. Tal intervención podrá permitirse en los edificios señalados en forma expresa en este Plan Especial y con ajuste a las siguientes limitaciones:
 - Los huecos mantendrán los ejes de simetría originales del edificio, o sus mecanismos de composición.
 - La altura de los dinteles deberá guardar relación con la de los huecos existentes en la planta.
 - La solera de los huecos en planta baja podrá descender al nivel del portal de la edificación.
 - El elemento de cerramiento y su carpintería se situará en el interior del hueco a una distancia del paramento de fachada no inferior a la de las carpinterías de los huecos de fachada existentes menos profundos, ni alcanzar una profundidad superior a la del muro de fachada menos 10 cm.
 - Se podrá permitir la modificación o apertura de patios interiores que no afecten a la estructura cuando los existentes tengan dimensiones notoriamente inferiores a los mínimos establecidos por las Ordenanzas Municipales de la Edificación o la Normativa de protección oficial y siempre que

en la Normativa el Catálogo del Plan Especial no se indique nada en contrario.

- Actuaciones en los jardines y huertos.
 - Introducción de nuevas técnicas de riego siempre que no exista o esta sea irrecuperable o cuando el Plan no establezca en Catálogo lo contrario.
 - Introducción de nuevas variedades arbóreas siempre que el Plan no señala nada en contrario.
 - Sustitución de los sistemas de riego en mal estado e introducción de otros nuevos cuando el Catálogo anexo no indique nada en contrario y siempre que no afecte a la organización tradicional de los espacios libres privados (jardines-huertos).
 - Reposición de elementos vegetales en mal estado e introducción de nuevas variedades y técnicas agrícolas u ornamentales siempre que no exista precaución en contrario en el Catálogo del P.E. y se respeten las condiciones originales del tipo y la organización tradicional de estos espacios.

Artículo III.39.- Reestructuración.

1. Se entiende por reestructuración las obras tendentes a la rehabilitación y reutilización del edificio con conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad y demolición (o sustitución) de cuerpos o elementos añadidos o en mal estado.

Los sistemas constructivos a utilizar podrán responder a tecnologías actuales.

La propuesta de transformación o cambio de uso estará limitada por el propio carácter del edificio.

2. La reestructuración del edificio podrá suponer:

- Sustitución de elementos estructurales y de distribución, que no sean objeto de protección expresa en el catálogo del P.E., con nuevos elementos compatibles con las fachadas existentes.
- Incorporación de nuevas escaleras y ascensores manteniendo las fachadas, así como el volumen y materiales de cubierta, las escaleras u otros

elementos protegidos expresamente.

- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, siempre que se actúe para reestructurar una edificación.
- Adaptación y nueva apertura de huecos en patios interiores y fachadas posteriores, interiores de parcela, siempre que el catálogo del P.E. no establezca protección expresa sobre alguno de estos elementos.
- Desplazamiento y/o sustitución de forjados con utilización del volumen sobre rasante del semisótano.
- Adaptación o sustitución en parte de fachadas posteriores interiores de parcela o manzana, que no sean apreciables desde el exterior y siempre que no exista protección expresa sobre ellos.
- Adaptación y reorganización de los espacios libres de parcela jardines y huertos, sustituyendo los elementos en mal estado, siempre que no exista protección expresa en el Catálogo adjunto.

3. Los proyectos de reestructuración deberán precisar los aspectos y elementos objeto de demolición y sustitución, justificando que no se suprimen elementos de valor así como las medidas técnicas necesarias. Tal prohibición deberá ser objeto de calificación pormenorizada por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo III.40.- Nueva planta con conservación de fachadas y tipología.

1. Se entiende como tales, las obras que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales pudiendo comprender la sustitución de la edificación con mantenimiento de fachada o fachadas y la tipología edilicia.

2. Estas obras podrán suponer además de los citados en los artículos anteriores:

- Adecuación del espacio bajo cubierta con posible sustitución parcial o total de su estructura y/o desplazamiento, y potencial sustitución de forjados, manteniendo el volumen del edificio.

- Podrá proponer, cuando así lo establezca el catálogo, la sustitución de la edificación existente siempre que se garantice el mantenimiento de la fachada, la ocupación de parcela y el volúmen, así como los espacios libres privados en cuyo caso deberá actuarse de acuerdo con los preceptos establecidos en el artículo siguiente. (Art. III.40.).

Artículo III.41.- Nueva planta con integración.

1. Se entiende por intervención de Nueva planta con integración las obras que se pueden plantear sobre solar sin edificar o por sustitución de la edificación con conservación de parcelación, tipología edilicia y composición de fachada.

Se trata también de intervenciones en edificaciones o espacios libres privados que por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro solo es posible la conservación de elementos aislados, que el catálogo señala, incorporándolos a la edificación de nueva planta. Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, manteniendo su localización de acuerdo con el tipo de que se trate.

En todo caso la obra a realizar en un determinado emplazamiento vendrá obligada por la conservación establecida por el catálogo y por el respeto a las determinaciones que se establecen genéricamente para el tipo señalado.

Cuando se actúe por integración sobre solares o parcelas que no tengan señalado el tipo edificatorio en el plano correspondiente a escala 1: 500 las obras se atenderán a las determinaciones de aquél de entre los dominantes en su entorno próximo mejor vinculado a las características de la parcela.

La obra nueva se deberá adecuar siempre a las edificaciones protegidas próximas en cuanto a trazos, alturas de pisos y elementos arquitectónicos, sin incurrir en la copia mimética, y con soluciones de arquitectura realizada con ajuste a los criterios que establece la Normativa de nueva planta con integración.

2. En los proyectos de intervención de Nueva Planta con integración y con objeto de establecer las condiciones compositivas y constructivas de la edificación, se deberá acompañar un estudio de la edificación del entorno del terreno o edificación objeto de intervención, del que deberá derivarse los criterios de coherencia con el tipo edificatorio pertinente de entre los establecidos en el apartado 3 de este artículo. Dicho estudio deberá incluir al menos las siguientes consideraciones:

- Epoca (s) y tipo (s) edificatorios existentes en el entorno.
- Caracteres de los tipos edificatorios determinantes de las condiciones compositivas y de uso de la edificación que se proponga.
 - volumetría.
 - ejes de composición.
 - proporciones macizo-vano.
 - cubiertas.
 - tratamiento de huecos.
 - vuelos y cornisas.
 - materiales.
 - acabados.
 - colores.
 - usos.
- Adecuación de la edificación propuesta al tipo seleccionado de entre los previstos en la Norma de Intervención de Nueva Planta con integración y a las condiciones de "Intervención Genérica".

3. Tipos reglados de caserío:

Dentro del ámbito del Plan Especial y a efectos de la intervención por integración, se distinguen los siguientes tipos edificatorios básicos:

- Casa patio.
- Vivienda colectiva del XIX.
- Carmen.
- Vivienda unifamiliar.

a) Casa patio:

De acuerdo con el tipo de referencia podemos establecer dos subtipos básicos:

- Casa patio de tradición Arabe-Morisca.
- Casa patio de tradición Cristiana.
- Casa patio colectiva.

Las referencias a sistemas constructivos y elementos decorativos que se hacen a continuación responden a la descripción del tipo en el contexto histórico en que surgen. Ello no supone que se proponga en ningún caso su utilización

mimética, renunciando a sistemas estructurales y constructivos actuales, siempre que se respete el esquema compositivo y de organización fundamental descrito.

a.1. Casa patio de tradición Árabe-Morisca:

La edificación normalmente de dos plantas se desarrolla alrededor del patio que actúa como elemento estructurante de la vivienda (o viviendas por transformación). De dos a cuatro bandas edificadas de crujía estrecha (2'5 - 2'6 m.) cierran patio generalmente rectangular (de dimensión menor libre, no inferior 3'5 m.).

En los frentes más estrechos se sitúan las estancias más importantes, delante de las cuales se desarrollan galerías cubiertas, sustentadas por columnas, pilastras de ladrillo o vigas de gran canto de madera en planta baja y pies derechos de madera en las plantas superiores.

En los laterales mayores del patio se sitúan las estancias de servicio. En el centro del patio se sitúa alberca, o elemento de agua de formato geométrico.

El acceso al patio se realiza en quiebro, evitando las vistas desde el exterior, pudiendo existir zagüan previo.

Traza de la fachada

La organización de fachada carece de ejes compositivos. Los huecos son pequeños de proporciones próximas al cuadrado, con predominio del macizo sobre el vano ($\geq 75\%$). Toda expresión de la casa se centra en la puerta también de dimensiones reducidas, adintelada o en arco con portón de madera de una hoja y paso de hombre. El material de fachada es el ladrillo de tejar o fábricas mixtas de ladrillo y tapial, generalmente enfoscada con morteros de cal y/o pintado.

Cubierta

La cubierta se organiza a dos aguas, o con una sola cuando el edificio se adosa a otro (en este caso vierte al patio o en pabellón). La pendiente nunca es superior a 30° y el material utilizado es la teja moruna, cerámica de colores pardo-rojizos. El encuentro de cubierta con fachada se resuelve, bien mediante alero con canecillos de madera de escuadrias pequeñas separadas aproximadamente 40 cm. o con tejaroz cerámico.

En cubierta pueden existir miradores enrasados o no en fachada, abiertos y con cubierta en pabellón de similares características a las citadas.

Sistema estructural

El sistema estructural es de muros de carga perimetrales a las bandas de edificación que rodean el patio, utilizándose las columnas y pies derechos de madera en las galerías.

a.2. Casa patio de tradición Cristiana.

En realidad corresponde a un conjunto de tipos asimilables que se superponen desde el siglo XVI hasta el XIX con un proceso de creciente racionalización compositiva e higienista.

La edificación, generalmente de tres plantas, se estructura alrededor del patio, espacio que organiza la vivienda (o viviendas) distribuye, ventila, proporciona luz y donde se vuelca la actividad.

El patio está edificado en 2,3 ó 4 de sus lados y es de forma aproximadamente cuadrangular, dependiendo su forma y configuración de la forma y dimensión de la parcela. Su dimensión mínima es de 4 x 4 m. y presenta galerías en todos sus frentes edificados, que se desarrollan igualmente en plantas altas. En planta baja se sustentan mediante columnas de piedra o pilastras de ladrillo, en plantas superiores son pies derechos y zapatas de madera.

El acceso se realiza a través del zagüan (3'5 x 2 mínimo) y puede ser en recodo o directo, a eje con una de las galerías o con el patio. Si existe diferencia de cota entre la calle de acceso y el patio, el zagüan incluye escalera para salvar esta altura.

Las estancias se organizan alrededor del patio, en contacto las principales son fachada, a la que abren ventanas. Si la edificación es unifamiliar las estancias principales se sitúan en planta primera y las de servicio en planta baja y plantas segunda o bajo cubierta.

La dimensión de crujía es de 3'5 m. y en algunos casos cuando el tamaño del solar lo permite puede aparecer una doble crujía paralela a alguno de los lados del patio. En este caso en la crujía más próxima al mismo se sitúan las estancias de servicio.

La escalera añade a su valor funcional (elemento de comunicación vertical) valores representativos. Su posición en el patio se sitúa normalmente en las esquinas y en quiebro con respecto al acceso. Su número suele reducirse a una pero en caso de haber más, una conservaría el papel de principal, que solo comunica planta baja y primera, el resto de servicio, no se situarán directamente en el patio. El acceso y desembarco de la escalera suele señalarse por arcos o elementos decorativos y en general todos los elementos están diseñados de forma cuidadosa (bóvedas, barandillas, etc.). El trazado más común es el de doble tiro, aunque pueden darse otros trazados de 3 ó 4 tramos sin hueco central.

Organización de fachada.

En modelos iniciales modelos la composición de fachada no obedece a la utilización de ejes compositivos. Si bien existe una relación entre la portada con recercados de piedra en su mayoría adintelados, y el hueco, generalmente de grandes proporciones, que se sitúa sobre ella, estableciendo un eje compositivo vertical que en algunos casos incluye los huecos de la planta tercera, aún cuando generalmente no estructura la fachada en su conjunto.

En modelos más avanzados predominará la utilización de ejes compositivos verticales y la racionalización de los esquemas de repartos de cargas en fachadas. Los huecos presentan dimensiones diferentes, en planta baja son de dimensiones reducidas y formas cuadradas. En planta primera los huecos son de dimensiones mayores, generalmente verticales (balcones). En todo caso el predominio del macizo sobre el vano sigue siendo característica, dándose como mínimo una relación de 2 a 1.

En los modelos más evolucionados la organización de fachada mediante ejes verticales se puede completar marcando en el cerramiento la estructura de pilastras verticales de ladrillo, la existencia de galerías abiertas en la última planta o el torreón-mirador (normalmente uno).

El material de fachada es el ladrillo de tejar, generalmente enfoscados con morteros de cal y/o pintados de colores diversos que merecerán estudio específico.

Cubierta

El material utilizado es la teja árabe, cerámica de color pardo-rojizo, (en algunos casos, edificaciones singulares se utiliza en las cubreras teja vidriada de colores diversos).

La cubierta se organiza a dos aguas o en pabellón con pendientes no superiores a los 30°. El encuentro de la cubierta con el muro se resuelve con alero de madera, canecillos de madera de escuadrias potentes y separación ≤ 30 cm. También se utilizan las cornisas de piedra o el tejeroz cerámico. Ya se ha citado el torreón-mirador, generalmente enrasado en fachada como elemento característico. Su cubierta se resuelve de igual forma a la descrita.

Sistema Estructural.

El sistema básico es el de muros de carga perimetrales al patio y paralelos a fachada, utilizándose para la apertura de huecos dinteles o arcos (menor número). También es frecuente el sistema estructural basado en la utilización de pilastras de ladrillo (50 x 50 mínimo) que normalmente se señalan en fachada y cerramiento de ladrillo y cascote.

En las galerías se utilizan las columnas y pies derechos de madera, sistema adintelado que utiliza zapatas y forjados de madera.

Cerramientos - Carpintería - Cerrajería.

Carpintería de cuarterones de madera pintada y con posibilidad de apertura por módulos. El portón es de madera, de una sola hoja con paso de hombre y dimensiones aproximadas 2'20 x 2 m. (más grande en edificios singulares).

Cerrajería: Los elementos que aparecen son de forja y van desde las rejas más elementales de barrotes de sección cuadrada girada 45° con respecto a fachada, hasta la reja carcelera. Los balcones tienen repisa de forja generalmente con jabalcones. La barandilla sobre el modelo más sencillo citado de barrotes cuadrados y girado, puede incluir otros elementos de forja, latón.

Como elemento excepcional de cerramiento de balcones en fachada, puede incluir miradores acristalados, situados en planta primera exclusivamente. Achaflanados en sus esquinas y con montantes de madera de escuadrias potentes.

a.3. Casa patio colectiva.

La edificación resuelta en varias plantas se desarrolla en torno a un patio que actúa como elemento estructurante del edificio y de las viviendas que acoge.

De dos a cuatro bandas de edificación cierran patio cuadrangular generalmente y de dimensión menor no inferior a 4 m.

El patio está edificado en 2, 3 ó 4 de un lado, dependiendo su forma de las dimensiones y forma de la parcela.

En los frentes edificados del patio se desarrollan galerías cubiertas sustentadas por columnas o pilastras de ladrillo o vigas de madera en planta baja y pies derechos de madera o fábrica enfoscadas en plantas superiores.

El acceso se realiza a través de zaguán en recodo ó directo, generalmente a eje con una de las galerías o con el patio.

Las estancias se organizan alrededor del patio, generalmente en contacto las principales con fachada a la que abren ventanas.

La escalera tiene carácter funcional y representativo y se sitúa generalmente en las esquinas del patio sin afectar a las galerías, y en quiebro con respecto al acceso. De existir más de una escalera la que comunica las planta baja y primera tiene carácter de principal, con trazado generalmente de doble tiro.

Traza y estructura de la edificación.

En ámbitos sin formalización de fachadas con ejes, la composición de fachada no obedecerá necesariamente a la utilización de ejes compositivos, salvo en la relación entre la portada y el hueco situado sobre ella y los de plantas superiores, en su caso. En el resto de los ámbitos predominará la utilización de ejes compositivos verticales y la racionalización de los esquemas de reparto de cargas en fachadas.

Las características y dimensiones de huecos cubierta, sistema estructural, cerramiento, etc., a las de subtipo a.1 ó a.2 que corresponda por el ámbito en el que se ubiquen.

b) Vivienda colectiva del XIX.

La asignación de este tipo alcanza en nuestra catalogación a edificios construidos incluso bien entrado el siglo XX (década 20-30) no afectados por la simplificación formal y la articulación funcional del racionalismo.

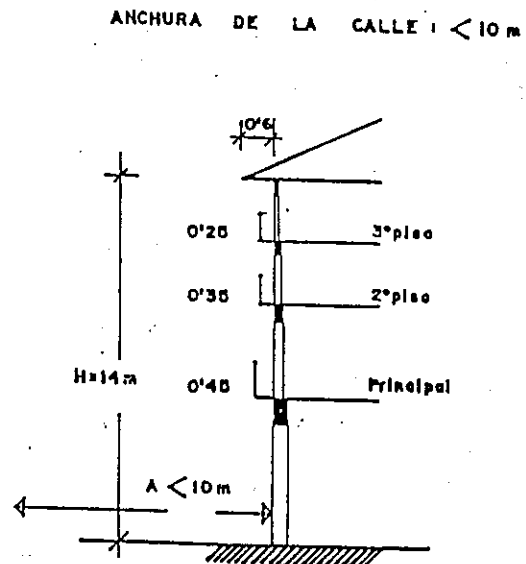
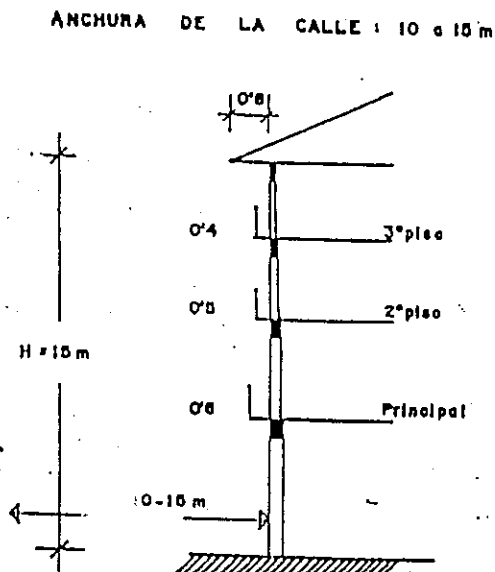
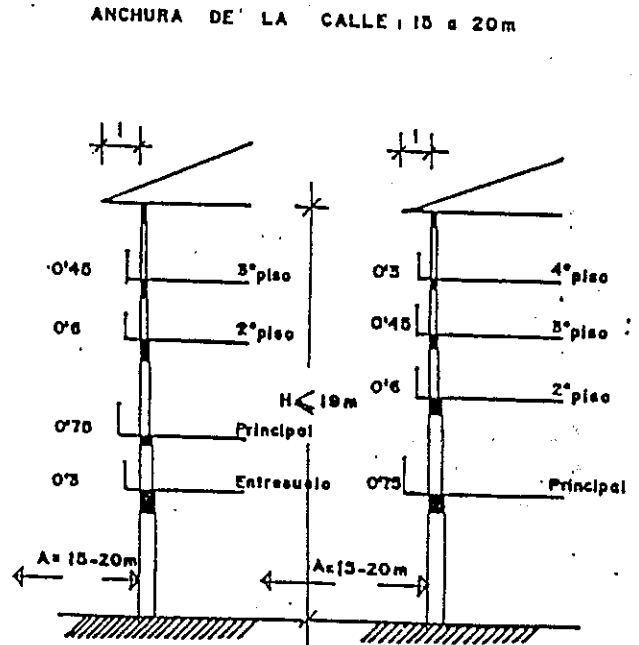
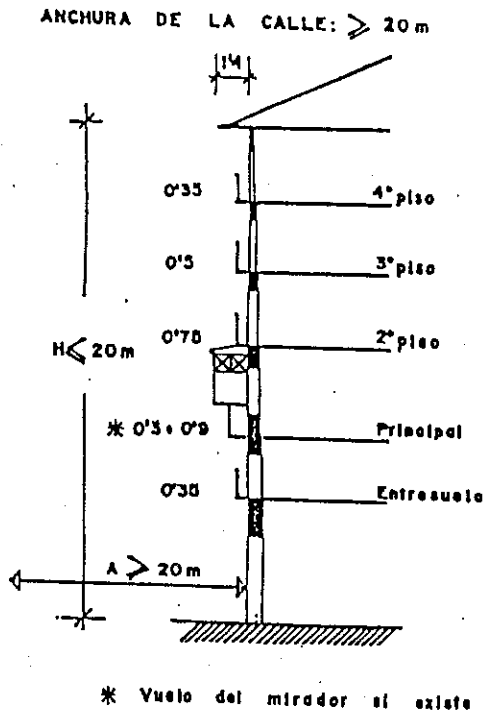
Todos los edificios incluidos en esta tipología presentan características compositivas y funcionales idénticas, aún cuando dependiendo de las corrientes de cada momento la ornamentación presenta gran variedad y complejidad.

Los modelos finales aparecen regulados por la aplicación de Ordenanzas que ordenen de forma completa la edificación (Ordenanzas de 1904), establece las alturas de la edificación en función de la jerarquización de las calles, regula también el tamaño de las estancias, tamaño de patios, etc.

Las referencias a sistemas constructivos y elementos decorativos que se hacen a continuación responden a la descripción del tipo en el contexto histórico en que surgen. Ello no supone que se proponga en ningún caso su utilización mimética, renunciando a sistemas estructurales y constructivos actuales, siempre que se respete el esquema compositivo y de organización fundamental descrito.

Organización de fachadas.

Sistema compositivo regular, organizado en bandas verticales y jerarquización de los huecos. Su tamaño y decoración dependen de su posición en altura. La traza de las fachadas se sistematiza según el ancho de las calles y las alturas permitidas de acuerdo con los esquemas siguientes, que regulan también los vuelos permitidos.



La adopción de entresuelo, estará supeditada al acuerdo con las situaciones existentes en las edificaciones contiguas. La fachada se organiza en tres cuerpos, basamento, cuerpo principal, y coronación.

El basamento o cuerpo bajo estará formado por la planta baja y el entresuelo (si existe).

El cuerpo medio formado por el principal (si se establece diferenciación) y las plantas de pisos. Normalmente la altura libre de las plantas y los huecos de la parte media se hacen iguales para todas ellas produciendo una repetición vertical.

Coronación, está constituido por la cornisa y cuerpos de remate como miradores, torreones, terrazas, etc. Normalmente no existe ático, de existir estaría ligado a este cuerpo de fachada.

La relación ,macizo-vano de fachada es próxima a la unidad. Los huecos son todos de formato similar, de proporciones 1 x 2 (relación ancho-altura) denominada ventana-balconera con recercados de aproximadamente 20 cm. de anchura.

Cubierta

La cubierta es a dos aguas y el material empleado es la teja árabe cerámica de colores pardo-rojizos. La pendiente nunca es mayor de 30°. El encuentro del muro con cubierta se resuelve mediante la formación de cornisa que en ningún caso es prolongación del último forjado. Las dimensiones máximas quedan establecidas en los esquemas incluidos en el apartado "organización de fachadas".

La recogida de aguas se organiza mediante canalón y bajantes de fundición o cinc. En planta baja los bajantes no sobresalen de la línea de fachada, y están protegidas con salvabajante.

En cubierta pueden aparecer lucernarios de traza sencilla, generalmente piramidales de base cuadrada, de perfiles muy livianos. Generalmente se sitúan en el plano de cubierta.

El torreón ó mirador situado en crujiás interiores, generalmente junto al patio. Espacio abierto accesible desde espacios comunes, con arcos o adintelado y rasgado verticalmente. La cubierta se organiza de forma similar al resto y con idénticos materiales.

Cerramientos - Vuelos y Acabados.

La ventana balconera presenta carpintería de madera de dos hojas (puerta balconera) de vidrio y maineles de madera en su parte superior y madera en la inferior. Tiene contraventana de madera al interior. El cerramiento exterior se efectúa con frailer metálico o de madera, plegable sobre la mocheta del muro.

El vuelo del balcón queda regulado en función del ancho de la calle y de acuerdo con el esquema incluido en el apartado "Organización de fachadas".

La repisa puede ser de fábrica, de canto aproximado 10 cm., nunca prolongación del forjado y puede incorporar decoración con ménsulas de apoyo real o ficticio. La barandilla es de fundición si bien pueden permanecer modelos de forja similares a los descritos para tipos anteriores.

Aparecen miradores acristalados cuyo vuelo no podrá exceder los 30 cm. al señalado para el balcón. Se dan dos modelos básicos: el superpuesto sobre balcón o el de cuerpo completo. El primero suele poseer una estructura de fundición o madera adaptada a la forma del balcón. El segundo de madera o de fábrica cierra el espacio comprendido entre dos pisos.

Acabados

Las fábricas van enfoscadas y pintadas en diversas tonalidades que serán objeto de estudio específico. En algunos casos se marcan despieces de sillería, sobre todo en esquinas. El sistema decorativo incluye tratamiento de huecos, cornisas, coronación, complementos metálicos, etc., que responden a un esquema unitario.

c) Carmen.

El Carmen es una vivienda unifamiliar con jardín-huerto, situación pintoresca y buenas vistas, generalmente situado en zonas de topografía movida.

El concepto actual de Carmen nace en el siglo XIX y se prolonga hasta nuestros días con escasas transformaciones. Es la reinterpretación de un concepto árabe asumido y mantenido en siglos posteriores a la conquista. Hasta el siglo XVIII el concepto se aplica a una casa rural generalmente fuera de murallas.

Las referencias a sistemas constructivos y elementos decorativos que se hacen a continuación responden a la descripción del tipo en el contexto histórico en que surgen. Ello no supone que se proponga en ningún caso su utilización mimética, renunciando a sistemas estructurales y constructivos actuales, siempre que se respete el esquema compositivo y de organización fundamental descrito.

Cerramiento

El muro de cierre de parcela es parte fundamental del Carmen y como tal se trata. Es muro de altura superior a 2 m., macizo, de materiales diversos, ladrillo de tejar, mampostería; cascote, fábricas mixtas de ladrillo y tapial, o argamasa con canto de morro, etc.

Siempre está enfoscado con morteros de cal y pintado. Se remata con albardilla de ladrillo formando aguas. El muro carece de toda decoración que se centra en la portada único elemento que se señala. Las portadas pueden ser arcos o dinteles generalmente de ladrillo de tejar con cancela metálica de fundición.

La Edificación

En función de la forma y tamaño de la parcela, la edificación puede adoptar diversas posiciones. Puede situarse en contacto con la vía pública o aislada en parcela. Siempre que es posible la edificación se sitúa al norte protegiendo el jardín de los vientos y abierta a la orientación mediodía.

La vivienda se estructura en función del contacto con el jardín-huerto, aún cuando posea fachada a calle, situándose las estancias principales en planta baja y abiertas al exterior-privado.

Se evita toda posibilidad de contigüidad visual con el espacio público o con propiedades colindantes. Presenta miradores o torreones abiertos al paisaje. En algunos casos la edificación puede responder al tipo de casa patio que por modificación del parcelario se han convertido en Cármenes. Sin embargo la mayoría responden al modelo de vivienda unifamiliar. Atendiendo a la posición de la edificación en la parcela, el tamaño de ésta y a la forma de acceder se establecen diversos subtipos, como queda reflejado en el plano correspondiente a escala 1/500.

El Jardín-Huerto

El espacio libre privado de los Carmenes conjuga los aspectos puramente ornamentales con los agrícolas, bien cuando se habla de huerto no tiene generalmente una finalidad directamente productiva.

En función del tamaño y topografía de la parcela el jardín-huerto se estructura de forma diversa, si bien se puede establecer un esquema básico.

- Jardín Alto

Situado en la parte más elevada de la parcela y por tanto de mejores vistas. En él se sitúa una alberca para atender el riego de las paratas por gravedad.

Existen también plataformas con emparrados y lugares protegidos con buenas vistas.

- Jardín Bajo

Ocupa las paratas intermedias, ocupado por parques y paseos pavimentados, puede incorporar cenadores o construcciones anejas cuando las dimensiones lo permiten.

- Huerto

Ocupan las partes más desfavorecidas en cuanto a vistas, generalmente las partes bajas.

Dentro de la organización genérica del jardín, la zona próxima a la vivienda, constituye una parte especializada de este, denominado jardín de estar. En directa relación con las estancias bajas de la vivienda a través de una galería cubierta, está pavimentado y existen emparrados y pérgolas que protegen del sol y el control visual. Puede también existir un espacio de transición entre el exterior, el espacio libre privado y la vivienda, denominado patio de ingreso o ante-jardín, pavimentado y que establece un tamiz que impide el control visual del jardín o la vivienda desde el exterior. Está separado del jardín por tapia alta y existe pérgola o emparrado sencillo que protege del sol.

El Agua

Elemento fundamental en el Carmen. Tradicionalmente procedía de la Acequia de Aynadamar y se almacenaba en albercas en las partes altas lo que permitía el riego de las paratas por gravedad. El agua de la acequia no solo atendía al riego, existiendo también numerosas fuentes en el Carmen.

La Plantación

La variedad e importancia de estos elementos en el Carmen determina la existencia de un apartado específico para su estudio. Si bien entre las variedades principales podemos citar: Árboles de hoja caduca o perenne, de tallos diversos, frutales, arbustos, arbustos de flor, parrales y otras plantas trepadoras, plantas herbáceas, setos y plantas aromáticas.

d) Vivienda Unifamiliar

La vivienda unifamiliar supone la manera más elemental de ocupación y utilización de la parcela. Se corresponde con la edificación destinada al alojamiento en vivienda situada sobre parcela independiente y con acceso propio desde el espacio público.

De acuerdo a las diferentes maneras en que se relacionan con otras edificaciones o se sitúa en parcela se establecen los siguientes subtipos básicos:

- Unifamiliar entre medianeras (UM)
- Unifamiliar con diversas fachadas (UDF).
- " con jardín menor (UJ).
- " en terraza (UT).
- " adosada (UA).

Las referencias a sistemas constructivos y elementos decorativos que se hacen a continuación responden a la descripción del tipo en el contexto histórico en que surge. Ello no supone que se proponga en ningún caso su utilización mimética, renunciando a sistemas estructurales y constructivos actuales, siempre que se respete el esquema compositivo y de organización fundamental descrito.

El subtipo unifamiliar adosada (UA) no se describe por contar con características similares al unifamiliar entre medianeras y dependiendo de su ocupación de parcela y ubicación participa de las características de alguno de los restantes.

d.1. Unifamiliar entre medianeras.

Se desarrolla sobre parcela de dimensiones reducidas, adosándose a las edificaciones de parcelas colindantes. Ventila a través de fachada en parcelas de poco fondo o bien a través de pequeños patios situados en los testeros. La edificación se desarrolla en dos plantas, pudiéndose presentar casas de tres alturas.

La escalera se sitúa normalmente junto a uno de los muros medianeras, con desarrollo perpendicular a fachada, de uno ó dos tramos y gran pendiente.

Las estancias principales se sitúan en fachada mientras las de servicio se relacionan con los patios de fondo de parcela (cuando existen).

Organización de fachada

En los modelos iniciales la fachada carece de ejes compositivos verticales. Los huecos, de plantas altas son todos de formato similar, de proporción 1-2 (relación ancho-alura) generalmente ventana-balconera. El balcón tiene un vuelo máximo de 45 cm. y aparecen con repisa metálica (hierro de forja o fundición) de canto reducido, con jabalones o repisas de fábrica (10 cm de canto), nunca prolongación del forjado.

Los materiales utilizados en fachada son generalmente el ladrillo de tejar, mampostería, y fábricas mixtas (tapial y ladrillo o cascote y manpuetas), siempre enfoscada con morteros de cal y pintada en diversos colores (generalmente terrosos).

Cubierta

La cubierta se organiza a dos aguas con faldones paralelos a fachada, ó en pabellón. El material utilizado es la teja árabe cerámica en colores pardo-rojizos. Puede aparecer torreón enrasado en fachada o adosado a las edificaciones colindantes. Es un espacio cubierto de forma igual al resto de la vivienda, abierto y comunicado con aquélla por una escalera de gran pendiente.

El encuentro de cubierta con fachada, se resuelve bien mediante alero con canecillos de madera con tejaroz cerámico o cornisa que en ningún caso es prolongación del último forjado. Su dimensión máxima es de 60 cm.

Sistema Estructural

El sistema estructural más común es el de muros de carga paralelos a fachada si bien puede emplearse un sistema mixto de muros de carga y pilastras de ladrillo. La cruja utilizada es de 3'5 m. aproximadamente (cruja Albaicinera).

d.2. Unifamiliar con diversas fachadas.

Se desarrolla también sobre parcela de dimensiones reducidas adosada a edificaciones colindantes y con frente a dos o más vías públicas. No presenta patios de parcela y ventila directamente por fachada. La edificación se desarrolla en dos plantas, pudiéndose presentar casos de tres alturas. La organización de las plantas es similar a la descrita para el tipo anterior.

Organización de fachada

Es similar a la indicada para la vivienda unifamiliar entre medianeras. En los modelos más evolucionados la fachada se estructura mediante ejes verticales. Los huecos de plantas altas son todos de formato similar vertical, de proporción 1-2. La repisa del balcón tiene un vuelo máximo de 45 cm. y puede ser metálica o de fábrica (10 cm de canto), nunca prolongación de forjado.

Cubierta

Se organiza a dos aguas o en pabellón. El material utilizado es la teja árabe cerámica de tonos pardo-rojizos. Puede aparecer torreón-mirador generalmente adosado a la edificación colindante.

Sistema Estructural

Es el mismo descrito para la vivienda unifamiliar entre medianeras.

d.3. Vivienda unifamiliar con jardín menor.

La característica fundamental de este subtipo frente al resto es la existencia de un pequeño espacio libre privado que normalmente se sitúa en el acceso a la vivienda. Este espacio protegido del exterior por tapia o muro está directamente conectado con la vivienda que abre sus estancias principales a él. Normalmente pavimentado, posee elementos vegetales de protección tanto visual como climática, emparrados, macetas, etc. La organización de la vivienda, su fachada, cubierta y sistema estructural es el citado en los subtipos de vivienda unifamiliar descritos en puntos anteriores, si bien estructurados todos ellos en función del pequeño jardín.

La tapia de 2 m. aproximadamente, de materiales diversos, ladrillo, tapial, cascote, fábricas mixtas, está enfoscada con morteros de cal y pintada en colores diversos (estudio específico). Se remata con albardilla y la portada es el único punto decorado pudiendo ser adintelada o en arco, y con cancela metálica.

d.4. Vivienda unifamiliar en terraza.

Se desarrolla en parcelas con pendiente superior a 30°. El acceso a parcela se produce a distinto nivel del acceso a vivienda, situada en plano distinto a la vía pública con desnivel máximo de 2'7 m. La vivienda está adosada a edificaciones colindantes en función del tamaño de parcela.

La parcela se organiza en varios planos horizontales, paratas, mediante muros de contención de altura máxima 2'70 m., los de cierre de parcela y 1'5 m. los interiores a esta. En ningún caso estos planos se sitúan por encima de la cota natural del terreno en su punto más alto en parcela.

La edificación aparece desglosada en varios cuerpos con un máximo de dos alturas con respecto al plano en que se asienten. La organización de fachadas, cubierta y sistema estructural son los mismos a los ya descritos en el apartado correspondiente a vivienda unifamiliar entre medianeras (modelos más evolucionados).

Como caso excepcional en el Sacromonte la solución de cubiertas se realiza mediante azoteas de cal y contornos cúbicos.

El tratamiento de los muros de contención es el descrito para las tapias de cierre de la vivienda unifamiliar con jardín o para el Carmen. Los materiales a emplear son el ladrillo, el mampuesto y las fábricas mixtas de ladrillo y cascote o canto de morro, en todo caso enfoscadas con mortero de cal y pintadas en colores térreos (estudio específico).

Artículo III.42.- Intervención genérica.

1. Se entiende como tal la sustitución total de la edificación existente con mantenimiento de las secuencias de parcelación o las obras de nueva planta que por situarse en zonas con alto grado de renovación o de construcción reciente, carecen en su entorno de referencia clara respecto de los tipos definidos en el artículo anterior (art. III.40.3.).

Esta norma será de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial conjuntamente con las del PGOU que no se contradigan con las mismas y las que asignan niveles y grados de protección (art. 34.2).

2. Vuelos:

a) Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados en fachada al espacio exterior urbano.

b) Aleros.

- Las cubiertas se rematarán con alero, alineándose en continuidad con los de las edificaciones más próximas de igual número de plantas.
- Se prohíbe la realización del alero mediante la prolongación del forjado, debiendo situarse siempre por encima de éste.
- Si se emplean molduras, canecillos o elementos decorativos, éstos quedarán comprendidos dentro de la línea que enlaza el borde del alero con el paramento en su encuentro con la cara superior del forjado.

c) Balcones

- Se permiten los balcones dentro del respeto de las condiciones de intervención con integración.
- El vuelo máximo, sin perjuicio de las condiciones propias del tipo de edificio, no superará el 10 % del ancho de la calle ni los 0'75 m., prohibiéndose en las calles de anchura inferior a 1'50 m.
- Se prohíbe la realización de los balcones volando el forjado y dejando visto el canto del mismo. Se entenderá como una estructura ligera anclada a la principal de canto máximo 10 cm. La dimensión del balcón horizontalmente y paralela a fachada será la del hueco más dos tramos iguales a ambos lados de aquél de 30 cm. como máximo. La distancia horizontal mínima entre dos balcones consecutivos será de 45 cm.
- Las protecciones se realizarán con secciones redondas, cuadradillos y pletinas de hierro o acero, predominando los elementos verticales. Se prohíbe expresamente la utilización de perfiles corrugados y otros procedentes del armado de elementos estructurales. Se pintarán en colores oscuros y su altura mínima será de 105 cm. Se prohíben los antepechos, macizos o en celosía. En general deberán evitarse las soluciones de carácter mimético.
- Se permitirá el enlace de los huecos seguidos un solo balcón en aquellos tipos de edificios en

los que el citado recurso forme parte de su repertorio compositivo en los términos en que ese repertorio se contempla en este Plan Especial, y sin que ello suponga alteración de las reglas y criterios de composición de fachada que le sean de aplicación; el balcón resultante deberá tratarse de igual manera que los que sirvan a un solo hueco.

d) Galerías.

- Se permiten las galerías en los supuestos y con las condiciones establecidas en las normas de intervención de Nueva Planta con integración.
- El vuelo máximo permitido será 0'75 m. y se prohíbe su realización volando el forjado.

e) Marquesinas y toldos.

- Se prohíben las marquesinas de nueva construcción y los toldos fijos.
- Los toldos móviles se podrán situar dentro de los huecos de los locales comerciales en planta baja; una vez desplegados deberán guardar una distancia mínima de 50 cm. a la vertical del borde de la acera o, en su caso, a la línea de arbolado, sin que en ningún caso, pueda sobrepasar la longitud de 1'50 m. La altura mínima sobre la rasante será de 2'00 m.

3. Cubiertas.

- a) - Las cubiertas serán inclinadas con cumbrera paralela a fachada. La pendiente de los faldones estará comprendida entre 15° y 30°, ajustándose en lo posible a las colindantes.
 - La cubrición será con teja cerámica, árabe de color pardo-rojizo.
- b) - Se admitirá cubrir pequeños espacios con cubierta plana, con un máximo del 10 % de la superficie total de cubierta, para resolver encuentros o irregularidades de la parcela que no se manifiesten en fachada. Previo informe favorable de la Comisión de Seguimiento podrán autorizarse las terrazas formadas por el retranqueo del ático, y así mismo soluciones con proporción de cubierta plana hasta un 15 % de la superficie total. En tales casos se utilizarán materiales con las mismas tonalidades y texturas que las autorizadas para los planos de fachada y cubierta.

- c) - Se colocarán canalones para la recogida de las aguas de cubierta, que serán metálicos, al igual que las bajantes cuando éstas vayan vistas. El tramo inferior de las bajantes deberá protegerse con salvabajantes metálico.
- d) - Las chimeneas o remates de conductos que aparezcan sobre la cubierta, deberán ir revestidas, con un tratamiento similar al de la fachada. Los remates serán metálicos o cerámicos, prohibiéndose los industrializados de hormigón o fibrocemento.
- e) - Torreones o miradores : se permitirá la construcción de mirador en cubierta, pudiendo estar enrasado en fachada o no. Será accesible desde los espacios comunes de la edificación. La cubierta se realizará en pabellón y tendrá las características citadas para el caso general.
1. La dimensión de torreón no será superior a la tercera parte del frente de fachada del que parta pudiendo el Ayuntamiento autorizar mayores dimensiones o reducir la citada cuando pueda justificarse su interés por razones de mejor composición de la edificación resultante. Los huecos del torreón deberán resolverse coordinándolos con los ejes de huecos de fachada y se definirán como balcón con antepecho, ventana o logía resueltos con soluciones de barra lisa en antepecho o petos simples bajo ventana o logía.
 2. Los castilletes de escaleras o ascensores deberán tratarse con las características previstas para los miradores de cubierta.
- f) - Los lucernarios centrales de iluminación y ventilación de escaleras deberán realizarse con perfil metálico y vidrio plano armado, debiendo resolverse paralelo al plano o planos de cubierta que los acojan y enrasando con ésta o separado un máximo de 20 cms. de ésta si la solución no permite su enrase.
- g) - Las instalaciones deberán quedar ocultas dentro del plano de cubierta.
- h) - Quedan prohibidos todo tipo de huecos y elementos sobre la cubierta distintos de los previstos en este artículo o los que correspondan a las características del tipo de edificio de que se trate según queda éste caracterizado en el Plan Especial.

4. Huecos.

- La traza de los huecos se ordenará mediante un sistema de ejes verticales, de forma que los huecos y los elementos macizos se ordenen superpuestos por plantas, respetando las condiciones de intervención de Nueva Planta con integración que sean de aplicación en cada caso.
- La proporción resultante de dividir la altura por la anchura, siempre será igual o superior a la unidad, no admitiéndose la traza de elementos de proporción horizontal predominante.
- La proporción huecos/macizo será siempre inferior a la unidad.
- Las partes ciegas deberán descansar una sobre otra hasta el suelo, salvo que se dispongan soportales o volúmenes que las recojan en planta baja, en cuyo caso estos deberán acordarse con los ejes verticales de la fachada.
- La separación mínima de huecos en horizontal, será de 1'05 m. en plantas superiores a la baja y de 75 cm en la baja. La distancia mínima de los huecos al límite de la propiedad será de 75 cm.
- No se admitirá la traza de huecos unidos verticalmente rasgando la fachada, debiendo presentar cada hueco un dintel mínimo de 30 cm por debajo del forjado superior.
- El elemento de cerramiento se situará con un retranqueo mínimo de 25 cm. respecto a la fachada y un máximo de 35 cm.

En planta baja, el retranqueo del cerramiento podrá aumentar hasta enrasarse con la cara interior del muro.

- Los cierres de los huecos de fachada deberán resolverse con ajuste a las referencias de composición y materiales relativas al tipo de edificio al que correspondan.

5. Materiales.

a) Paramentos

- El Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del Plan, establecerá la Carta de colores y acabados, aplicable a los distintos supuestos de edificaciones. La Carta de Colores deberá ser informada favorablemente por la Comisión de Seguimiento.

- En el acabado de las fachadas se utilizarán materiales y tratamientos semejantes a los tradicionales existentes en el entorno de la intervención, o que armonicen con los mismos. Entretanto se establece la correspondiente carta de colores y acabados, se admitirán los revocos de colores ocres y terrosos, la piedra de Sierra Elvira y granito, siempre que el grueso de placa sea superior a 3 cm. de espesor.
- No se permitirán los acabados de fachada con materiales metálicos o plásticos, con piezas o elementos prefabricados de gran dimensión, con acabados brillantes, vidriados, o de colores puros y sus mezclas; rojo, azul, amarillo, naranja, verde y violeta.
- No se permitirán los acabados con revoco de cemento en su color o revocos a la tirolesa.

b) Carpinterías

- La carpintería podrá ser de madera o metálica, PVC o aluminio lacado para pintar o de color dado por procedimientos similares de imprimación o lacado.
- Se prohíben las carpinterías y cierre de metales en su color o de acabado superficial mediante anodizado, galvanizado o similares, que no sean de los colores autorizados.
- El color de acabado de las carpinterías deberá elegirse entre el blanco, negro, tonos grises o pardos, verde oscuro o rojo oscuro.

Será el mismo para toda la fachada de una misma cara, a excepción de los cerramientos de planta baja.

- Los cerramientos en el acceso a los garajes u otros grandes huecos será de madera o formados por un bastidor metálico revestido de madera al exterior, e irán pintados con las mismas condiciones que el resto de la carpintería.
- El acristalado de ventanas y galería se realizará con vidrio blanco, prohibiéndose los vidrios de color o los reflectantes.
- Las persianas estarán sometidas a las mismas condiciones de materiales y acabados que el resto de la carpintería.

6. Edificación en ladera.

Para las parcelas cuya pendiente media natural, medida en cualquier sección vertical del terreno, sea superior al 30 %, serán de aplicación obligatoria las normas citadas en apartados anteriores, y las que a continuación se establecen:

- 1 - Se podrán establecer mediante muros, plataformas horizontales terrazas o paratas que constituirán las rasantes de referencia de la edificación que reapeye sobre ellas.
- 2 - Cuando la edificación existente en el entorno esté en contacto con la rasante de la calle, la nueva construcción deberá adaptarse a la disposición de las existentes.
- 3 - En ningún caso las paratas podrán situarse por encima de la cota natural del terreno en su punto más alto en parcela.
- 4 - Los muros de contención tendrán una altura máxima de 2'70 m. cuando se trate de linderos de parcelas con espacio público.
- 5 - Cuando la diferencia de las cotas de la vía pública en los extremos de parcerla supere los 2'70 m el muro de contención se dividirá en los tramos nenesarios de tal manera que no se supere la altura citada.
- 6 - Los muros interiores de parcela tendrán una altura máxima de 1'5 m, con respecto a la cota natural del terreno.
- 7 - Los cerramientos exteriores de parcela deberán resolverse mediante elementos que permitan que trascienda el ajardinamiento al espacio público no pudiendo alcanzar una altura superior a 2m. sobre la cota del jardin.
- 8 - La edificación se desglosará de forma que en ningún punto supere las dos alturas con respecto al plano del terreno en el que se apoye; plano que de acuerdo con lo establecido en el punto 1 de este artículo constituirá la rasante de referencia de la edificación.
- 9 - No se permitirá la cubierta plana como solución de cubierta excepto en zonas de encuentro de difícil solución y con un límite máximo del 10 % de la superficie total de cubierta. En tal caso se utilizarán materiales con las mismas tonalidades a las autorizadas para fachada.
- 10 - Cuando el plano de Alineaciones no indique lo

contrario la edificación se situará a una distancia mínima de 2'7 m. con respecto a la vía pública.

- 11 - Bajo la rasante de las paratas podrá autorizarse la construcción de sótanos o garajes siempre que su superficie no supere el 15 % de la de parcela, porcentaje que en el caso de que se construya alberca o piscina, no podrá superar el 20 % de la parcela para el conjunto de alberca, sótano y garage. Los vaciados necesarios no podrán aproximarse a menos de 1'5 m de los linderos. La altura interior de estas construcciones no podrá sobrepasar los 3 m lineales ni la exterior excederá en su conjunto los límites de altura previstos para los muros de contención para los interiores de parcela. Las paratas resultantes sobre los sótanos o garages deberán contar con una profundidad de terreno no inferior a 1'5 m y deberán ajardinarse, con la salvedad del paso mínimo necesario para dar acceso a las plazas de garage o sótano en su caso.
- 12 - Los muros de contención irán enfoscados con morteros de cal y pintados en blanco o colores terrosos, prohibiéndose los acabados con cemento u hormigón visto y los revocos a la tirolesa.
- 13 - Las construcciones o movimientos del terreno que se proyecten deberán resolverse garantizando explícitamente que no se transmitan ni humedades ni empujes o movimientos a las edificaciones potencialmente afectables.

7. Tapias y cerramientos.

1. Deberán realizarse con los materiales, formato, acabados y color predominante en la unidad morfológica donde se ubiquen.
2. Su altura no sobrepasará la media de las existentes en el tramo de calle en el que se integre, y de no existir en dicho tramo servirá de igual referencia las existentes en el tramo más próximo.
3. En aquéllos casos en los que el Plan Especial determina la permeabilización de cerramientos existentes, señalándolos expresamente en los planos de "alineaciones y ordenación", las soluciones que se apliquen deberán realizarse con sistemas tradicionales justificando

razonadamente la pertinencia de su aplicación al entorno de que se trate, o alternativamente mediante barra metálica recta de sección circular o cuadrada, girada y apoyada sobre pletinas con las alturas máximas permitidas en este apartado.

4. Queda prohibida la colocación sobre las tapias de elementos cortantes, vidrios rotos o cualquier otro suplemento de la altura máxima permitida.
5. Cualquier obra de cerramiento de parcelas deberá contar con la oportuna licencia.

Artículo III.43.-Conservación.

1. Se entiende por conservación las obras orientadas al adecentamiento, mantenimiento y ornato del edificio sin afectar a los elementos estructurales o al uso.

2. La conservación podrá suponer:

- Limpieza de tejado (con sustitución de elementos de revestimiento deteriorados).
- Repello y pintura de fachada o paredes interiores, sin que esto suponga modificación en la tabiquería ni en muros.
- Reparación de solería con sustitución de piezas deterioradas.
- Reparación, no sustitución, de instalaciones.

Al ser la finalidad de todas estas operaciones la conservación del estado actual del edificio, los elementos a sustituir y las pinturas a utilizar serán las existentes, estando expresamente prohibido introducir materiales constructivos diferentes que puedan alterar la edificación existente.

3. Las obras de conservación se permiten en todos los casos.

Artículo III.44.- Intervención singular.

1. Manteniendo el criterio de este Plan Especial de protección de los valores arquitectónicos, urbanos y ambientales del Albayzín, conjuntamente con el fomento del ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas tipológicas, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través del contraste, conduzcan a resultados que se aparten de la Normativa que, para la integración de la nueva edificación, se establece en estas Ordenanzas.

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 con integración, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre su entorno, y las edificaciones contiguas. El vuelo máximo de balcones quedará regulado por la condición que se establece en el art. III.45. Intervención genérica., en su apartado 2.c.

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.

Artículo III.45.- Intervenciones en los elementos catalogados.

1. A tenor de lo dispuesto en el artículo 21 L.P.H.E., con los elementos unitarios que conforman el Conjunto Histórico-Artístico y dentro del ámbito de actuación de este Plan Especial, las intervenciones que sobre ellos puedan recaer se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.

a) Estructura.

- Las intervenciones sobre la estructura portante básica en los elementos de la edificación sujetos a protección, deberán reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales

intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y de la eventual reducción de la vida útil de la estructura.

- Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las edificaciones inmediatas.

b) Características exteriores de la edificación.

b.1. Fábricas exteriores.

- Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos evitando su restitución. Cuando estos por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y revocados con morteros de cal grasa con idéntico tratamientos textural y cromático de los originales.

Se prohíbe el uso para ser visto del cemento Portland debiendo utilizar en tal caso morteros de cal grasa.

- Los rejunteados deberán aplicarse allí donde se den manifestaciones evidentes de humedad o para rellenar juntas que, por haber perdido parcialmente su mortero, constituyen vías de penetración de la humedad. En todo caso se recomienda la aplicación de morteros de similar composición, color y textura que los originales, rehaciendo las juntas con idéntico tamaño y formato de su sección.
- Se evitarán los rejunteados y revestimientos con cemento cuando el sellado que tal intervención supone pueda generar deterioros de la fábrica debido a la diferente porosidad del mortero. Estos trabajos se realizarán con morteros de cal grasa apagada y arena lavada.
- Las reparaciones de revocos y estucos deberán efectuarse donde sea estrictamente necesario y reproduciendo las mezclas originales en composición, apariencia y textura, con semejantes propósitos a los señalados en relación con el rejunteado.
- La limpieza de las fábricas deberá reducirse a los casos estrictamente necesarios para detener procesos de deterioro o levantar

manchas. En este tipo de intervenciones se favorecerá la aplicación de métodos no agresivos como la proyección de agua atomizada a baja presión y cepillado con cepillos de cerda natural; prohibiéndose los métodos de proyección de arena y otros abrasivos, tanto sobre superficies de ladrillo como de piedra, por su comprobado efecto acelerador del deterioro de las fábricas. De igual manera, se deberá evitar la aplicación de productos químicos de limpieza que generen una reacción adversa con creación de sales en los materiales de las fábricas, como la que producen los ácidos sobre las calizas y los mármoles.

- En las reparaciones y sustituciones de materiales que por su estado de deterioro así lo exijan, se incorporarán nuevos materiales que reproduzcan los originales con la mayor fidelidad, evitando la introducción de aquéllos que por las características de las fábricas se muestren inadecuados por falsear los originales y por no existir cuando se construyó el edificio objeto de intervención.
- Se evitará la reimplantación de aquéllos elementos arquitectónicamente significativos que hayan desaparecido tal como cornisas, balcones y voladizos, miradores, barandillas, fraileros, frontones y molduras. Todas las intervenciones que impliquen anastilosis deberán documentarse o fundamentarse en rasgos o elementos originales de la edificación sobre la que se actúe.
- En las intervenciones se deberá investigar y definir fundamentadamente el color y la textura primitiva de las superficies de las fábricas, liberando de recubrimientos a las de ladrillo o piedra cuando éstos no se correspondan con los acabados originales. Sin embargo, deberá valorarse la incidencia de tales intervenciones a la luz de las medidas de protección que se proyecten para las fábricas vistas.
- Deberá evitarse levantar de forma indiscriminada pinturas, configuraciones, grafismos fingidos de sillerías, o recubrimientos de las fábricas cuando éstos sean originales, incluso cuando se proyecte restituirlos, y, especialmente, cuando de tales intervenciones puedan derivarse daños para éstas implicando pérdida de su carácter.
- Se respetará la presencia de elementos pertenecientes a lenguajes y arquitectónicos

o a culturas materiales de momentos históricos diversos.

b.2. Complementos arquitectónicos metálicos.

- Los complementos metálicos originales de la edificación, como el hierro forjado en barandillas y rejas, los ensambles de plomo o aleaciones en elementos de madera o piedra, los recubrimientos aislantes de superficies con plomo, etc., deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.
- En rejerías, balcones, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro por ser actualmente difícil de ser ejecutados en forja, sólo se admitirán perfilería metálica de secciones circulares cuadradas o rectangulares lisas a los que podrán añadirse bolas u otros elementos decorativos acordes con las tipologías tradicionales (evitándose con texturas que suelen emplearse en otros usos de la construcción actual.
- Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura o el tono del metal.
- Deberá evitarse exponer a la intemperie sin la protección adecuada aquellas partes metálicas de la edificación que fueran proyectadas originalmente como elementos protegidos del ambiente exterior.

b.3. Cubiertas.

- Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.
- Al efectuar nuevos retejados con independencia del cumplimiento de la normativa vigente, se dotará a las bocatejas del grueso de mortero encalado típico de las soluciones tradicionales granadinas.

- Se deberán proteger y preservar aquéllos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración tales como cúpulas, cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras y limas, luceros y lucernarios, huecos de cubierta, veletas, remates de hilo y cruz en Iglesias.
- Si por exigencias funcionales o higiénicas de la rehabilitación se debiere introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, dispositivos de captación de energía solar, antenas, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta.

b.4. Puertas y ventanas.

- Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos de ventana que se creen serán siempre de la proporción característica del tipo de huecos del edificio en el que se integren.
- La protección de los elementos originales de los huecos deberá extenderse a los marcos, hojas de ventana, vidrios, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras y aplicaciones, cerrajería, fraileros y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.
- Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ella se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.
- En las fachadas significativas de la edificación y cuando así se requiera, se reemplazarán aquellas ventanas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías, proporción y configuración y cualidad reflectante de los cristales.
- En las fachadas significativas de la edificación deberá evitarse la instalación de

persianas, y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciéndose los paersianados de madera propios del tipo de edificio en el que se actúa.

- Se evitará la instalación de ventanas dobles cuando ello suponga: en el exterior la desfiguración de las relaciones volumétricas entre el macizo y el hueco en las fachadas; y en el interior, cuando tal medida pueda provocar la aparición de condensaciones que pudiesen degradar las ventanas originales.

b.5. Frentes comerciales.

- La proyección exterior de los establecimientos comerciales deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en esta Normativa, debiendo en todo caso proteger y reparar aquellos elementos que contribuyen al carácter arquitectónico e histórico del edificio tales como carpinterías, cristalerías, molduras, rótulos y elementos decorativos.
- En los casos en los que los elementos de la composición original estén irreparablemente degradados o hayan desaparecido, podrán llevarse a cabo intervenciones tendientes a mantener el carácter de la edificación mediante la introducción de configuraciones de diseño que sean compatibles con la escala, proporciones compositivas, materiales, color y textura del edificio en el que se integren o bien mediante una restauración precisa del frente comercial, fundamentada en una investigación histórica documentada y en los testimonios físicos que permanezcan de los elementos originales.
- Deberá evitarse la introducción de elementos compositivos que alteren el carácter histórico o arquitectónico del edificio o su relación con el entorno urbano vinculado, o que dañen o destruyan partes significativas de la fábrica de la edificación.
- Deberá evitarse la utilización de materiales que devalúen el carácter de la edificación y especialmente los falseados, los que introduzcan tensión o protagonismo compositivo ajeno a la organización formal del edificio, los estridentes, reflectantes, etc.

b.6. Portadas, porches, escalinatas y pavimentos.

- Las intervenciones sobre elementos compositivos que permiten la lectura del acceso al edificio deberán ser ponderadas a la luz de la investigación documentada, tanto si se trata de elementos originales como de desarrollo posteriores de valor.
- Deberán protegerse y recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación que se correspondan con el estilo y desarrollo de éste y en especial las portadas, zagüanes o soportales, escalinatas, pavimentos, barandillas y balaustres, columnas del edificio.

- En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico y compositivo de los elementos del acceso de la edificación.

b.7. Acabados exteriores.

- Deberá investigarse la naturaleza, texturas y colores de los acabados originales de las fábricas, quizá ocultos bajo otras capas superpuestas, los cuales deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.
- Se evitará la utilización de decapantes mecánicos o químicos agresivos que puedan perjudicar las superficies de los materiales y anular los restos que testimonien la naturaleza y carácter de los acabados originales.
- Se evitará introducir pinturas o acabados cuya adecuación al edificio o al entorno no pueda documentarse o justificarse mediante la oportuna investigación de fuentes o antecedentes históricos. Los colores admitidos serán los resultantes de su pigmentación con tierras y óxidos naturales evitando las gamas de pigmentos químicos actuales.

c) Características interiores de la edificación.

- Deberán investigarse y documentarse la naturaleza y carácter de los materiales y características arquitectónicas de los interiores de la edificación y especialmente de los elementos objeto de protección expresa.
- En las intervenciones deberá ponderarse el significado de tales elementos en el diseño y composición general del edificio, manteniendo, allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como escaleras, ascensores y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y balaustres, columnas y pilastras ornamentales, cornisas, escocias, molduras, escayolas, artesonados, puertas y ventanas, solados e incluso los revestimientos de yesos y estucos originales.

- Deberá evitarse la sustitución, el levantamiento, picado o destrucción de materiales componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación original, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen y no puedan adaptarse a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.
- De igual manera se evitará la instalación de materiales o elementos decorativos que comprometan el carácter de la edificación o que destruyan u oculten características arquitectónicas significativas, salvo en las dependencias de servicio de la edificación que no estén expresamente sujetas a protección.
- Se evitarán asimismo el levantamiento de acabados originales para dejar vistas fábricas en paredes y muros que no fueron diseñados o no tuvieron nunca presencia visual como tales acabados en el edificio.
- Se deberá investigar la naturaleza y carácter de las pinturas, revestimientos y motivos decorativos originales, fundamentando en sus resultados la reposición o sustitución de éstos con colores, revestimientos y motivos decorativos basados en los originales.
- Se deberá mantener la organización básica y física del edificio, sus muros de carga y tabiques principales, sus escaleras y forjados, la relación y tamaño de las habitaciones, pasillos y espacios de la distribución original, salvo que no se proteja explícita o implícitamente estos aspectos, o que por fundamentadas razones la intervención proyectada exija modificarlas, en cuyo caso deberá justificarse la procedencia de tal intervención.
- En la aplicación de normativas de protección contra incendios se deberá garantizar que con el cumplimiento de sus preceptos no se alteran los caracteres arquitectónicos de los espacios y en especial de las cajas de escaleras.

d) Nueva construcción.

- La incorporación de ampliaciones, anejos o edificación de nueva construcción, inmediata a la edificación protegida justificada para la recuperación arquitectónica de edificios

degradados o para alojar cocinas, servicios higiénicos, etc., deberá realizarse con pleno acuerdo normativo con las determinaciones de este Plan Especial, conjugando con ésta sus proporciones, escala, materiales, color y texturas.

- En las adiciones y nuevas construcciones serán de aplicación las normas concurrentes del art. III.41.
- En aquellos casos en los que el Plan permita la ampliación de las alturas de una edificación existente se deberá recurrir a soluciones en las que tales adiciones, según se justifique en cada caso, o bien se conjuguen compositivamente con las fachadas principales preexistentes o no sean visibles cuando desde el plano de la calle se contemplen tales fachadas.
- Las antenas o instalaciones sobre cubierta de las nuevas construcciones deberán localizarse de tal manera que no puedan ser vistas desde el plano de la calle en la situación más desfavorable.

e) Instalaciones.

- La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se evitará fijar cables de la electricidad, teléfono, alumbrado u otros en las fachadas de la edificación.
- Se deberá proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su carácter originario.
- Las bajantes, tuberías, columnas de instalaciones y conducciones deberán situarse preferentemente en áreas o espacios de servicio, evitando que puedan incidir desfavorablemente en el resto del edificio, o que el procedimiento establecido para ocultar tales instalaciones suponga daño sustancial o destrucción de las fábricas o desfiguración de las proporciones y carácter de las habitaciones, por recurso a la implantación de falsos techos.

- Se dará cumplimiento a la normativa vigente sobre aislamiento térmico mediante la instalación de los aislantes necesarios para una adecuada conservación de la energía. En la implantación de tales aislantes deberá resolverse el problema de la generación de humedad por condensación que se pudieran producir, especialmente en fábricas y paramentos o en piezas estructurales de madera, mediante la interposición de la correspondiente barrera de vapor.

f) Medidas de seguridad.

- Deberá darse satisfacción a la normativa y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos y a tal efecto se aconseja que en la redacción de los proyectos de intervención se evacuen consultas con los servicios técnicos municipales con el fin de establecer medidas de seguridad que den satisfacción a tales condicionantes de la edificación.

En el caso de que en las intervenciones proyectadas, la incorporación de nuevas escaleras o ascensores sea permitido por la normativa concurrente, estas incorporaciones deberán efectuarse sin alterar las condiciones de evacuación y salidas preexistentes, ni las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el grado de protección asignado, se consideren esenciales.

Artículo III.46.- Areas de rehabilitación integrada y sistemática.

El ámbito del Plan Especial se conceptúa como un Area de Rehabilitación Integrada y en cumplimiento de lo previsto en el art. 20.2. LPHE, se delimitan dentro de su perímetro ocho áreas de rehabilitación sistemática ARS con carácter indicativo no excluyente.

La rehabilitación sistemática de áreas de intervención tendrá por objeto genérico la actuación en los ámbitos delimitados para desarrollar los objetivos sociales económicos y culturales del Plan y para actualizar las condiciones estructurales de habitabilidad y de uso de los espacios, jardines y edificios.

El Ayuntamiento para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de las ARS revisará anualmente las previsiones del Plan en materia de rehabilitación sistemática.

Las actuaciones de rehabilitación sistemática deberán desarrollar asimismo las previsiones que a tales efectos contempla los R.D. 2329/83, RD 244/1989 y sus desarrollos en materia de vivienda y equipo vinculado y especialmente:

- la mejora y ampliación de condiciones higiénicas e instalaciones sanitarias, de electricidad, etc. de los edificios.
- la resolución de los problemas de patología de la edificación.
- la modificación del soporte para conseguir su más adecuada utilización así como una iluminación natural mínima.
- permitir, dentro de las normas establecidas, la coexistencia actual de los usos comerciales y especialmente del comercial o artesano en los bajos y el uso de alojamiento en plantas superiores.
- la rehabilitación y consolidación de los edificios y sus elementos dentro de las categorías de protección asignadas en el PEPRI.

Además, la rehabilitación de ciertas áreas tendrá como objetivo concreto la restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, la muralla, o edificios valiosos del patrimonio histórico: contenidos que se concretan en el documento relativo a áreas de intervención y en el presente artículo.

El Ayuntamiento instará la declaración del Albayzín como área de rehabilitación integrada a los efectos de lo previsto en el R D 244/89, así como la declaración de área de actuación preferente en rehabilitación para que pueda acogerse a los beneficios que contempla el decreto 238/85 de la Junta de Andalucía para ámbitos de las características del que es objeto de este Plan Especial.

El Ayuntamiento fomentará la rehabilitación "social" del Albayzín con medidas que garanticen el mantenimiento de la

población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.

El Ayuntamiento potenciará la revitalización económica y cultural del Albayzín, mediante el fomento de la implantación y rehabilitación de usos y actividades vitalizadoras y en tal sentido se aplicarán las posibilidades de cambio que establece la tabla de compatibilidades de uso así como las previsiones de la ordenanza de intervención singular o incluso la modificación del Plan Especial.

El Ayuntamiento junto con la Comisión de Seguimiento del Plan Especial y los Organismos tutelares competentes en relación con el Patrimonio Histórico garantizarán la gestión de las ARS y del ARI mediante la coordinación y potenciación de los servicios urbanísticos, gabinete de rehabilitación, empresa municipal de vivienda y servicios municipales de infraestructuras y tráfico.

Con el fin de asegurar las previsiones de actuación específica que se concretan en las áreas de intervención AI el Plan Especial establece ocho áreas de rehabilitación sistemática extensa. ARS.

- 1- San Juan de los Reyes-Darro.
- 2- Elvira-Zenete.
- 3- Barrichuelo Alhacaba.
- 4- Cármenes del Albayzín (cármenes altos y bajos).
- 5- Alcazaba.
- 6- Plaza Larga-El Salvador.
- 7- Cerro de San Miguel-San Luis.
- 8- Murallas.

La delimitación de estas áreas se contiene en el plano adjunto a este artículo y se establecen con los siguientes objetivos:

ARS.1. San Juan de los Reyes-Darro: se propone para coordinar las siguientes actuaciones:

- 1.1. el tratamiento paisajístico y urbano del cauce del río Darro, con utilización de la plataforma que corre paralela al río por la margen derecha.
- 1.2. la recuperación del entorno y de la fachada urbana de la Carrera del Darro.
- 1.3. la creación de un eje de actividades culturales y universitarias por rehabilitación de los edificios grandes contenedores y de los pequeños jardines del bajo Albayzín -San Pedro desde plaza Nueva al paseo de los Tristes entre San Juan de los Reyes y Darro; las actuaciones deben suponer convenios de utilización compartida, o exclusiva cultural o universitaria de algunos conventos y casas nobles del eje, posibilitando la ordenación de un itinerario de visita a través de sus singulares patios, asociando a éste los importantes testimonios del Albayzín islámico (Bañuelo, casas árabes y moriscas, Maristán).
- 1.4. las actuaciones de usos públicos en el eje deben relacionarse con la rehabilitación de vivienda mediante el fomento de la promoción privada y la intervención municipal directa.
- 1.5. la recuperación de la calle San Juan de los Reyes con adecuación del espacio público y de la fachada urbana, rehabilitación de la edificación y resolución de estrechamiento del viario.
- 1.6. la intervención en el área del Convento de la Presentación con demolición de edificios discordantes y puesta en valor del alminar-torre e iglesia de San Juan de los Reyes, recuperación del tejido en la escala y formato que demanda el entorno, e implantación de usos hoteleros y residenciales de equipo cultural vinculados a su posición estratégica, a su potencialidad como foco de revitalización y a su situación frente a la Alhambra.
- 1.7. la recuperación del servicio de la acequia de San Juan de los Reyes y su infraestructura asociada y la reidentificación y puesta en valor de los aljibes y molinos.
- 1.8. la potenciación de las actividades y bienes con interés etnográfico y arqueológico.
- 1.9. la implantación de las determinaciones relativas al viario y a los aparcamientos e infraestructuras.

Al Area se vinculan las AI.30 (Convento de la Presentación), 31 (Callejón de la Gloria), 38 (San Juan de los Reyes), 39 (Cobertizo de Santa Inés), 40 (Calle Santísimo-Horno del Viento), 41 (Carrera de Darro), FJA (Area de fomento del jardín del Albayzín - Chapiz).

ARS.2. Elvira-Zenete: se propone para coordinar las siguientes actuaciones.

- 2.1. Rehabilitación sistemática de la edificación, la vivienda y los espacios y usos públicos en las bandas inmediatas a la calle Elvira, los ámbitos degradados por el impacto de la Gran Vía y la espalda de Elvira hacia Zenete.
- 2.2. Recuperación del eje terciario y residencial de Elvira con actuación en el espacio público, incorporación de las previsiones de viario y aparcamientos, adecuación de las fachadas urbanas, rehabilitación sistemática del terciario y de la vivienda, puesta en valor de los usos públicos y de los vestigios del soportal.
- 2.3. Rehabilitación del tejido residencial de Zenete, incorporación del equipamiento público, aparcamientos y espacios libres previstos, saneamiento urbano.
- 2.4. Recuperación del entorno de San Gregorio, Caldererías y Hospitalillos.
- 2.5. Intervención municipal directa para la rehabilitación de los enclaves más degradados del área, con medidas que garanticen la protección de la población residente.
- 2.6. La potenciación de las actividades y bienes con interés arqueológico y etnográfico.
- 2.7. La mejora de la accesibilidad peatonal entre Elvira y Zenete mediante la eventual apertura de "casas de paso" por adquisición directa de bajos en puntos.

Al Area se vinculan las AI. 20 (Casa de las Tumbas), 21 (Serrano), 22 (Honda de San Andrés), 23 (Honda de San Andrés-Serrano), 24 (Serrano-Zenete), 25 (Honda de San Andrés-Molino de la Corteza), 27 (Zenete-Beteta), 35 (Zenete-Lavadero de la Manchega), 36 (San Gregorio Bajo), 37 (Hospitalillos), 42 (Elvira).

ARS.3. Barrichuelo-Alhacaba: se propone para coordinar las siguientes actuaciones.

- 3.1. Rehabilitación de la vivienda y del espacio residencial y recuperación de los tramos de tejido descompuesto afectados por habitat trogloditas y actuaciones de infravivienda.
- 3.2. Ordenación de los aprovechamientos densos otorgados por el PGOU en enclaves específicos.
- 3.3. Apertura de nuevo viario y mejora de la accesibilidad residencial.

3.4. Recuperación de la imagen paisajística del área con actuaciones vinculadas a la rehabilitación sistemática en cubiertas y medianeras y en edificios discordantes.

3.5. Tratamiento ambiental de la carretera de Murcia.

3.6. Recuperación de los entornos de San Ildefonso y la Merced.

Al Area se vinculan las AI.1 (Alta de Cartuja - Carretera de Murcia), 2 (Barrichuelo - Buenavista), 7 (Placeta de Rosales), 9 (Pernaleros Alta - Muralla de San Cristobal), 11 (Portón de Baquetas - Carretera de Murcia), 12 (Portón de Baquetas - Cuesta de la Alhacaba), 13 (Ceniceros - Lavadero de Mendez), 14 (Ceniceros - Larga de San Cristobal), 15 (Placeta de San Bartolomé).

ARS.4. Cármenes del Albayzín: se propone para la coordinación de las siguientes actuaciones.

4.1. Fomento del jardín del Albayzín mediante la recuperación de su tradición jardinística.

4.2. Fomento de la recuperación de los cármenes catalogados e inventariados.

4.3. Establecimiento de convenios que permitan la visita a cármenes privados singulares sin afectar sustancialmente su uso.

4.4. Recuperación de la infraestructura tradicional de riego de la acequia de Aynadamar y de los aljibes públicos y privados vinculados.

4.5. Protección del carmen frente a presiones de sustitución, mediante una política urbanística flexible que permita la adaptación de la dinámica de su utilización residencial tradicional.

4.6. Potenciación de las actividades y bienes con interés etnográfico y arqueológico.

4.7. Puesta en valor de las placetas y creación de itinerarios.

Al Area se vinculan las AI.AN. (Acequia Nueva) y FJA (Fomento del jardín del Albayzín), 29 (Carril de San Agustín).

ARS.5. Alcazaba: se propone para la coordinación de las siguientes actuaciones.

5.1. Recuperación de la Casa de la Lona y el entorno de San Miguel Bajo con destino de uso universitario y de actividades terciarias vinculadas a la producción y venta de productos de artesanía con especial interés etnográfico en relación con el Albayzín.



- 5.2. Rehabilitación de Santa Isabel la Real y convenio de apertura de áreas del convento para su visita sin afectar a su uso religiosos y vinculación con la visita a Dar-al-Horra.
- 5.3. Recuperación del parque público de Sta. Isabel -Pilar Seco dentro de la tradición jardinística del carmen.
- 5.4. Resolución del impacto del aparcamiento residencial indiscriminado especialmente en el área de San Miguel Bajo, con la previsión del aparcamiento en el tramo alto Zenete -Cruz de Quirós.
- 5.5. Implantación de equipamiento de juegos y deportivo.
- 5.6. Recuperación de los cármenes inmediatos a Santa Isabel y San Miguel Bajo.
- 5.7. Potenciación de las actividades y bienes con interés etnográfico y arqueológico.

Al Area se vinculan las AI.IAM (Institucional Alcazaba) y FJA (Fomento del Jardin del Albayzín), 44 (Itinerarios de San Gregorio Bajo a Santa Isabel la Real).

ARS.6. Plaza Larga - El Salvador: se propone para coordinar las siguientes actuaciones.

- 6.1. Rehabilitación sistemática del espacio residencial y la vivienda.
- 6.2. Fomento del terciario comercial asociado a la vivienda y del hostelero vinculado al ocio y al turismo.
- 6.3. Implantación de equipo y aparcamientos en Cra. de Murcia y San Agustín - San Nicolás así como de las previsiones de ordenación del viario e infraestructura.
- 6.4. Potenciación de las actividades y bienes de interés etnográfico y arqueológico (necrópolis de Panaderos, baños de la calle del Agua, etc)

Al Area se vinculan las AI. 26 (Calle del Agua - Callejón de la Almona), 28 (San Agustín), 43 (Calle Yangüas), FJA (Fomento del Jardin del Albayzín).

ARS.7. Cerro de San Miguel - San Luis: se propone para coordinar las siguientes actuaciones.

ARS 8: COINCIDE CON LA PROTECCION DE LAS MURALLAS EN PLANO AZ Y AI VINCULADAS).

ARS: AREAS DE REHABILITACION SISTEMATICA.



- 7.1. Recuperación del Cerro de San Miguel, y de sus excepcionales miradores, creación de un parque, e implantación de equipamiento y actividades de hostelería.
- 7.2. Rehabilitación del espacio residencial y de la vivienda.
- 7.3. Recuperación del tejido en tramos degradados.
- 7.4. Potenciación paisajística y reducción de impactos de elementos discordantes de la edificación y de las infraestructuras.
- 7.5. Rehabilitación del borde urbano en el área de San Luis, Santa Isabel de los Abades.
- 7.6. Potenciación de las actividades y bienes con interés etnográfico y arqueológico (itinerario a San Miguel Alto), investigación arqueológica del Area de San Luis - Santa Isabel de los Abades).
- 7.7. Implantación de equipamiento en San Luis.
- 7.8. Apertura de itinerarios peatonales.

Al Area se vinculan las AI. SM (Ladera de San Miguel), 6 (San Luis Alto - Cruz de la Rauda), 18 (Blanqueo Viejo - San Luis), 19 (Vereda de Pinchos - Cruz de la Rauda), 33 (San Luis), 34 (Cruz de la Rauda - Cuevas Coloradas).

ARS.8. Murallas: se propone para coordinar el conjunto de actuaciones previstas en las murallas y en sus entornos vinculando:

- 8.1. La restauración y puesta en valor de los lienzos de murallas y puertas.
- 8.2. La recuperación de los tramos de las murallas ocultos o incorporados a la edificación.
- 8.3. La investigación arqueológica sistemática.
- 8.4. La integración de las previsiones de ajardinamiento y liberación de los entornos de las murallas y la creación de paseos.
- 8.5. La iluminación de lienzos y puertas de especial interés paisajístico.

Al Area se vinculan las AI. 3 (Muralla de San Antonio), 4 (Puerta de Fajalauza Norte), 5 (Puert de Fajalauza Sur), 8 (Plaza del Triunfo - Horno de la Merced), 16 (Paseo Alto de la muralla de la Alhacaba), 17 (Castillo de Granada), 32 (Muralla del Sacromonte) y en alguna medida las AI 28 (San Agustín) y FJA (Fomento del Jardin del Albayzín) asi como previsiones de infraestructuras básicas del Catálogo de edificios y de la Normativa de protección arqueológica.

SECCION 3ª. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO Y
ETNOGRAFICO.

A. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo III.47.- Bienes objeto de protección.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 1 de la LPHE se consideran bienes objeto de protección específica los inmuebles y objetos muebles de interés paleontológico arqueológico y etnográfico, así como los yacimientos arqueológicos, entendiéndose por tales: los lugares donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

Artículo III.48.- Patrimonio Arqueológico.

1. Los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos o paleontológicos y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, extraídos o no, ubicados en superficie o en el subsuelo dentro del ámbito del Plan Especial son bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico y están sujetos a las determinaciones que establecen los arts. 40 y siguientes de la LPHE.

2. La investigación de estos bienes, si ésta supone excavación o prospección arqueológica, su ejecución podrá ser ordenada por la Administración competente en cualquier terreno público o privado en donde se presuma su existencia en los términos que establece el art. 43 de la LPHE.

3. En lo relativo a descubrimiento ya descrito de bienes del patrimonio histórico de las categorías establecidas en este artículo se estará a lo dispuesto en el título V de la LPHE.

Artículo III.49.- Patrimonio etnográfico.

1. 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, son bienes del Patrimonio Etnográfico.

2. Son bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas edificaciones e instalaciones cuyo modelo constitutivo es expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en su conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito del Plan Especial.

3. Son bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del Plan Especial.

4. Los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se registrarán respectivamente por lo dispuesto en los títulos II y IV y III y IV de la LPHE, y por lo dispuesto en estas Normas.

B. DISPOSICIONES PARTICULARES.

B.1. DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

Artículo III.50.- Bienes del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Plan Especial.

1. Categorías de bienes.

Los bienes del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Plan Especial, pertenecen a las siguientes etapas y categorías.

1.a. Etapas.

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| 1. Prehistoria-Antigüedad. | 1.1 -Prehistórico. |
| | 1.2 -Protohistórico. |
| | 1.3 -Romano. |
| 2. Alta Edad Media S.V-XI. | 2.1 -Visigodo. |
| | 2.2 -Hispano-Musulmán: |
| | a - emiral califal. |
| | b - ziri. |
| 3. Baja Edad Media S.XII-XV. | 3.1 -Hispano-Musulmán: |
| | a - almorávide-almohade. |
| | b - nazari. |
| 4. Final del XV-XVI. | 4.1.-Morisco. |
| 5. Siglos XVII-XVIII. | |

1.b. Tipos de vestigios.

1. Inmuebles: - defensivos
- de habitat (de carácter tanto privado como público).
- necrópolis.
- de infraestructura (aljibes, acequias, darros..)
- industriales (alfares...).
2. Muebles: Se entiende el hallazgo aislado descontextualizado pero de valor arqueológico intrínseco:
- restos arquitectónicos (capiteles, columnas...)
- cerámicas.
- restos escultóricos.
- hallazgos numismáticos.
- otros.

2. Patrimonio Arqueológico.

Tendrán consideración de bienes del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Plan Especial a los efectos de lo que se determina en la presente Normativa los que se relacionan en los Catálogos General y del Patrimonio Arqueológico, del PEPRI y los que en el desarrollo del Plan Especial alcancen tal consideración por determinación expresa del Ayuntamiento o de la Administración competente.

Artículo III.51.- Ámbitos de protección del Patrimonio Arqueológico.

El presente Plan Especial establece para una más adecuada protección de los bienes del Patrimonio Arqueológico los siguientes ámbitos de protección.

- Zona de protección arqueológica: 1º. Se corresponde con aquellos ámbitos del Patrimonio con contenido cierto de bienes arqueológicos por estar declarados documentados y sujetos a protección por tratarse de supuestos contemplados en la Ley del Patrimonio Histórico Español, o por estar en proceso de investigación documentación o declaración. Estas áreas son objeto de protección específica por el Plan. 2º. Dentro de esta categoría de áreas se incluyen las que bajo ese concepto se grafían en el Plano específico como "Zona de Protección Arqueológica" a los efectos de lo que establece el artículo noveno y siguientes de la LPHE para su consideración como Bienes de Interés Cultural.

- Zona de servidumbre arqueológica: 1º Se corresponden con aquellos ámbitos en relación con los cuales existen fundamentadas razones para presumir la existencia de bienes ocultos del patrimonio arqueológico; por lo que se encuentran en especial situación de riesgo que obliga a su protección preventiva específica. 2º. Dentro de esta categoría de áreas se incluyen las que bajo ese concepto se grafían en el Plano específico como Zona de servidumbre arqueológica. 3º. La delimitación de las zonas de servidumbre deberá ser corregida como consecuencia de la confirmación de nuevos fundamentos sobre la existencia de bienes del patrimonio arqueológico.

- Zona de vigilancia arqueológica: coincide con la incluida dentro de los límites del Plan Especial; en ella se ha producido el asentamiento de población cuyo patrimonio arqueológico depositado es objeto de protección del presente Plan.

Artículo III.52.- Medidas de Protección.

Las medidas de protección arqueológica se establecen para preservar el Patrimonio Arqueológico cierto y para incrementar este y llevar a cabo la investigación necesaria para establecer el potencial arqueológico del Albayzín.

A) Zonas de Protección Arqueológica.

1. Los bienes del patrimonio arqueológico incluidos en Zonas de Protección Arqueológica están sujetas a protección integral.

2. La protección de las zonas arqueológicas incorpora su mantenimiento y fomento y el de las características generales de su ambiente.

3. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes en la zona de protección Arqueológica.

4. Las obras y remociones de terreno en Zona de Protección Arqueológica quedan sujetas a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 y en los títulos IV y V de la LPHE.

B) Zonas de Servidumbre Arqueológica.

1. Las Zonas de Servidumbre Arqueológica deberán ser investigadas por métodos arqueológicos eficaces dentro del desarrollo del Plan Especial, de acuerdo con la Administración actuante.

2. Los costes de las labores de investigación y la reposición en su caso de los ámbitos afectados correrá a cargo de la Administración Competente.

3. Cualquier actuación de uso del suelo o edificación en el ámbito de las Zonas de Servidumbre Arqueológica requerirá el informe previo del Arqueólogo Territorial, y en el deberá fundamentarse la autorización o denegación de la solicitud de actuación por parte de la Administración Competente.

4. La finalidad del informe previo al que hace referencia el número anterior es diagnosticar al potencial arqueológico del área de precaución tanto si incluye ámbitos

con lugares en los que se han obtenido hallazgos previos y que requieren la investigación del tipo de restos existentes como si se trata de ámbitos de los que si bien no se conocen hallazgos requieren comprobar la existencia de restos de interés arqueológico.

5. El informe previo requerirá la realización de un sondeo que permita obtener información objetiva con la que pueda elaborarse el correspondiente diagnóstico arqueológico. Aquéllas actuaciones en áreas o lugares donde a juicio de la Administración actuante exista una información suficiente obtenida por investigaciones previas podrán ser eximidas de la exigencia del sondeo expreso.

6. El contenido del informe elaborado en base a los resultados del sondeo deberá contemplar los siguientes aspectos:

- Potencia estratigráfica.
- Niveles estratigráficos identificados.
- Interpretación de los datos anteriores.
- Estructuras existentes.
- Materiales recogidos y su valoración arqueológica
- Evaluación del significado arqueológico de los datos obtenidos.

7. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la LPHE si como consecuencia de la investigación o de actuaciones en Zonas de Servidumbre Arqueológica fuesen descubiertos objetos o restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Español estos pasarán a ser bienes de dominio público en las condiciones que establece el citado artículo.

8. Las Zonas de Servidumbre Arqueológica quedarán asimismo sujetas a las medidas de protección que les sean de aplicación por estar ubicadas en el ámbito general de la Zona de Vigilancia Arqueológica.

C) Zona de Vigilancia Arqueológica.

1. Dentro de la Zona de Vigilancia Arqueológica, las actuaciones de entidad sustancial en materia de infraestructuras básicas que impliquen remociones de terreno implicarán la realización de uno o más sondeos de las características que establezca el Informe Arqueológico que se solicitará al Organismo competente.

2. Debido a que el propósito de la protección que el Plan asigna a la Zona de Vigilancia Arqueológica es informativo, la Administración competente deberá establecer el modus operandi más eficaz que evite paralizaciones innecesarias de las actuaciones urbanísticas; y en este sentido no podrán ser paralizadas las actuaciones con fundamento legal, sin que medie Informe Arqueológico emitido por la Administración competente, en un tiempo no superior al mes.

3. En la Zona de Vigilancia Arqueológica las actuaciones en las áreas de intervención o en las parcelas objeto de protección que impliquen demolición, obra nueva, o movimiento de tierras quedarán sujetas a Informe Arqueológico de la Administración competente que será previo a la concesión de licencia y elaborado en los términos que se establecen en el apartado B de este artículo, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el art. 22.1. LPHE. Las conclusiones del citado Informe serán trasladadas al administrado junto con la concesión o denegación de la licencia pudiendo establecerse las siguientes situaciones:

- a) En el supuesto de que no existan fundamentos o indicios de la presencia de restos arqueológicos el Informe citado deberá ser positivo a efectos de concesión de la correspondiente licencia.
- b) En el caso de que existan indicios de la presencia de restos que no requieran una investigación arqueológica adicional y previa a la actuación podrá concederse la licencia de obras, pero el administrado estará obligado a notificar al Ayuntamiento -que a su vez lo comunicará al organismo competente- el inicio de las mismas con el fin de que se haga un seguimiento de las mismas, en las fases de movimiento de tierras y cimentación, por parte del Ayuntamiento y del organismo en cuestión; pudiendo la Administración competente ordenar la excavación en capas más profundas a las previstas por la actuación objeto de licencia, si estimase que pudiesen existir restos en planos inferiores; las excavaciones ordenadas y, la eventual subsanación de sus consecuencias correrán a cargo de la Administración actuante.
- c) Si en el Informe Arqueológico se estableciese la existencia con fundamentos objetivos de restos sustanciales de interés arqueológico el organismo competente realizará las investigaciones arqueológicas que se requieran o sondeos de prospección. La licencia de obras se podrá conceder condicionada al resultado de la prospección, pero las obras no se iniciarán hasta que no se conozcan y evalúen los resultados de la investigación, pudiendo requerirse, a la vista de los mismos, la

introducción de modificaciones en el proyecto. Estas posibles modificaciones se incluirán en el proyecto que la ordenanza exija para la ejecución de las obras y serán, en todo caso, objeto de concierto entre el administrado, el Ayuntamiento y el organismo competente.

- d) Si del informe se dedujera que es necesario realizar una excavación ésta se realizará a cargo del organismo competente. En este supuesto, y mientras no se conozcan sus resultados, el trámite de concesión de licencia quedará en suspenso. Cuando del resultado de la excavación se dedujera que el interés arqueológico de los restos es de especial valor cultural o urbanístico será obligada su conservación denegándose o condicionándose la concesión de la licencia. Al administrado si procediese se le compensará por alguno de los mecanismos previstos en el Plan General y en la Ley del Suelo. El Ayuntamiento -en concierto con el organismo competente-procederá a modificar puntualmente el planeamiento vigente de la zona, si tal medida se dedujese de la mejor protección de bienes. Como resultado de la investigación arqueológica cada actuación propuesta quedará incluida en uno de los supuestos anteriores y, en consecuencia, determinado su grado de intervención.

4. Las plazas de los aparcamientos previstos por el Plan que pudieran verse afectadas por los resultados de la investigación arqueológica podrán reordenarse mediante ajustes de los usos y de la edificación, sin que con ello se incurra en supuestos de modificación del planeamiento; en tal sentido se establece:

- Fajalauza: los usos escolares podrán ser acogidos en la cesión del AI-10, incorporando en la edificación las plazas de aparcamiento que pudieran quedar afectadas por la investigación arqueológica.
- Zenete-Elvira-Plaza Nueva: una eventual reducción de plazas vendrá a afectar primero a las destinadas a demanda no estrictamente residencial. La edificación no subterránea dedicada a aparcamiento en Elvira y Zenete deberá proyectarse para que eventualmente pueda acoger otros usos dotacionales o incluso vivienda si así se mostrase necesario.

5. Sólo en el caso de que los objetos o restos materiales que pudiesen descubrirse dentro de la Zona de

Vigilancia Arqueológica, posean valores propios del Patrimonio Histórico Español, estos pasarán a ser bienes de dominio público en las condiciones que establece el artículo 44 de la LPHE.

6. Las actuaciones de urgencia que deban llevarse a cabo dentro de la Zona de Vigilancia Arqueológica para proteger el Patrimonio Arqueológico y por tanto limitadas a superar la situación de urgencia tendrán la consideración de obras de emergencia según lo previsto en el art. 27 LCE. Se considerará de utilidad pública la ocupación de inmuebles necesarios para la realización de actuaciones arqueológicas.

7. En las áreas de intervención en las que se exige Estudio de Detalle la reformulación de la ordenación propuesta deberá ejercerse teniendo presente el resultado de la investigación arqueológica en relación con el tejido urbano preexistente más significativo para la configuración del enclave y para su integración en el conjunto del ámbito en el que se incluya. La Comisión de Seguimiento deberá informar el ajuste de lo que se proponga con el planteamiento descrito, orientando la fórmula de actuación que deba derivarse de dicho ajuste. En todo caso deberán compatibilizarse en la medida más amplia las demandas de estrategia de la ordenación que establezca el Plan Especial.

Artículo III.53.- Medidas de fomento.

1. Las actuaciones en bienes de patrimonio arqueológico declarados de interés cultural, podrán acogerse a los beneficios que establecen los artículos 67 a 74 de la LPHE en la forma que determine la Administración competente.

2. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del Plan Especial establecerá las medidas económicas y las fiscales para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arqueológico.

C. DEL PATRIMONIO ETNOGRAFICO

Artículo III.54.- Bienes del Patrimonio Etnográfico en el ámbito del Plan Especial.

1. Categorías de bienes

Los bienes del Patrimonio Etnográfico en el ámbito del Plan Especial como expresión de cultura y modo de vida pertenecen a las etapas enunciadas en el artículo III.48. 1.a y a las siguientes categorías:

- Lugares de interés etnológico y bienes inmuebles (Edificios, instalaciones).
- Bienes muebles (laborales, estéticos, lúdicos, domésticos, etc.).
- Actividades.

2. Patrimonio Etnográfico.

Tendrán consideración de bienes del Patrimonio Etnográfico en el ámbito del Plan Especial a los efectos de lo que se determina en la presente Normativa los que se relacionan a continuación y los que en el desarrollo del Plan Especial alcancen tal consideración por determinación expresa del Ayuntamiento o de la Administración competente.

2.a. El conjunto del área del Plan se considera lugar de interés etnográfico y a tal efecto el Ayuntamiento instará la declaración oportuna.

2.b. Bienes inmuebles de interés etnográfico: Tendrán tal consideración a los efectos de lo previsto en el artículo 47.1. del Título VI de la LPHE y en su consecuencia en los Títulos II y IV de esa Ley los siguientes bienes:

- Edificios:
- los baños y los edificios públicos hispano-musulmanes.
 - casas hispano musulmanas.
 - casas moriscas.
 - casas nobles y conventos y edificios de uso religioso con niveles de protección 1º y 2º.
 - los cármenes catalogados, tanto la edificación como sus jardines y huertos, en los términos que se especifican en el Catálogo.
 - los alfares y los inmuebles vinculados a la artesanía.

Instalaciones:

- del agua: -aljibes y pozos.
 - canalizaciones (acequias, partidores, y albercas).
 - pilares.
 - fuentes.
- del saneamiento:
 - los darros.
- domésticas y funcionales de los tipos de edificios característicos del hábitat del Albayzín, especialmente de la casa-patio y del carmen, así como de los restantes tipos propios del hábitat hispano-musulmán y del castellano de los siglos XVI a XIX que se describen en los estudios complementarios del Plan.
- Espacios: los que se integran en el Catálogo de sitios.
- Jardines: los catalogados por el Plan y los que se incorporan a la catalogación en el curso de su gestión.

se deberán conservar y/o reprimar sus elementos de estructura, composición y organización.

2.c. Bienes muebles de interés etnográfico; tendrán tal consideración a los efectos de lo previsto en el art. 47.2. del Título VI de la LPHE y en su consecuencia en los Títulos III y IV de esa Ley, los bienes muebles de carácter:

- doméstico
- laboral
- estético
- lúdico
- religioso

que resulten del Inventario previsto en el art. III.55.3 de esta Normativa.

2.d. Actividades de interés etnográfico: tendrán tal consideración a los efectos de lo previsto en el art. 47.3. del Título VI de la LPHE, las actividades siguientes:

- los oficios tradicionales y sus prácticas.
- las fiestas populares y costumbres de interés etnológico relevante.
- y las demás actividades culturales que se deduzcan del Inventario previsto en el art. 55.3. de esta Normativa.

Artículo III.55.- Medidas para la protección del Patrimonio Etnográfico.

1. El Ayuntamiento dentro de los dos años siguientes a la aprobación del Plan Especial llevará a cabo una investigación que desarrolle los estudios del Plan en materia de edificación de interés etnográfico y redactará unas Normas Especiales para su protección.

2. Un Plan Especial de Protección de las Infraestructuras históricas desarrollará las determinaciones del presente Plan especificando las medidas complementarias que demande su protección y puesta en valor.

3. El Ayuntamiento dentro de los dos años siguientes a la aprobación definitiva del Plan Especial llevará a cabo un inventario de bienes y actividades de interés etnográfico en el área del Plan y redactará unas Normas Especiales que los ubiquen, vinculen y protejan.

Artículo III.56.- Medidas de fomento.

1. Las actuaciones en bienes del patrimonio etnográfico declarados de interés cultural, podrán acogerse a los beneficios que establecen los artículos 67 a 74 de la LPHE en la forma que determine la Administración competente.

2. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del Plan Especial establecerá las medidas económicas y las fiscales para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio etnográfico.

SECCION 4ª. PROTECCION DE LAS VISTAS, LOS JARDINES Y LOS SITIOS.

A. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo III.57.- Bienes objeto de protección.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 1. de la LPHE se consideran bienes objeto de protección específica los sitios, jardines y parques con valor artístico, histórico o antropológico, y el patrimonio de vistas del Albayzin.

Artículo III.58.- Los sitios.

1. Contenido.

De acuerdo con el artículo 15.4. de la LPHE dentro de esta categoría de bienes, se incluyen los paisajes y los espacios públicos singulares por su vinculación a acontecimientos, tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a otras del hombre que poseen valor histórico, etnológico o antropológico.

2. Contenido.

Las categorías de sitios que contempla este Plan Especial son las siguientes:

- 2.1. -Paisajes, vistas.
- 2.2. -Conjuntos.
- 2.3. -Enclaves.
- 2.4. -Subsistemas.

Artículo III.59.- Los jardines.

1. Contenido.

De acuerdo con el artículo 15.2. de la LPHE, dentro de esta categoría de bienes se incluyen los jardines o espacios

delimitados producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales y producidos, o cultivados de interés histórico, estético, sensorial o botánico.

2. Clases.

- 2.1. Domésticos:-Carmen: Jardín-huerto.
 - Jardines privados singulares.
- 2.2. Institucionales:
 - De claustro.
 - Otros.

B. DISPOSICIONES PARTICULARES.

B.1. DE LOS SITIOS.

Artículo III.60.- Bienes del Patrimonio de Sitios en el ámbito del Plan Especial.

Tendrán consideración de bienes del Patrimonio de Sitios en el ámbito del Plan Especial a los efectos de lo que determina en la presente Normativa los que se relacionan a continuación y los que en el desarrollo del Plan Especial alcancen tal consideración por determinación expresa del Ayuntamiento o de la Administración competente.

1. Paisajes y vistas.

Se consideran paisajes y vistas de interés para su protección los que así se determinan en la Memoria del Plan Especial en el capítulo relativo a Unidades de Paisaje así como las perspectivas y vistas observables desde los miradores existentes o que puedan crearse en el ámbito del Plan Especial.

2. Espacios.

Se consideran espacios de interés para su protección los que así se determinan en el Catálogo y en el Plano correspondiente al Catálogo de espacios y jardines.

Artículo III.61.- Medidas de protección del Patrimonio de Sitios.

1. A los espacios públicos integrados en el Patrimonio de Sitios les es de aplicación en el Capítulo II de estas Ordenanzas en relación con la Protección del espacio exterior urbano.

2. Los paisajes deberán ser tratados y protegidos de acuerdo con las especificaciones que se expresan en el capítulo de la Memoria del Plan Especial relativo a Unidades de Paisaje.

3. Además de los casos previstos expresamente en el art.II.6. de esta Normativa cualquier propuesta de actuación de uso del suelo o edificación para la que pueda existir la presunción de que comprometa o altere los valores paisajísticos objeto de protección o derechos adquiridos en relación con las vistas deberá ser acompañada de un "estudio de impacto" en el que se ponga de manifiesto su incidencia potencial en los contenidos citados. Todo ello sin perjuicio de las reglas que se establecen en arts. III.2. y III.6. para los ajustes de alineaciones y ampliación de los aprovechamientos. El Ayuntamiento, podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración en el ambiente.

A las propuestas de implantación de nuevo equipamiento y las que se acojan a la vía de la intervención singular podrá exigirseles estudio de impacto como requisito previo a la concesión de licencia.

4. De acuerdo con el art. 73 de la Ley del Suelo: las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación, de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

Las intervenciones previstas para la permeabilización de cerramientos en los planos de alineaciones deberán realizarse para garantizar la captación de elementos de interés similares a las alcanzables en puntos próximos según constan en el plano nº 11 "Vistas y miradores" de documento de Información del PEPRI; debiendo evitarse que la nueva edificación invada el ámbito visual de captación.

5. Las actuaciones de rehabilitación de edificios en el ámbito del Plan deberán incorporar las previsiones de integración paisajística de cubiertas y medianeras que se establecen en el plano de alineaciones.

6. El Plan Especial determina las fincas que deberán ser objeto de "permeabilización de cerramientos" con el fin de mejorar y ampliar el campo visual público. Los propietarios de las fincas afectadas deberán llevar a cabo las actuaciones que se establecen dentro del segundo cuatrienio de desarrollo de este Plan Especial.

7. Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial distinta de la permitida para los establecimientos comerciales así como de cables, antenas, conducciones y otras instalaciones aparentes, en los sitios sujetos a protección.

Artículo III.62.- Medidas de fomento.

1. Las actuaciones en bienes de patrimonio de sitios declarados de interés cultural, podrán acogerse a los beneficios que establecen los artículos 67 a 74 de la LPHE en la forma que determine la Administración competente.

2. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del Plan Especial establecerá las medidas económicas y las fiscales para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio de sitios.

prote
justi
repos
prop
corre

mant
con
plan
exig
hist
esta
nive
dete

Artí

de l
esta
cual
con
que
asec
ins

sig
med
fom
reh

jar
ber
la

B.2. DE LOS JARDINES

Artículo III.63.- Bienes del Patrimonio de Jardines en el ámbito del Plan Especial.

Tendrán consideración de bienes del Patrimonio de Jardines en el ámbito del Plan Especial a los efectos de lo que se determina en la presente Normativa los catalogados que se relacionan en el Inventario de Jardines integrado en el Catálogo de Sitios y los que en el desarrollo del Plan Especial alcancen tal consideración por determinación expresa de la Administración competente.

Artículo III. 64.- Medidas de protección del Patrimonio de Jardines.

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

2. Se consideran elementos esenciales de los jardines catalogados: su organización, sus elementos de contención de tierras, su sistema de paratas, las infraestructuras de riego existentes vinculadas a los sistemas tradicionales de riego del Albayzin (acequia, albercas, etc.), sus fuentes y pilares, los elementos de la plantación de especial interés paisajístico o botánico.

3. Los árboles, arbustos y plantas existentes en los jardines protegidos que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra deberán figurar convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su más adecuada conservación.

4. Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avale la oportunidad e interés de tal actuación.

5. 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 con un ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle.

6. Los jardines privados 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 aquéllos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico, el cumplimiento de las determinaciones establecidas en las actuaciones permitidas para los distintos niveles de conservación, así como de las restantes determinaciones de aplicación contenidas en estas Normas.

Artículo III.65.- Medidas de fomento.

1. El Ayuntamiento podrá contribuir al mantenimiento de los jardines privados en la proporción que en cada caso se establezca de común acuerdo con la propiedad de la finca, la cual deberá autorizar la visita del público a ellos (de conformidad con lo que establece la LPHE) en las condiciones que en el acuerdo se determinen, todas las condiciones asegurarán en todo caso la preservación de las plantaciones, instalaciones y demás elementos singulares del jardín.

2. El Ayuntamiento dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del Plan Especial establecerá las medidas de gestión, las económicas y las fiscales para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del Patrimonio de Jardines.

3. Las actuaciones en bienes del patrimonio de jardines declarados de interés cultural, podrán acogerse a los beneficios que establecen los artículos 67 a 74 de la LPHE en la forma que determine la administración competente.