



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO: ALBAYZÍN Y SACROMONTE  
NORMATIVA  
GRANADA JULIO 2005 ©

## NORMATIVAS DE ORDENACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

---

<b>1. GENERALIDADES</b>	<b>002</b>	<b>2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN NO ESPECIALMENTE PROTEGIDA Y SOLARES</b>	<b>015</b>	<b>4. PROTECCIÓN DE LOS JARDINES Y DE LOS SITIOS HISTÓRICOS, Y DE LOS LUGARES Y ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO</b>	<b>029</b>
1.1 NATURALEZA Y MARCO LEGAL		2.1 GENERALES		4.1 PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR	
1.2 PLAN Y ÁMBITO		2.2 CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA		4.2 PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS	
1.3 VIGENCIA Y REVISIÓN		2.3 ATRIBUCIÓN Y CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL NO ESPECIALMENTE PROTEGIDAS		4.3 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO	
1.4 RELACIÓN NORMATIVA CON EL PGOU DE GRANADA		2.4 ADAPTACIÓN A LAS EDIFICACIONES PRÓXIMAS			
1.5 COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS		2.5 TIPOLOGÍAS Y USOS DE LA EDIFICACIÓN		<b>5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</b>	<b>032</b>
1.6 DESARROLLO, EJECUCIÓN, MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN				5.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO	
1.7 ESTUDIOS PREVIOS A LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE SINGULAR INTERÉS		<b>3. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDA</b>	<b>021</b>	5.2 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO	
1.8 CRITERIOS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN, Y GESTIÓN DEL PLAN		3.1 DEBERES DE CONSERVACIÓN		5.3 INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS – DOCUMENTACIÓN	
1.9 ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN		3.2 TIPOS DE BIENES, IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN		5.4 ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA Y NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	
1.10 EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL MEDIANTE PROYECTOS DE OBRAS		3.3 SUBCONJUNTOS Y ENTORNOS, ÁREAS DE RESPETO Y VISUALIZACIÓN		5.5 SUJETOS RESPONSABLES DE LAS INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS Y NORMAS DE PROCEDIMIENTO	
1.11 DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE LAS PARCELAS O LA EDIFICACIÓN EXISTENTE		3.4 NIVELES DE VALORACIÓN Y GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE BIENES. OBRAS AUTORIZABLES		5.6 MEDIDAS DE APOYO Y FOMENTO DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO	
1.12 DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS		3.5 CATALOGACIÓN, INVENTARIO, CARTOGRAFÍA Y FICHAS INDIVIDUALIZADAS			
1.13 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN		3.6 RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN			
1.14 ALINEACIONES Y RASANTES					
1.15 ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN					

ANEXO: DETERMINACIONES NORMATIVAS ADICIONALES

## 1. GENERALIDADES

### 1.1 NATURALEZA Y MARCO LEGAL

El presente Plan Especial de Protección y Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico Albayzín–Sacromonte (a partir de ahora Plan Albayzín–Sacromonte, o simplemente el Plan), desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Granada –P.G.O.U. 2000 aprobado definitivamente el 9/Febrero/2001– en conexión con la vigente Ley de Ordenación Urbanística (del Suelo) –11/Diciembre/2002– especialmente en lo relativo a los preceptos de aplicación directa y a la interpretación de aquél de conformidad con esta Ley. Revisa al vigente P.E.P.R.I. del Albayzín y lo completa ex novo en el Sacromonte. Será también de aplicación la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía –3/Julio/1991– en lo referente al patrimonio inmueble, así como la Ley del Patrimonio Histórico Español –25/Junio/1985– en lo relativo con las materias de interés general y, con carácter supletorio, para todos los temas no tratados por la legislación andaluza que completa y desarrolla la del Estado.

Además será también de aplicación con carácter supletorio y en lo que sea compatible con la citada legislación y otras disposiciones vigentes, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159 / 1978).

### 1.2 PLAN Y ÁMBITO

El presente Plan tiene aplicación en el ámbito unitario y continuo en el que se integran los sectores Albayzín y Sacromonte que, con el sector Alhambra–Generalife y el sector Centro, constituyen el Conjunto Histórico de Granada declarado por Decreto 85/1993, cuya delimitación fue

ampliada por resolución de Mayo 2002 de la Dirección de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía en la que se incluye como anexo la justificación y el plano de delimitación y sectorización Conjunto Histórico.

La integración de los dos sectores Albayzín y Sacromonte en un solo ámbito unitario conlleva la unificación también de los dos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior.

La modificación, puntual o parcial, se referirá a las áreas afectadas. Cuando se trate de modificaciones que afecten a la totalidad o mayor parte de cada uno de los sectores Albayzín y Sacromonte, el ámbito de referencia será el sector afectado, o el conjunto cuando se trate de modificaciones que afecten a ambos sectores a la vez.

La delimitación del ámbito del presente Plan Especial queda ampliado para asimilarlo a la delimitación prevista en el vigente PGOU del municipio de Granada.

### 1.3 VIGENCIA Y REVISIÓN

El Plan Albayzín–Sacromonte tendrá vigencia indefinida a partir de su plena entrada en vigor, con la publicación de la correspondiente aprobación definitiva, pudiendo ser revisado como consecuencia del cambio de circunstancias del marco legal, anteriormente citado, así como cualesquiera otras de carácter socioeconómico, administrativo, cultural y técnico que constituyan cambios notables de la “realidad” Patrimonial y Urbana del Conjunto Albayzín–Sacromonte.

Los titulares del suelo tendrán derecho a la apropiación de los aprovechamientos fijados en el presente Plan siempre que inicien la correspondiente ejecución de obras de edificación antes de finalizar el plazo de cuatro años contado a partir de

la entrada en vigencia del presente Plan. Cumplido dicho plazo de cuatro años, el Ayuntamiento podrá revisar el sistema de atribución de aprovechamientos fijado en el presente Plan sin que ello origine derecho de compensación. En tanto no se haya cumplido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá, sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran dar lugar, revisar el Plan cuando el cambios de circunstancias en el marco legal, así como cualesquiera otras de carácter socioeconómico, administrativo, cultural o técnico afecten notablemente el funcionamiento urbano o la conservación del Patrimonio Histórico del Conjunto Albayzín–Sacromonte.

### 1.4 RELACIÓN NORMATIVA CON EL P.G.O.U. DE GRANADA

El Plan Albayzín–Sacromonte desarrolla, de acuerdo con lo anteriormente establecido, los contenidos por una parte de la legislación de Patrimonio en lo relativo a la valoración y protección de los Bienes Inmuebles de Interés Histórico, y por otra del vigente P.G.O.U.

La aprobación definitiva del presente Plan requerirá, por otra parte, la adaptación previa o simultánea del citado PGOU a la Ley 7/2002 del Suelo de Andalucía en lo referente al régimen de las Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo, que ha sido incorporada con carácter de innovación en el presente Plan Especial.

### 1.5 COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS

De acuerdo con lo anterior, el Plan Especial responde administrativamente a dos clases de competencias claramente diferenciadas entre sí, las de ordenación urbana por una parte y las de protección del Patrimonio Cultural por otra.

#### a) ADMINISTRACIONES COMPETENTES

- El **Ayuntamiento** de Granada es órgano competente para el desarrollo y ejecución del Plan Albayzín–Sacromonte. Competencias por una parte urbanísticas derivadas de la vigente Ley 7/2002 del Suelo, y por otra culturales, derivadas de la vigente Ley 1991 de Patrimonio, ambas de Andalucía.
- La Administración Autónoma de la **Junta de Andalucía** es la administración competente para la protección del Conjunto Histórico Albayzín–Sacromonte y su entorno, tal como se delimitan en el presente Plan, pero también es competente para la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación urbana.
- La **Administración del Estado** es la administración competente para la protección específica de aquellos Bienes Inmuebles declarados o simplemente incoados (B.I.C.) y que estén adscritos a servicios públicos gestionados por dicha Administración o que formen parte del Patrimonio Nacional.

Dichas Administraciones son las encargadas de la conservación del Patrimonio Histórico-Artístico incluido en el Conjunto Albayzín–Sacromonte, promoción de su enriquecimiento, así como fomento y tutela del acceso de todos los ciudadanos al mismo. De acuerdo con ello adoptarán las medidas necesarias para facilitar la colaboración con el Ayuntamiento y restantes poderes públicos, y de éstos entre sí, así como para recabar y proporcionar cuanta información fuera precisa a los fines señalados.

#### b) COMPETENCIAS ESPECÍFICAS DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

Concretamente, las competencias de la **Administración Autónoma** – Junta de Andalucía relativas al desarrollo y ejecución del presente Plan Especial se manifestarán en las siguientes facultades:

- **Informe previo** que deberá ser favorable a la aprobación de Planes, Estudios, Proyectos urbanísticos y otros, así como de sus revisiones y modificaciones que afecten al ámbito Albayzín–Sacromonte.
- La **declaración** previa, incoación y tramitación administrativa de los **Bienes Culturales** de carácter inmueble, en cualquiera de sus manifestaciones, que se encuentren en el ámbito Albayzín–Sacromonte y que por revelar un interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico o etnológico formen parte, o sean candidatos a ello, del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en cualquiera de las siguientes clases o tipos de bienes:
  1. Monumentos
  2. Conjuntos Históricos
  3. Jardines Históricos
  4. Sitios Históricos
  5. Zonas Arqueológicas
  6. Lugares de interés etnológico
- La **autorización para realizar obra**, interior o exterior, que afecte directamente a los Bienes Culturales a los que se refiere el artículo anterior, o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias, y a su entorno, así como para la colocación en ellos de cualquier clase de rótulos, señal o símbolo, ya sea en su interior, en sus fachadas, en sus cubiertas o en su entorno.
- La emisión de **órdenes de construcción** o demolición, con cargo al Ayuntamiento, de obras ilegales al amparo de licencias contrarias al presente Plan.
- La intervención, como parte interesada, en la incoación de los **expedientes de ruina** que afecten a cualquiera de los bienes culturales de carácter inmueble repetidamente citados en este mismo artículo y la legitimación para que le sea notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.
- La **autorización** previa para la **demolición** de dichos inmuebles, que no la concederá sin informe favorable

de, al menos, seis instituciones consultivas que la Administración Autónoma haya determinado a estos efectos.

- La **suspensión** de obras de **demolición**, total o parcial, así como cualquier clase de obra o cambio de uso de los citados inmuebles.
- La **ejecución subsidiaria**, previo requerimiento a los interesados, de las actuaciones exigidas **en el cumplimiento de la obligación de conservar**, mantener y custodiar los bienes inmuebles declarados, exigida a los propietarios o, en su caso, a los titulares de derechos reales o a los poseedores de tales bienes, así como la concesión de ayuda con carácter de anticipo reintegrable y la realización directa de las obras necesarias con la misma finalidad.
- La **expropiación forzosa** de los mismos **bienes** justificada **por incumplimiento** de las **obligaciones** citadas en el apartado anterior o por peligro de destrucción o deterioro o por uso incompatible con sus valores.
- La **expropiación de inmuebles** que afecten a los citados Bienes Culturales, impidiendo o perturbando su contemplación y puesta en valor, o simplemente exponiéndolos a riesgos.

#### c) COMPETENCIAS ESPECÍFICAS DEL AYUNTAMIENTO

El **Ayuntamiento** es, en general y de acuerdo a la vigente legislación de Suelo y Cultura, la Administración Urbanística competente para lo siguiente:

- **Formular y aprobar Planes** Especiales o Estudios de Detalle para llevar a cabo actuaciones aisladas o sectoriales de ordenación y reforma interior en desarrollo del presente Plan Especial, así como las necesarias modificaciones puntuales, tanto de éste como de su Catálogo complementario, con las siguientes facultades:

- **Modificar** las zonas de distinto **uso** pormenorizado y tipología de edificación, así como establecer los usos públicos prioritarios de la edificación.
- **Modificar** la delimitación de las **áreas de reparto** y de sus aprovechamientos tipo.
- Modificar y rectificar el trazado, **alineaciones y rasantes**, de calles y plazas.
- Establecer **espacios libres** para parques y jardines públicos y reservar suelo para equipamientos colectivos de interés público y social.
- Calificar **terrenos para** construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como delimitar áreas de posible rehabilitación.
- Modificar el **parcelario catastral**.
- Orientar la **composición arquitectónica** de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.
- Modificar, ampliar y reducir la **relación de bienes inmuebles catalogados** por su interés, arquitectónico, histórico o artístico, así como las correspondientes medidas de protección y conservación de fachadas, estructuras y cubiertas, siempre que no se afecte a bienes inmuebles declarados o que no estando declarados sean susceptibles por su interés de inmediata declaración.
- **Llevar a cabo la ejecución** del presente **Plan Especial** con las siguientes facultades:
  - Encargar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la **ejecución de las obras de urbanización**.
  - **Expropiar los terrenos** y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantas convengan a la economía de la **urbanización** proyectada.
- **Intervenir** en la ejecución de las **facultades dominicales**, relativas a la construcción y uso del suelo y de las edificaciones, de acuerdo con el presente Plan Especial, con las siguientes facultades de intervención:

- División y agrupación de **parcelas**, mediante la concesión de las correspondientes licencias de parcelación.
- **Construcción de los solares** mediante la concesión de las correspondientes licencias de obras.
- **Uso de las edificaciones** mediante la concesión de las correspondientes licencias de uso.

El Ayuntamiento será compatible, **en particular**, para **autorizar** directamente las **obras** que desarrollen el presente Plan Especial y **que afecten** únicamente a **inmuebles que no sean** Monumentos ni Jardines Históricos u otros **bienes declarados** de interés cultural o que no estando declarados sean susceptibles, por su interés, de inmediata declaración, ni estén comprendidos en su entorno. En este último caso, deberán dar cuenta a las Administraciones competentes, a efectos de la Ley de Patrimonio, de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días. Sin perjuicio de las delegaciones o repartos de competencias que se hayan establecido entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía.

El Ayuntamiento, de acuerdo con los citados organismos competentes, podrá **establecer** - con la composición y régimen que **reglamentariamente** se establezca - una o más **Comisiones** interadministrativas con el fin de coordinar el control de la Calidad de la Ordenación y de la Protección del Patrimonio Cultural y Urbanístico con las siguientes finalidades:

- Coordinar las competencias de los distintos niveles y departamentos de la Administración, estatal, municipal y autonómica.
- Atender las demandas específicas de carácter institucional relacionadas con el interés despertado por el conjunto y su patrimonio, en el exterior; la instalación dentro del ámbito de instituciones, ocupando inmuebles de interés y otros.
- Asesorar a la Concejalía o Delegación municipal de Urbanismo en materia de aprobación de Planes,

Estudios, Proyectos, solicitud de licencias y otras similares.

- Específicamente asesorar a las Administraciones competentes en materia de intervención arquitectónica. En este sentido la Comisión deberá incluir una ponencia o subcomisión formada por expertos de reconocido prestigio y de fácil renovación. Esta ponencia podrá constituirse en paralelo como Comisión de Calidad con autonomía, total o parcial, de la Comisión de Patrimonio.
- Resumir en un único informe las opiniones, autorizaciones y otras declaraciones preceptivas, originados en el seno de los distintos organismos o instituciones. Para ello será necesario que dichos organismos deleguen sus competencias en sus representantes en dicha Comisión.

Dentro del primer año de la entrada en vigor del presente Plan Especial, el Ayuntamiento constituirá una Comisión de carácter municipal y técnica para el seguimiento del desarrollo y ejecución del Plan.

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 iniciativas y propuestas de desarrollo de proyectos, ejecución de obras de distinto tipo, de ocupación y uso de las edificaciones y espacios públicos, a las determinaciones del Patrimonio previstas en el presente Plan Especial.
- desarrollo de la información sobre el Albayzín y Sacromonte.
- coordinación con los responsables técnicos de las distintas Administraciones competentes.
- fomento de la calidad de la nueva edificación, de las intervenciones sobre la edificación catalogada, de la urbanización -pavimentación de infraestructuras-, y

de la calidad integral de los subconjuntos en los que se han subdividido los sectores Albayzín y Sacromonte.

- 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 y del Sacromonte.
- 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 y demás infraestructuras básicas.
- actuaciones en el espacio exterior.
- rótulos y publicidad exterior.
- recuperación de las infraestructuras históricas.
- propuestas de implantación de usos singulares no contemplados explícitamente por el Plan Especial.

### 1.6 DESARROLLO, EJECUCIÓN, MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

El Plan Especial se desarrollará, ejecutará y modificará de acuerdo con las previsiones de la vigente legislación de Suelo y las determinaciones del P.G.O.U., mediante: Planes -Especiales y Reforma Interior- y Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Obras Delimitación de Áreas de Ejecución y aplicación de las técnicas de Reparto de Cargas y Beneficios, Proyectos de Obras de nueva edificación sobre las parcelas o la edificación existente.

El Plan Especial se podrá desarrollar, cuando sea estrictamente necesario, mediante un **segundo nivel de Planes Especiales** de

Reforma interior u otros, entre los previstos por el vigente Reglamento de Planeamiento. Dichos Planes Especiales podrán ser de **carácter** : **sectorial**, para el desarrollo de sistemas o estructuras generales; **integral**, para el desarrollo conjunto de determinadas áreas o unidades de ejecución; y de carácter **puntual**, para llevar a cabo operaciones aisladas.

No podrán, sin embargo, modificar las determinaciones fundamentales del presente Plan Especial, ni tampoco las relativas a la Protección del Patrimonio introducidas por remisión de la vigente legislación de Patrimonio.

Para ello será necesario tramitar la correspondiente modificación o revisión del presente Plan Especial.

El Plan Especial se podrá desarrollar en la totalidad o parte de cada uno de los ámbitos Albayzín y Sacromonte para llevar a cabo actuaciones con las siguientes finalidades:

- Rehabilitación integral del patrimonio residencial comprendido dentro del ámbito señalado a estos efectos por el Plan Especial u otros que se puedan delimitar en desarrollo de éste.
- Actuaciones aisladas de rehabilitación integral de edificios de interés histórico-artístico de carácter singular.
- Rehabilitación de la ordenación y del trazado para recuperar y mejorar el carácter de dichos ámbitos.
- Rehabilitación de los espacios públicos y mejora de la urbanización.
- Recuperación y mejora de los espacios libres y parques, en particular los de interés paisajístico y ecológico, como son las áreas de suelo no urbanizable protegido dentro del ámbito de los Planes Especiales de Albayzín y Sacromonte.
- Tanto el presente Plan Especial, como los Planes Especiales, de carácter integral o aislado, que lo desarrollen, podrán ser desarrollados, a su vez, por Estudios de Detalle, que se podrán elaborar para llevar a cabo actuaciones aisladas con las finalidades de ordenación específica de la edificación y otras previstas en el vigente Reglamento de Planeamiento.

### 1.7 ESTUDIOS PREVIOS A LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE SINGULAR INTERÉS

#### a) PROYECTOS DE ESPECIAL SINGULARIDAD E INTERÉS

El **Ayuntamiento**, de oficio o a requerimiento de parte, **podrá exigir la redacción de Estudios Previos** a determinados **proyectos de especial singularidad**, interés o problemática con la finalidad, alcance y contenido que se establecen en los apartados siguientes.

Los Estudios Previos a los que se refiere este apartado deberán tramitarse conjuntamente con el correspondiente Plan Especial. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en general para los Estudios previos como actos preparatorios en los art. 26, 28 y 40 de la vigente Ley 2002 del Suelo de Andalucía.

#### b) PLAN ESPECIAL COMO ESTUDIO PREVIO

Cuando se trate de **obras de rehabilitación integral de Edificios Singulares** o agrupaciones de ellos de especial Interés Cultural o Urbanístico, incluidos en el Catálogo para su protección monumental o integral, con la finalidad de adaptarlos a las necesidades de instituciones de interés público y social o simplemente de determinadas instituciones de carácter no lucrativo, y ello no pudiera hacerse ajustándose a las condiciones particulares fijadas en las Normas del presente Catálogo, se podrá redactar por la Administración competente un Plan Especial de Reforma Interior de los previstos por la vigente Ley del Suelo y por este mismo documento, para llevar a cabo actuaciones aisladas con el carácter, la finalidad, el alcance y el contenido que se determina en las presentes Normas y Criterios.

Los Proyectos de Obras de Intervención sobre edificios u otros bienes inmuebles de carácter singular, aislados o agrupados, a los que se alude en el artículo anterior, y que por su **especial relevancia** y estar declarados o puedan declararse de **interés público y social**, podrán ser relevados en la parcela o parcelas afectadas del cumplimiento de determinaciones del presente Plan

Especial cuando las especiales circunstancias y cambios estén debidamente justificados y legitimados por la tramitación y aprobación de un Estudio Previo, con las características que a continuación se determinan. Si el ámbito afectado supera el de una simple agrupación de dos parcelas será necesario tramitar una modificación del presente Plan Especial.

#### c) ALCANCE DE LOS PLANES ESPECIALES / ESTUDIOS PREVIOS

Los **Planes Especiales** a los que se alude en párrafo anterior, tendrán **carácter de Estudios Previos** a los Proyectos de Obras de Edificación que fuera necesario redactar y tramitar para dicha rehabilitación.

Los Estudios Previos **tratarán de compatibilizar** las **condiciones** de las edificaciones y terrenos **preexistentes** con el **programa** de necesidades de las **nuevas actividades** que se pretenda instalar en aquéllos. Deberán pues estar asociados en el tiempo a actuaciones concretas.

Los Estudios Previos **podrán proponer** cuantas **modificaciones** consideren necesarias y convenientes, tanto para mejorar las edificaciones preexistentes como para adaptarlas a las nuevas necesidades. Las modificaciones quedarán **supeditadas** a la **justificación** de su necesidad y viabilidad y a la aprobación de las Administraciones competentes, así como a los procedimientos de **aprobación** y exposición pública previstos por la vigente legislación.

La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de las Administraciones competentes.

#### d) CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS PREVIOS

Los Planes Especiales que se redacten con el carácter de dichos Estudios Previos, deberán tener el siguiente **contenido**:

1. Estudios Previos sobre la **edificación preexistente** y las condiciones de **protección del patrimonio y urbanísticas**

que le sean aplicables, así como de los **aprovechamientos alternativos** que pueden tener.

Será necesario recoger y elaborar los informes necesarios para establecer las **condiciones geotécnicas y topográficas** del terreno, así como de la aptitud de las cimentaciones existentes, para lo cual se realizarán las prospecciones, ensayos, levantamientos, etc., que sean necesarios.

Se realizarán, si fuera el caso, los **estudios arqueológicos** del subsuelo y se redactarán informes que permitan la explotación arqueológica previa y oportunamente asociada a las nuevas obras de edificación. Para lo primero, se requerirá la disposición de medios para la realización de calas y otras prospecciones.

Se procederá a una **valoración** detallada y pormenorizada de la edificación existente que permita su **Catalogación definitiva**. Para ello, será necesario disponer de los expertos adecuados, de la posibilidad de acceso, y, finalmente, de los medios auxiliares de construcción para la realización de catas, rozas y otras prospecciones.

Se realizará también un estudio sobre la influencia de las **servidumbres existentes**, relativas a **infraestructuras, actividades** y ocupantes, así como en relación a las **vistas, iluminación y soleamiento**, y también a los **accesos** y pasos a parcelas circundantes.

2. **Programa de necesidades** para la instalación de las nuevas actividades y usos que se pretende desarrollar en los terrenos y edificaciones afectados.

Se justificará la selección del programa de necesidades propuesto entre los que alternativamente se hayan podido proponer.

Se incluirán recomendaciones para adaptar el programa seleccionado a los límites de capacidad que, de distinta índole, se hayan podido determinar en el Estudio Previo de la Edificación.

3. Se incluirá una propuesta de **aprovechamiento del terreno y de la edificación preexistentes**, así como una relación de las obras e instalaciones más significativas y necesarias para ello, con especial referencia a los edificios y construcciones que se propone demoler.

Se estudiarán las condiciones y **alternativas** de:

- acceso peatonal y rodado, así como aparcamiento de vehículos;
  - definición de techos de edificabilidad y otros parámetros relativos a la ocupación en planta, altura y profundidad, y otros, de la edificación;
  - avance de composición volumétrica de la nueva edificación, en relación a las preexistentes.
4. Se incluirá, finalmente, un **Estudio de Impacto** sobre los siguientes aspectos:
    - Conservación del **Patrimonio**. Valoración de los elementos perdidos o modificados y de las nuevas construcciones, así como de la relación de unos con otras, con especial referencia a los restos de carácter arqueológico.
    - Consecuencias para el **entorno inmediato**, formado tanto por los espacios públicos como por los edificios circundantes. Se estudiará el impacto visual y ambiental, así como las consecuencias nocivas, ruidos, pérdidas de vistas, soleamiento, iluminación y otros.
    - Consecuencias sobre el **tráfico y aparcamiento exterior** al edificio.
    - Consecuencias sobre las **redes e infraestructuras** urbanas existentes.
    - Finalmente, se estudiarán las **modificaciones** que pudieran producirse **en el perfil del Conjunto Histórico** o subconjunto en el que pudiera estar ubicado y en su **visión desde el exterior**.

## 1.8 DETERMINACIONES GENERALES DE PROTECCIÓN, ORDENACIÓN Y GESTIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

- a) **PROTECCIÓN GENÉRICA** del conjunto histórico y protección individualizada o pormenorizada de elementos.

Además de la protección individual de las parcelas y sus edificaciones y de los subconjuntos urbanos de que unos y otros han merecido por su mayor o menor, pero especial interés patrimonial, el presente Plan Especial atribuye una protección genérica global a la totalidad de cada uno de los sectores – Albayzín y Sacromonte, que afecta a todos y cada uno de los elementos construidos, de la edificación y de la urbanización en su sentido más amplio, aun cuando el interés individual sea nulo o incluso cuando la atribución del elemento sea negativa para la totalidad o simplemente parte del correspondiente ámbito genéricamente protegido.

La protección genérica tendrá aplicación (entre otros aspectos concretos y sin perjuicio de lo establecido a estos efectos en la presente normativa) a los usos, edificación, fachadas, tipología de parcela, agrupaciones de parcela y por último, al trazado de calles, en orden de importancia, de menor a mayor, creciente:

- si se puede, consérvese el uso histórico o inicial
- si no se puede conservar, consérvese el edificio
- si no se puede conservar, consérvese la fachada y su orden
- si no se puede conservar, consérvese la tipología edificatoria y la edificabilidad de la parcela
- si no se puede conservar, consérvese la parcela
- y si no se puede conservar, consérvese la manzana o agrupación de parcelas
- y si no se puede conservar, consérvese el trazado de calles circundantes
- y si no se puede conservar, consérvese el Subconjunto en el que se sitúa el edificio y su parcela
- y si no se puede conservar nada de lo anterior, consérvese la capacidad de responder a las

necesidades actuales de cada momento histórico, de forma y con el lenguaje y sentidos adecuados sin más limitación para construir “ex novo” que la calidad y la discreción que merece el patrimonio heredado: esto es, aceptando para ello las manifestaciones más avanzadas de la arquitectura y urbanismo y tan solo evitando el protagonismo de estas sobre el entorno patrimonial existente.

### b) **ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN** del Plan General

- El Plan Especial recoge la clasificación del suelo tal como se define y delimita en el vigente Plan General.
- El Plan Especial recoge la ordenación y estructura general tal como se configura en el vigente Plan General.
- El Plan Especial recoge la ordenación detallada tal como se define en el vigente Plan General y de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 2002 del Suelo de Andalucía.
- El Plan Especial recoge la atribución de aprovechamientos tal como lo define el vigente Plan General y de acuerdo con lo establecido en la citada Ley 2002 del Suelo de Andalucía. El Plan Especial desarrolla en detalle la atribución de intensidades, usos y tipologías de la edificación dentro de su propio ámbito.
- El Plan Especial recoge la ordenación detallada preexistente y renuncia a las actuaciones de renovación, excepto en aquellas parcelas, edificios o áreas que por su carácter singular o por sus especiales circunstancias de necesidad u oportunidad, puedan ser objeto de alguna de las medidas y formas de actuación previstas como excepcionales en la presente Normativa.
- En el caso de trazados y parcelas consolidadas se mantendrá la lógica formal preexistente, no sólo en

lo especialmente protegido sino también en lo no protegido.

- En el caso de áreas, de trazado y parcelas, inacabadas se prolongará la lógica formal preexistente en su entorno hasta completar dichos vacíos.
- No obstante, las actuaciones de reforma con modificación de la ordenación, trazados y aprovechamientos, aunque excepcionales, podrán llevarse a cabo por ser necesarias debiéndose plantear con la lógica formal a las nuevas necesidades y lenguajes del momento, sin más servidumbres que la discreción y el respeto al protagonismo de las formas y elementos de interés histórico-artístico.

## 1.9 ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

- a) Las actuaciones urbanísticas de ejecución del Plan Especial se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en la vigente legislación del Suelo, mediante la delimitación de unidades de ejecución o mediante cualquiera otra de las modalidades legalmente previstas para el ajuste y transferencias de aprovechamientos.
- b) La delimitación de **unidades de ejecución** o su modificación, cuando proceda, se acordará por el Ayuntamiento: de oficio o a petición de parte interesada y previos los trámites de aprobación inicial e información pública.

La delimitación de unidades de ejecución requerirá la aprobación previa o simultánea de un Plan Especial de Reforma interior en la modalidad más adecuada a los fines de la actuación o, en su defecto, de un Estudio de Detalle.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación

sean simultáneas a la aprobación del correspondiente Plan o Estudio.

c) Las unidades de ejecución se desarrollarán por el **sistema de actuación** que el Ayuntamiento elija en cada caso, entre los siguientes:

- compensación
- cooperación
- expropiación

d) Las **unidades de ejecución** podrán ser **discontinuas** y deberán incluir al menos dos propiedades distintas. La equidistribución de cargas y beneficios podrá hacerse así en forma discontinua mediante la formulación del correspondiente Proyecto, de Cooperación o Reparcelación, que podrá quedar reducido a una simple compensación mediante transferencias de aprovechamiento y/o liquidaciones económicas substitutivas o complementarias.

e) La aplicación efectiva del **aprovechamiento tipo**, que no exigirá la determinación y compensación de los excesos y de los defectos de aprovechamiento, salvo en casos excepcionales, determinará el aprovechamiento susceptible de apropiación y las **transferencias de aprovechamientos** vinculadas a aquél, y tendrá lugar en los terrenos no edificados así como en los terrenos edificados cuando la edificación existente sea objeto de sustitución o de rehabilitación equivalente a ella.

Se considerará sustitución de la edificación, la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina de la misma.

f) Los terrenos destinados a **dotaciones públicas** de carácter local no incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán mediante transferencia de los aprovechamientos urbanísticos de adquisición por su titular, o mediante expropiación u ocupación forzosa.

A estos efectos, los terrenos edificados sufrirán un cambio de uso lucrativo por otro de carácter dotacional. El

aprovechamiento lucrativo así liberado podrá transferirse, por medio de reparcelación discontinua, a otras parcelas del Conjunto Histórico o fuera de él, con un aprovechamiento urbanístico o potencial superior al de derecho, esto es, con capacidad de recibir aprovechamientos de otras parcelas.

g) Los terrenos destinados a usos dotacionales, de interés público y social, de carácter general o local, tienen atribuidos **aprovechamientos urbanísticos** a efectos de regulación de la edificación **que no computarán como aprovechamiento lucrativo**. Esto será aplicable a las parcelas señaladas en el Plan que, en desarrollo del mismo, se destinen a dichos usos dotacionales.

Las viviendas en régimen de protección pública computarán aprovechamiento lucrativo pero sólo en un 75 por 100 de la superficie construida, a estos efectos.

h) Cuando en la unidad de ejecución existan **bienes de dominio público** no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

#### 1.10 EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL MEDIANTE PROYECTOS DE OBRAS

La ejecución material del presente Plan Especial y de los Planes y Estudios que lo desarrollen, se realizará mediante proyectos técnicos con las siguientes finalidades:

a) **URBANIZACIÓN**, para la realización de las obras siguientes:

- Excavación y movimientos de tierras.
- Pavimentación y acondicionamiento de calles, parques y jardines públicos.
- Redes de distribución de agua, riego e hidrantes.
- Evacuación de aguas pluviales y residuales.

- Distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Distribución de gas natural.
- Canalización de telecomunicaciones.
- Aparcamientos en vías públicas.

b) **EDIFICACIÓN**, para la realización de las obras siguientes:

- De mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los edificios existentes.
- De demolición de los edificios existentes.
- De nueva edificación en solares vacantes y de sustitución o ampliación de edificios preexistentes.

Todo ello en relación con el apartado siguiente en el que se definen y describen detalladamente los distintos tipos de obras de edificación.

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.

Los propietarios de solares sin edificar deberán iniciar la ejecución de la edificación en los plazos y condiciones previstos por la vigente Ley (2002) de Ordenación Urbanística.

c) **CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER AISLADO O EVENTUAL** no comprendidas en los proyectos de Urbanización y Edificación, para la realización de las obras siguientes:

- Ingeniería civil, arquitectura y ornamentación urbana permanente.
- Instalaciones y construcciones ligeras, así como mobiliario en la vía pública.
- Redes aéreas de servicios públicos

- Movimientos de tierras y acondicionamiento de terrenos.
- Depósitos y embalses al aire libre y enterrados.
- Cerramientos de parcelas.
- Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos al aire libre.
- Construcciones prefabricadas y desmontables.
- Obras e instalaciones de maquinaria auxiliar de carácter temporal.

d) **INSTALACIONES MECÁNICAS Y MAQUINARIA DE DISTINTO TIPO**, integradas o añadidas a la edificación para adaptarla a un uso determinado.

### 1.11 DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE LAS PARCELAS O LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

#### a) MANTENIMIENTO

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de condiciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendría acompañada de la documentación complementaria que describa y

justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

#### b) CONSOLIDACIÓN

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzo o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

#### c) RESTAURACIÓN Y RECUPERACIÓN

Son las encaminadas a la puesta en valor de un edificio o parte del mismo, restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrá estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reformando o sustituyendo elementos estructurales originales

dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de Restauración o Recuperación de edificios catalogados, contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los puntos siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

#### d) ACONDICIONAMIENTO

Son las necesarias para la adecuación de un edificio o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencias de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de restauración o recuperación, y además, la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

#### e) REESTRUCTURACIÓN

Son las que al objeto de adecuar un edificio o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no sean características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de

localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- En caso de tratarse de un edificio catalogado, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

#### f) AMPLIACIÓN

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del

elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.

- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

#### g) DEMOLICIÓN

Las actuaciones de demolición sobre edificios responderán a uno de los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas ni de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el capítulo correspondiente de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento general de las vigentes Leyes del Suelo y el especial de ruinas en bienes catalogados previsto en el Plan.

- Compromiso de reedificación, que cuando se trate de edificios catalogados se establecerá de acuerdo con lo determinado en el apartado siguiente.
- Compromiso de reedificación en caso de Edificios Especialmente Protegidos.

La demolición total o parcial de un edificio incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en el Plan, que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar, podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen. Con el fin de minimizar dicho impacto la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación o recuperación, y si esto no fuera posible con carácter inmediato, de acondicionamiento del solar.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento que, en ningún caso, será superior a un año. Todo ello, de acuerdo con la vigente legislación.

#### h) OBRA NUEVA

Comprende los tipos siguientes:

- Obras de reconstrucción. Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio

preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

- Obras de sustitución. Son aquéllas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella y, en su lugar, se erige nueva construcción.
- Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- Obras de ampliación. Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

### 1.12 DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS

Las condiciones de solicitud y tramitación de licencias de obra se sujetan a lo establecido en el vigente Plan General, así como a lo expresamente fijado en las vigentes Leyes de Ordenación Urbanística y Patrimonio Histórico.

Finalmente será de aplicación lo establecido en estas mismas Normas del Plan Especial en relación con la documentación mínima y complementaria que deberá incluirse además de la preceptiva documentación en los Proyectos de obras, así como otros aspectos de esta Normativa que puedan afectar a la solicitud y tramitación de los Proyectos de ejecución de obras, en parcelas y edificaciones, protegidas y no protegidas.

#### a) DOCUMENTACIÓN MÍNIMA NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA NUEVA

La solicitud de licencias de Obra Nueva en parcelas dentro del Conjunto Histórico Albayzín-Sacromonte y de los Subconjuntos en que se ha dividido dicho Ámbito, junto con los entornos de Bienes de carácter Etnográfico y Arqueológico, deberá incluir, además de la preceptiva documentación de los proyectos que figura en las correspondientes normas del Plan General de Ordenación del Municipio, un Análisis Previo con el contenido siguiente:

- Breve estudio histórico del elemento catalogado.
- Ubicación actual e histórica.
- Reportaje fotográfico completo.
- Levantamiento del estado actual, especialmente detallado en la envolvente exterior y de los espacios comunes y/o semipúblicos.
- Información sobre el entorno del edificio o construcción proyectados:
  - Relación con espacios públicos y otros edificios situados en ellos.
  - Alzados y fotografías de los frentes de fachada de la edificación y de los edificios singulares integrados en ellos que configuran los citados espacios.
  - Plano de planta de los espacios y las parcelas afectados.
  - Secciones significativas de los espacios.
- Otra información gráfica que se considere de interés.

Además el Análisis Previo tendrá un contenido adicional en el que se recogerán las exigencias y previsiones específicamente señaladas en el presente Artículo 1.12 en cada uno de los tipos de obras como documentación complementaria, que recibirá especial atención dentro de dicho Análisis Previo.

#### b) DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS PROTEGIDOS O CATALOGADOS

- En obras de Mantenimiento y Conservación: La que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales, si fuera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas.
- En obras de Consolidación: La que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que exprese suficientemente las

implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

- En obras de Restauración o Recuperación: La precisa para cumplimentar los puntos siguientes:
  - Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
  - Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
  - Levantamiento cartográfico completo.
  - Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
  - Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
  - Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
  - Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.
- En obras de Acondicionamiento: La documentación a aportar será la solicitada en obras de Restauración o Recuperación más la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o

significativos no quedan afectados por dichos cambios.

- En obras de Reestructuración: Tiene que cubrir los siguientes aspectos:
  - Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
  - Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
  - En caso de tratarse de un edificio catalogado, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
  - Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.
- En obras de Ampliación:
  - Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
  - Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado, diferenciando ambas partes.
  - La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
  - Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.
- En obras de Demolición:
  - La concesión de licencias de obra de demolición en el supuesto de que ésta quede englobada en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y que afecta sólo a partes del edificio no significativas ni de obligada conservación

por su grado de protección y tipo de obra, exigirá la misma documentación complementaria reflejada en los puntos "En obras de Restauración o Recuperación" o bien "En obras de Acondicionamiento".

- Si la obra de demolición es consecuencia de la declaración de ruina, la solicitud de licencia debe acompañarse de:

Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento general de las vigentes Leyes del Suelo y el especial de ruinas en bienes catalogados previsto en el Plan.

Compromiso de reedificación, que cuando se trate de edificios catalogados se establecerá de acuerdo con lo determinado en el apartado siguiente.

Compromiso de reedificación en caso de Edificios Especialmente Protegidos.

El Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación complementaria siguiente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, complementado con definición y descripción gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
  - Compromiso del solicitante de ejecutar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento que, en ningún caso, será superior a un año. Todo ello, de acuerdo con la vigente legislación, Estatal y Autonómica.
- En Obra Nueva:

Las obras que se realicen en ámbitos patrimoniales deberán incluir la documentación gráfica ilustrativa de

las condiciones de edificación y espacio urbano preexistente tal como se prevé en el párrafo 1 de este mismo apartado 1.12.

### 1.13 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### - Subsidiaridad del Plan General

En el ámbito de este Plan Especial, y para todos aquellos aspectos no regulados por esta Normativa, rigen las correspondientes normas del vigente Plan General.

#### - Protección de los bienes inmuebles catalogados

La protección de los Bienes de Interés Cultural, declarados como tales, inventariados, específica y genéricamente, y los comprendidos en sus entornos queda sujeta normativamente a la legislación de Patrimonio Histórico así como al control de la Administración competente, autonómica o estatal en su caso.

La protección de los Bienes de Interés Urbanístico que integran el Catálogo del presente Plan Especial queda sujeta a la presente Normativa y a otras determinaciones de Protección del presente Catálogo, así como al control del Ayuntamiento.

#### - Tipología y uso de la edificación

El Plan Especial recoge y refuerza la estructura tipológica de las edificaciones, tanto catalogadas como no catalogadas, a efectos de su protección, genérica e individualizada.

El Plan Especial además utiliza dicha estructura tipológica como contenedor capaz de dar acogida a las diversas actividades necesarias, tanto tradicionales como nuevas, en el ámbito Albayzín-Sacromonte.

La capacidad de acogida de actividades se propicia limitando el uso de las edificaciones solamente en el caso de actividades incompatibles, propiciando las propias o

características de cada tipología y permitiendo el resto de los usos no propios pero compatibles con ellas.

#### - Protección genérica del volumen y forma de la edificación

La edificación del conjunto Albayzín-Sacromonte está protegida genéricamente por el presente Plan Especial, tanto la catalogada como la no catalogada. Ello incluye la protección del volumen y forma de cada una de las edificaciones, tanto en relación con el espacio urbano en el que se integran sus fachadas como con las parcelas y edificaciones colindantes, así como también como con la propia parcela y su edificación. Esto último de especial aplicación en caso de parcelas y edificaciones colectivas y régimen de propiedad horizontal.

Las alineaciones interiores y exteriores, junto con los retranqueos y alturas de la edificación y los márgenes de tolerancia de los correspondientes parámetros, configuran el volumen o envoltorio dentro del que puede moverse la edificabilidad atribuida de la parcela para configurar la forma o formas de la edificación.

La forma definitiva de la edificación, una vez definido el sólido capaz, se proyectará atendiendo a los siguientes criterios:

- La edificación debe contar en su interior con condiciones funcionales y de salubridad e higiene adecuadas a la normativa vigente.
- La edificación debe ser capaz de incorporar elementos esenciales de la tipología edificatoria atribuida a la parcela.
- La edificabilidad y la ocupación de la parcela deben ser adecuados a dicha tipología.
- La relación del edificio con las parcelas y edificios contiguos debe ser de buena vecindad y basarse en el principio de simetría, "no impongas al vecino lo que no querrías que él te impusiera".
- Se evitarán así paños medianeros no coincidentes de baja calidad y que faciliten vistas improcedentes.

- Se cooperará aprovechando la coincidencia de patios, retranqueos, iluminación y ventilación.
- Se evitará abrumar jardines y espacios al aire libre con vistas y pérdidas de intimidad,
- Se buscará, por coincidencia o por contraste, coordinar y compatibilizar el orden y calidad de las fachadas contiguas con las de la edificación proyectada.
- Se buscará también, sea por coincidencia o por contraste, una relación adecuada con los edificios y espacios públicos del entorno inmediato de la parcela, tal como se define en el apartado 1.8 de esta Normativa, a efectos de homogeneización de edificabilidades, haciendo uso para ello de reglas similares o complementarias de composición arquitectónica.
- En relación con la calle o el espacio público, la fachada de la parcela mantendrá las características compositivas preexistentes en la propia parcela u otras similares de su entorno, evitando dar respuestas ajenas a la personalidad del sitio y menos justificarlas con un tratamiento genéricamente histórico aunque sea ajeno al lugar.
- Se respetarán las perspectivas de interés, evitando bloquear visuales con elementos interpuestos de las nuevas construcciones
- Se evitarán los ajustes de las alineaciones interiores y alturas de la edificación, sujeta a protección o no, para conseguir mejoras de la integración o de la funcionalidad de la nueva edificación propiciadas por la normativa del Plan Especial anterior, tanto los ajustes de menor entidad asociados a los proyectos de edificación como los ajustes sustanciales, aunque se tramiten mediante el correspondiente Estudio de Detalle. Sin perjuicio de los ajustes que puedan ser necesarios por otras razones, que deberán estar suficientemente justificados y tramitados mediante la correspondiente Modificación del presente plan Especial.

## 1.14 ALINEACIONES Y RASANTES

### Alineaciones

- Alineaciones oficiales: son las líneas divisorias de parcelas y solares con los espacios libres -calles, plazas y otros- existentes y que se recogen en los planos correspondientes. Caso de existir discrepancia entre las alineaciones existentes y las reflejadas en los planos prevalecerán las primeras.
- Retranqueos de alineación: son las separaciones, máximas o mínimas permitidas, de la línea de la edificación en relación con la alineación oficial.
- Alineación obligatoria: son los tramos de alineación oficial en los que no se permite retranquear la edificación.
- Retranqueo obligatorio de alineación: son los retranqueos obligados para la edificación.
- Las alineaciones existentes, así como las relaciones de coincidencia o separación de las edificaciones existentes a aquellas, están genéricamente protegidas y deben conservarse y sólo excepcionalmente se podrá autorizar su modificación cuando ésta sea suficientemente motivada y debidamente justificada. Las rectificaciones de carácter aislado o puntual sólo se autorizarán previa presentación y trámite del correspondiente Estudio de Detalle o modificación del presente Plan Especial, que será necesario cuando se trate de nuevas aperturas o ensanchamiento de tramos completos de calles, plazas u otros espacios públicos.

### Rasantes

- Rasantes oficiales: son los perfiles longitudinales de las vías existentes coincidentes en planta con los tramos de las alineaciones oficiales.
- Rasantes del terreno: es el plano teórico adaptado a la superficie del terreno a partir del cual se medirán las alturas de la edificación.

- Las rasantes existentes están genéricamente protegidas y deben conservarse, pudiéndose autorizar excepcionalmente modificaciones suficientemente motivadas y debidamente justificadas. Las rectificaciones de carácter puntual requerirán la tramitación de un Estudio de Detalle. Cuando se trate de cambios sustanciales, asociados o no a cambios de similar naturaleza en las correspondientes alineaciones, se requerirá la tramitación de una modificación del presente Plan Especial. Todo ello en forma similar, coherente y, en su caso, conjunta con lo fijado para las modificaciones de alineaciones.

la media de las edificaciones de la misma tipología incluidas en su entorno inmediato

## 1.15 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

### Altura de la Edificación

La altura oficial de una edificación existente será la altura de ésta, medida desde la rasante en el punto medio del tramo de alineación principal de la parcela hasta el remate superior de la fachada o cornisa.

La altura máxima permitida será la de la edificación existente o la mediana de las alturas, medida en número de plantas, de las edificaciones de la misma tipología edificatoria incluidas en el entorno de la parcela.

La altura podrá medirse alternativamente por tramos de longitud en la alineación comprendidos entre 1 y 1,5 veces el ancho medio de las fachadas del tramo de la correspondiente calle en el que se encuentre localmente incluido en el entorno inmediato de la parcela

### Altura de pisos

La altura de pisos de una edificación será la distancia entre las caras superiores de los forjados en cada uno de los bloques diferenciados de edificación de una parcela.

La altura libre es la distancia entre la cara superior del forjado de suelo e inferior del forjado de techo.

Las alturas de piso y libre serán las de las edificaciones existentes o, si se tratara de parcelas o solares sin edificación,

## 2. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN NO ESPECIALMENTE PROTEGIDA Y SOLARES

### 2.1 GENERALES

#### a) ÁMBITOS DE APLICACIÓN

Son aquellas parcelas que no están catalogadas como Bienes de Interés Cultural, ni como Bienes de Interés Urbanístico en sus niveles de Interés Singular Arquitectónico–Culto o Arquitectónico–Popular.

El Plan Especial propone conservar la variedad y características básicas de las parcelas y edificaciones de Albayzín y Sacromonte

En consecuencia, para estas parcelas con edificación no especialmente protegida se propone adoptar como pauta de ordenación las condiciones geométricas de la edificación existente. Estas condiciones se reflejan en el plano ÁMBITOS, REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, ÁREAS DE ACTUACIÓN en el que como referencia también se representan las condiciones volumétricas de las edificaciones incluidas en el Catálogo Urbanístico.

En el caso de parcelas con edificaciones ruinosas que previamente tuvieron la condiciones de suficientemente edificadas, se adaptarán igualmente como condiciones de edificación las de la construcción preexistente.

Se aplicarán también a aquellas parcelas que reúnan la condición de solar o sean asimilables de acuerdo con la legislación vigente, en las que se permiten expresamente la ejecución de obras de nueva edificación.

Las presentes condiciones son aplicables en todos sus apartados a las parcelas destinadas a edificación residencial y por asimilación a las destinadas a edificación no residencial tal como se establece en algunos apartados de la presente Normativa.

#### b) OBRAS DE DEMOLICIÓN

Cuando las obras de nueva edificación exijan la demolición parcial o total de la edificación preexistente, será necesario tramitar el correspondiente proyecto de demolición conjuntamente con el de nueva edificación con el fin de asegurar que no se llevará a cabo la demolición sin garantizar antes la inmediata ejecución de la nueva obra.

#### c) TRAMITACIÓN DE PROYECTOS

La tramitación de proyectos de nueva planta se ajustará a las condiciones establecidas a estos efectos en el Plan General y en la presente Normativa del Plan Especial, así como a las exigencias de las vigentes Leyes de Patrimonio.

### 2.2 CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA

#### a) PROTECCIÓN GENÉRICA DEL PARCELARIO EXISTENTE

El Plan atribuye un nivel de protección genérica, tal como se define dicha protección en el artículo 1.8 de la presente Normativa.

#### b) DIVISIÓN CATASTRAL DEL SUELO Y PARCELACIONES

El presente Plan Especial divide sistemáticamente la totalidad de cada uno de los sectores -Albayzín y Sacromonte- de acuerdo con el parcelario existente.

Las determinaciones del Plan relativas a la edificación catalogada y no catalogada se han establecido parcela a parcela.

#### c) VINCULACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA

Toda edificación quedará vinculada con su correspondiente parcela, lo que deberá señalarse expresamente en cuantos actos de carácter administrativo pudieran afectar a una u otra.

#### d) SEGREGACIÓN O AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Las parcelas edificadas o edificables no podrán ser objeto de segregación o agregación, a excepción de las no edificables.

#### e) PARCELAS NO EDIFICABLES

Las parcelas que pudieran resultar no edificables como consecuencia de la aplicación del siguiente apartado podrán agregarse a otras parcelas contiguas.

Se considerarán parcelas no edificables las adscritas a cualquiera de las tipologías edificatorias propuestas por el presente Plan que no tengan capacidad para acoger usos características o compatibles con su tipología o una vivienda mínima de protección oficial, tal y como se defina en cada momento. Esto último con independencia del uso al que finalmente quede destinada dicha parcela.

#### f) MODIFICACIONES ESPECIALES DEL PARCELARIO EXISTENTE

Los Planes Especiales de carácter aislado o puntual previstos en las presentes Normas, para llevar a cabo actuaciones sobre edificaciones de carácter singular y de especial interés público y social, podrán modificar el parcelario afectado tanto en la división interior como en los límites con las parcelas contiguas al ámbito del Plan. La nueva parcelación estará supeditada a la protección contenida a estos efectos en esta misma Normativa y sin perjuicio de la aprobación de las administraciones competentes.

#### g) ALINEACIONES Y RASANTES

Las nuevas edificaciones se referirán y adaptarán a las alineaciones y rasantes de las calles existentes.

#### h) RETRANQUEOS

Las obras de nueva edificación mantendrán la posición de fachada de las edificaciones preexistentes en la parcela.

Cuando se trate de solares y otros terrenos sin edificación previa o con construcciones insuficientes, podrán

retranquearse a la alineación. La alineación objeto de retranqueo deberá cerrarse con tapia de altura máxima similar a la de la planta baja del edificio proyectado.

#### i) SEPARACIÓN A LINDEROS

Se mantendrán las condiciones de edificación preexistente.

Cuando se trate de solares y parcelas sin edificación previa o con construcciones insuficientes se seguirán las reglas siguientes.

En la primera planta, cuando los linderos están materializados por medianeras ciegas de edificaciones contiguas o tapias de más de 3 m de altura sobre su nivel de suelo de planta primera, la separación será libre, sin perjuicio de que se cumplan las condiciones de salubridad, higiene y código de intimidad fijadas en el apartado correspondiente de estas mismas Normas.

En la segunda y tercera plantas, será libre, pero supeditada a:

- En el caso de que se proyecten paramentos ciegos, a la existencia de similares paramentos en las parcelas vecinas o la existencia de servidumbres, preexistentes o que en presencia de Notario se constituyeran con esta finalidad, con las propiedades colindantes.
- En el caso de que se proyecten paramentos o fachadas con vistas rectas, estarán supeditadas a la existencia de medianeras o servidumbres similares legalmente constituidas.

En este caso se cumplirán, al menos, las condiciones de salubridad, higiene e intimidad del apartado anterior. Cuando no existan medianeras o servidumbres similares con las parcelas vecinas, las fachadas con vistas rectas se retirarán de las lindes a una distancia, al menos igual a la altura de la edificación proyectada, con un mínimo de 3 m.

#### j) FONDOS EDIFICABLES

El fondo edificable cumplirá las reglas fijadas en el apartado anterior para la separación a linderos.

#### k) OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA

La ocupación en planta por la edificación de una parcela se fija como la relación porcentual entre la superficie proyectada en planta por la edificación y la superficie de la parcela.

La ocupación en planta se fija para cada una de las parcelas y solares en función de las características edificatorias preexistentes de acuerdo con el criterio de protección genérica establecida por el presente Plan Especial, así como con los criterios y fórmulas de atribución y cálculo de la edificabilidad que se desarrollan en detalle a continuación.

Los cuadros resultantes de coeficientes medios serán los propuestos específicamente para la ocupación en planta anexos a esta Normativa.

### 2.3 ATRIBUCIÓN Y CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL NO ESPECIALMENTE PROTEGIDA

La edificabilidad se fija para cada una de las parcelas y solares en función de las características edificatorias preexistentes de acuerdo con el criterio de protección genérica establecido por el presente Plan Especial.

Cuando la parcela está actualmente edificada se le atribuye la edificabilidad de la edificación existente computada de acuerdo con lo establecido a estos efectos en la presente Normativa.

Cuando la parcela o solar no esté edificado pero lo haya estado anteriormente se le atribuye la edificabilidad de la edificación anterior siempre que pueda demostrarse fehacientemente y computarse dicha edificabilidad histórica.

Cuando la parcela o solar no esté edificado, o habiéndolo estado no pueda demostrarse fehacientemente o computarse la edificabilidad histórica, se le atribuye un tercio del coeficiente medio de edificabilidad correspondiente a la tipología y rango de tamaño del sector -Albayzín y Sacromonte- o de su entorno, si fuera superior.

El entorno de una parcela se define y delimita como el conjunto de parcelas de la misma tipología comprendidas, total o parcialmente, en el área formada por los puntos situados, en planta, a menos de 30 m de distancia de cualquier punto de la línea de fachada de la citada parcela. Se excluyen del entorno las parcelas de los edificios no residenciales y también los residenciales que tuvieran consideración de solar.

El coeficiente medio de edificabilidad se calcula a estos efectos como media aritmética de los coeficientes de edificabilidad individuales expresados en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela, de todas y cada una de las parcelas de su misma tipología y rango de tamaño, incluidas a estos efectos en el ámbito del sector Albayzín o Sacromonte o del entorno de la parcela en su caso.

Todo ello de acuerdo con:

1. La siguiente fórmula y cálculo del coeficiente medio de edificabilidad:

$$\frac{e_1/s_1 + e_2/s_2 + \dots + e_n/s_n}{N} = E$$

Donde:

$s_n$  = Superficie de la parcela en metros cuadrados.

$e_n$  = Superficie edificada de la parcela en metros cuadrados construidos.

N = Número total de parcelas de la misma tipología edificatoria y rango de tamaño, o en su caso del entorno de la parcela incluida en el cálculo.

E = Coeficiente medio de edificabilidad resultante en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela, del ámbito -sector o entorno-.

2. La información, planimétrica y catastral, disponible sobre coeficientes medios de edificabilidad en el ámbito de los dos sectores, Albayzín y Sacromonte.
3. Los cuadros resultantes de coeficientes medios de aplicación a las distintas tipologías de edificación y rangos de tamaño de las parcelas que se incluyen como anexos a esta Normativa.

Se atribuye un aprovechamiento mínimo a toda parcela de tipología residencial, edificada o no edificada, unifamiliar o colectiva, suficiente para la construcción de una vivienda de protección oficial de tamaño mínimo en cada momento.

Las parcelas que no sean capaces para construir al menos una vivienda mínima de protección oficial se considerarán parcelas no edificables, pudiendo ser agregadas con su correspondiente edificabilidad a otras parcelas edificables contiguas o permanecer como parcelas independientes y destinadas exclusivamente a uno cualquiera de los usos compatibles con la tipología específica de dicha parcela.

## 2.4 ADAPTACIÓN A LAS EDIFICACIONES PRÓXIMAS

### a) ADAPTACIÓN A LAS EDIFICACIONES PRÓXIMAS

Los proyectos de nueva edificación deberán referirse a las edificaciones próximas: contiguas, enfrentadas y otras y mantenerse al máximo dentro del volumen de movimiento histórico de la parcela o de las parcelas de su entorno.

El Ayuntamiento podrá negar la licencia cuando la nueva edificación perjudique sustancialmente uno o varios atributos –intimidad, iluminación, soleamiento o vistas– de

la totalidad o parte esencial –estancias, comedores, cocinas y alcoba principal– de otras viviendas preexistente en su entorno.

Si la nueva edificación se proyectara con estilo arquitectónico diferente no deberá ser discordante con las preexistentes, al menos, en los siguientes aspectos:

- Escala y tamaño de la edificación.
- Líneas horizontales de cornisa y coronación de cubierta, así como la altura de las diferentes plantas de forjado.
- Número, tamaño, proporción y composición de los huecos de fachada si fuera el caso.
- Tratamiento de los paramentos medianeros.
- Composición e inclinación, así como elevación sobre la línea de cornisa, de los planos de cubierta y de los huecos de iluminación de la misma, así como de lucernarios, mansardas y otros elementos funcionales superpuestos.
- Calidad y características de los materiales y de la ejecución de la construcción.

Las preexistencias serán pautas de proyecto. Se dará especial atención e importancia al lenguaje formal de la arquitectura, edificios y trazado urbano preexistente, cualquiera que sea la solución formal finalmente proyectada y la medida en que dicho lenguaje sea adoptado o contrapuesto como pauta de proyecto.

La arquitectura de las nuevas edificaciones deberá renunciar a dominar como protagonista en su entorno patrimonial a favor de una presencia discreta.

La edificación adoptará preferentemente estilos y características de edificación que respondan a las exigencias funcionales y culturales actuales. Especialmente los edificios de tipología singular tendrán la oportunidad, por su mayor aislamiento del resto y por su carácter más abierto e imprescindible, de ejercer la mayor libertad e innovación arquitectónica.

La discreción no deberá ser desechada, incluso en estos casos de mayor innovación. Nuevas formas y calidades arquitectónicas discretamente situadas en segundas posiciones, asomando por encima de muros o tapias, o detrás y entre otras edificaciones, pueden incorporarse sin ningún riesgo a los ambientes históricos.

Se recoge el criterio mantenido durante la vigencia del Plan Especial anterior de protección de los valores arquitectónicos, urbanos y ambientales, del Albayzín y Sacromonte, conjuntamente con el fomento del ejercicio de una arquitectura contemporánea, y 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 presente Normativa.

### b) ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Cuando la parcela está suficientemente edificada, la altura de la edificación viene definida por la de la edificación preexistente, tal como se señala en el Plano de referencia Volumétrica de la Edificación.

En los solares y parcelas insuficientemente edificados la altura máxima será la correspondiente a la altura media de las alturas máximas de su entorno y tipología.

La altura de la edificación no deberá, en lo posible, obstruir vistas, impedir soleamientos o iluminación y reducir la intimidad de la totalidad o parte de las edificaciones próximas, tal como se establece genéricamente en el apartado a) anterior.

### c) FACHADAS

La nueva edificación se adecuará a las características de su tipología y especialmente a las fachadas de su entorno y de los edificios colindantes, con los siguientes criterios:

- La adecuación podrá realizarse por afinidad o por contraste, pero sin perder las referencias arquitectónicas y constructivas.

- Se armonizarán las líneas horizontales reguladoras de la composición con las de los edificios colindantes, pero sin igualarlas a las de éstos.
- La proporción de huecos y macizos se adecuará a las características formales y constructivas del propio edificio y a las de su entorno. La proporción de huecos será, preferentemente, de predominio vertical.
- No se falsearán en la nueva edificación los lenguajes y elementos constructivos tradicionales.
- Las fachadas no principales se tratarán de forma y calidad similares a las principales.

#### d) MATERIALES

Se utilizarán materiales y soluciones de especial calidad que garanticen el aspecto: visual, constructivo y de conservación.

El número de materiales y soluciones constructivas se reducirá al mínimo posible.

No se deberán fundir los materiales empleados o soluciones constructivas con los de los edificios colindantes.

La calidad de los materiales y de las soluciones constructivas será especialmente cuidada en las plantas bajas (zócalos, puertas, etc.), en los vuelos y en los aleros de cubierta.

Los materiales más usuales a emplear serán los revestimientos de revoco con las características y colores tradicionalmente empleados en el Conjunto Histórico.

#### e) CUBIERTAS

La cubierta deberá ser inclinada. La pendiente del plano inclinado será de un 25 a un 50%, debiéndose adecuar a las del entorno y, en especial, a la de los edificios colindantes.

Las construcciones sobre la cubierta deberán evitarse en general. Cuando se justifiquen, por su relación con el

entorno, se realizarán integrándolas en la composición volumétrica y con las proporciones tradicionales de dicho entorno.

Los materiales de cubierta serán preferentemente de teja cerámica curva del tipo tradicionalmente empleado en el Conjunto Histórico. Otros materiales podrán utilizarse para elementos singulares o cuando no alteren las características del entorno, y siempre que se respeten esencialmente las condiciones de privacidad, soleamiento e intimidad de los colindantes

#### f) CORNISAS Y ALEROS

Las cubiertas se volarán mediante el empleo de cornisas o aleros con salientes similares a los tradicionalmente existentes en el entorno.

Se realizarán con veracidad constructiva y sin reproducir literalmente los procedimientos constructivos históricos hoy en desuso. En todo caso no se permitirá el vuelo de forjados con canto superior a 8 cms.

Los canalones vistos serán metálicos, así como las bajantes que en los 2 mts. inferiores se realizarán en fundición o acero.

#### g) BALCONES Y CARPINTERÍAS

El vuelo de los balcones será de 40 cms. como máximo, con un espesor máximo del tablero de 8 cms. o el de la mediana de los vuelos y espesores tradicionales en el mismo frente de bloque o manzana.

El antepecho será de cerrajería pintada en tonos oscuros, evitando la reproducción literal de modelos tradicionales.

Las carpinterías de huecos se realizarán generalmente en haces interiores con piezas de madera o metálicas para pintar en tonos oscuros. Los elementos de cierre y defensa tendrán las mismas características.

Se evitarán en general las molduras y recercados de los huecos.

#### h) PLANTAS BAJAS

El tratamiento de las plantas bajas será similar al del resto de la fachada en cuanto a dimensiones generales y proporciones de los huecos, realizándose con los mismos materiales con excepción de los que se empleen para elementos singulares, como zócalos, portadas y otros.

La construcción de nuevas plantas con soportales o plantas bajas aporricadas no podrá autorizarse sin que previamente se apruebe un Plan Especial que lo justifique.

La composición de locales en soportales se referirá a los tradicionalmente existentes en su entorno, pudiéndose ejecutar de forma similar al tratamiento de la fachada del edificio correspondiente o utilizarse portadas de maderas para pintar en tonos oscuros, con saliente máximo de 10 cms.

Los portales y portones se realizarán preferentemente con piezas de madera lisa para pintar o barnizar en tonos oscuros.

#### i) PUBLICIDAD Y CIERRES

Los elementos de señalización, publicidad y cierre superpuestos a las fachadas, con excepción de los que se sitúen en Edificación Reciente Conflictiva, atenderán a los siguientes criterios:

- Las placas de señalización e información se situarán junto a los huecos de acceso. Tendrán dimensiones máximas de 30 cms., con texto grabado sobre metal o con materiales transparentes.
- Los rótulos publicitarios se incluirán en los huecos del local, sin superponerse sobre paramentos ni cerrajerías de balcones.
- Las banderolas serán preferentemente de metal con fondos de tonalidad oscura, de dimensiones máximas 50 x 30 cms. y vuelo total de 65 cms., con altura mínima de 2,50 mts. sobre la acera, no pudiéndose realizar más de una por cada local y sobre la fachada del mismo. La situación posible en calles porticadas será definida por el Ayuntamiento en cada caso.

- No se incorporarán elementos luminosos en la propia publicidad, debiéndose iluminar, en su caso, de manera indirecta.
- Los cierres en locales serán de tambor o de librillo, formando cuadrículas de cerrajería o mediante listones de madera o chapa en tonos oscuros.

**j) PATIOS**

Las construcciones, fachadas, cubiertas y demás elementos, situados en patios de parcela o de manzana, deberán ser tratados con criterios similares a los empleados para los frentes principales de la edificación.

**k) DESARROLLO NORMATIVO**

El Ayuntamiento podrá tramitar ordenanzas que desarrollen la presente Normativa en aquellos aspectos que considere conveniente detallar, atendiendo a las características y tipologías específicas de cada conjunto urbano protegido.

**2.5 TIPOLOGÍAS Y USOS DE LA EDIFICACIÓN**

El Plan Especial propone la conservación de las tipologías de edificación de Albayzín y Sacromonte, para lo cual se indicará la tipología a la que corresponde cada una de las parcelas o agrupaciones de parcelas.

Se utilizarán preferentemente las siguientes tipologías genéricas y tipos de edificación:

TIPOLOGÍAS GENÉRICAS	TIPOS DE EDIFICACIÓN
1. DEFENSIVO	1.1 Murallas. 1.2 Torres. 1.3 Puertas. 1.4 Castillos.
2. INSTITUCIONAL	2.1 Sedes o Palacios. 2.2 Ayuntamiento. Consistorio. 2.3 Iglesias, Ermitas, Mezquitas. 2.4 Monasterios, Colegiatas, Abadías, Conventos, Seminarios.
3. DOTACIONAL PÚBLICO	3.1 Mercados. 3.2 Lonjas. 3.3 Aljibes. 3.4 Baños. 3.5 Centros de Enseñanza. 3.6 Centro Hospitalario de Salud. 3.7 Museos. 3.8 Centro Comercial. 3.9 Puentes, Acueductos.
4. CONCURRENCIA Y DIVERSIÓN PÚBLICA	4.1 Casinos, Congresos, Salones. 4.2 Teatros, Cines. 4.3 Restaurantes.
5. EMPRESARIAL	5.1 Industrial. 5.2 Oficinas. 5.3 Investigación. 5.4 Bancos, Cajas, Casa del Monte de Piedad.
6. RESIDENCIAL	6.1 Vivienda Colectiva Aislada / Adosada en Manzana. 6.2 Colegios Mayores, Residencias / Hoteles. 6.3 Vivienda Unifamiliar Aislada / Adosada. 6.4 Vivienda Híbrida Colectiva / Unifamiliar. 6.5 Viviendas en Cuevas.

Los usos detallados de la edificación quedarán regulados por un cuadro de compatibilidad entre tipologías y usos, diferenciando para tipologías de vivienda y para los restantes no de vivienda.

El Ayuntamiento podrá adoptar medidas coyunturales o moratorias para el control de la implantación de usos que en determinadas zonas o periodos no se consideren apropiados, por razones funcionales, aún cuando en términos físicos sean compatibles con la tipología de la edificación.

En el caso de la tipología de Edificación Residencial, la correlación entre las nuevas tipologías propuestas con el Plan Especial y las equivalentes del PEPRI 1990 son las siguientes:

#### TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

TIPOLOGÍA PEPRI 2005		TIPOLOGÍA EQUIVALENTE EN EL PEPRI 1990			
1.	CASA PATIO	P	Casa Patio		
1.1	UNIFAMILIAR	PU	Casa Patio	Unifamiliar	
1.2	COLECTIVA	PC		Colectiva	
2.	VIVIENDA COLECTIVA		COLECTIVA		
2.1	ALINEADA A CALLE	CF1	Sobre Fachada	Sin patio	
		CF2		Con patio	
		CDF1	Diversas Fachadas	Sin patio	
		CDF2		Con patio	
		CE1	Esquina	Sin patio	
CE2	Con Patio				
2.2	BLOQUE AISLADO	-			
3.	CARMEN TRADICIONAL				
3.1	AISLADO	CRT1A	Carmen Tradicional	Rural aislado	
3.2	CON FACHADA A CALLE	CRT1B		Rural con fachada a calle	
3.3	URBANO	CRT2	Carmen Tradicional	Urbano	
3.4	TRANSFORMADO	CRV1	Carmen Transformado	Casa sin jardín + agrupación	
		CRV2		Casa con jardín + agrupación	
4.	VIVIENDA UNIFAMILIAR				
4.1	AISLADA	CRM2A	Carmen Moderno	Aislado en parcela pequeña	
		CRM2B		Aislado en parcela media-grande	
4.2	CON FACHADA A CALLE	CRM1A1	Carmen Moderno	C/ fachada a calle en parcela pequeña	
		CRM1A2			
		CRM1B1		C/ fachada a calle en parcela media-grande	
		CRM1B2			
		CRM1B3			
4.3	ALINEADA A CALLE	UM	Unifamiliar	Entre medianeras	
		UJ		Con jardín menor	
		UDF		Diversas fachadas	
		UT		En terraza	
		UA		Adosada	
5.	CASA POPULAR CON CUEVA				
		A1-1	Cueva	Con edificación previa	Sobre placeta
		A2-1			Sobre calle
		A5-1		En altura	Escalera exterior
		A6-1		Con edificación	Con corral
6.	CUEVA HABITABLE				
		A1-2	Cueva	Sin edificación	Sobre placeta
		A2-2			Sobre calle
		A3		Espectáculo	Sobre calle
		A4		En sistema	Sobre calle
		A5-2		En altura	Escalera interior
		A6-2		Sin edificación	Con corral
7.	SACROMONTE				
7.1	UNIFAMILIAR / CUEVA				
8.	HÍBRIDA (CONDominio)				
	UNIFAMILIAR / COLECTIVA				

# USOS DE LA EDIFICACIÓN

## CUADRO DE AFINIDAD / COMPATIBILIDAD ENTRE ACTIVIDADES Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL	RELACIÓN DE ACTIVIDADES					RESIDENCIAS EN RÉGIMEN EXCLUSIVO DE COMUNIDAD Complementado con usos necesarios o afines - Ancianos - Infantil - Religiosos - Empleados - Estudiantes - Militares	RESIDENCIAS EN RÉGIMEN EXCLUSIVO DE AISLAMIENTO Y VIGILANCIA - Psiquiátrico - Minusválidos psíquicos - Penitenciarios - Cuarteles	INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO	COMERCIO AL PORMENOR	OFICINAS	HOSTELERÍA
	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXCLUSIVA	VIVIENDA UNIFAMILIAR ARTESANAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR PROFESIONAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRÍCOLA						
1 CASA PATIO											
1.1 UNIFAMILIAR	1	1	1	4	4	3	4	3	4	3	4
1.2 COLECTIVA	1	1	1	4	1	3	3	3	4	4	4
2 VIVIENDA COLECTIVA											
2.1 ALINEADA A CALLE	1	1	1	4	1	3	3	4	3	4	4
2.2 BLOQUE AISLADO	1	1	1	4	1	3	3	4	3	4	4
3 CARMEN TRADICIONAL											
3.1 AISLADO	1	1	1	3	4	3	3	4	3	4	4
3.2 C/ FACHADA A CALLE	1	1	1	3	4	3	3	4	3	4	4
3.3 URBANO	1	1	1	3	4	3	3	4	3	4	4
3.4 TRANSFORMADO	1	1	1	3	3	3	3	4	3	3	3
4 VIVIENDA UNIFAMILIAR											
4.1 AISLADA	1	1	1	3	4	3	4	4	3	3	3
4.2 C/ FACHADA A CALLE	1	1	1	4	4	3	4	4	3	4	4
4.3 ALINEADA A CALLE	1	1	1	4	4	3	4	4	3	4	4
5 CASA POPULAR CON CUEVA	1	1	1	1	4	3	4	4	3	4	4
6 CUEVA HABITABLE	1	1	1	1	4	4	4	4	4	4	4
7 SACROMONTE	1	1	1	1	4	3	4	4	3	4	4
8 HÍBRIDA (CONDOMINIO)	1	1	1	4	4	3	4	4	3	4	4

**DEFINICIÓN DE USOS**

1	<b>CARACTERÍSTICO</b> El específico de la tipología de la edificación residencial
2	<b>NECESARIO</b> Complementario o afín con el específico cuando esté suficientemente justificado
3	<b>PERMITIDO</b> Simplemente compatible con la tipología y con los usos característicos y previamente permitidos
4	<b>PROHIBIDO</b> Incompatibles con la tipología o con otros usos necesarios o previamente permitidos







### 3. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y CONDICIONES DE LAS OBRAS EN PARCELAS CON EDIFICACIÓN ESPECIALMENTE PROTEGIDA

#### 3.1 DEBERES DE CONSERVACIÓN

- a) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, se hallen o no catalogados, tienen el **deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos** de manera que se garantice la salvaguardia de sus valores.

En el supuesto de bienes inscritos en el catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz deberán, así mismo, **permitir su inspección** por las personas y órganos competentes de la Junta de Andalucía, así como su **estudio** por los investigadores acreditados por la misma.

- b) Los órganos competentes de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá **ordenar** a los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de bienes inscritos en el catálogo general del Patrimonio Histórico la **ejecución de obras** o la **adopción de las previsiones necesarias** para la conservación, mantenimiento y custodia de los mismos. Dichas ordenes no excusan de la obligación de obtener de otras administraciones Públicas las licencias o autorizaciones que correspondan.

Los destinatarios de tales ordenes de ejecución tendrán la **posibilidad de liberarse de la carga** impuesta siempre que el coste de las obras o previsiones necesarias por la Consejería, excedan del 50 % del valor total del bien de que se trate y ofrezcan a la Consejería, para ella misma o para un tercero, la **transmisión** de sus respectivos **derechos** sobre el indicado bien, por el precio por ellos estimado al calcular el porcentaje que supone sobre el total el coste de las obras o actuaciones impuestas por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

En el supuesto de que la Consejería de Cultura y Medio

Ambiente opte por no adquirir el bien ofrecido, el propietario, titular o poseedor del bien, vendrá obligado a adoptar únicamente aquellas previsiones cuyo coste no supere el 50% del valor del bien con arreglo a las prioridades señaladas en cada caso por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

- c) En el caso de que los obligados por las ordenes de ejecución de obras o actuaciones de conservación, mantenimiento o custodia no las ejecuten voluntariamente, ni se liberen de tal carga del modo indicado en el artículo anterior, la Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá, bien imponer **multas coercitivas** cada mes en que se mantenga la situación de desobediencia, por importe máximo cada una del 10% del coste de las obras o actuaciones impuestas, bien proceder a la **ejecución subsidiaria** de las mismas con cargo al obligado a su realización. La ejecución subsidiaria no excusará de la obligación de obtener de otras Administraciones Públicas las licencias o autorizaciones que correspondan.

En el supuesto en que se opte por la ejecución subsidiaria podrá exigirse por anticipado el pago del importe previsto para las obras, realizándose la liquidación definitiva una vez terminada la ejecución de las mismas.

En el caso de que no se realizara el pago anticipado previsto en el párrafo anterior, una cantidad equivalente a la efectivamente invertida en la obra se detraerá del precio de adquisición si en el plazo de cinco años, contados desde la liquidación del gasto, la Administración adquiere el bien por tanteo, retracto o expropiación con fines culturales, considerándose, en tal caso, las cantidades invertidas como anticipos a cuenta.

- d) La **transmisión de la titularidad** o tenencia de bienes inscritos en el Catálogo general del patrimonio Histórico Andaluz estará sometida al **derecho de tanteo y retracto** con arreglo a lo previsto en los párrafos siguientes. En el caso de los conjuntos históricos, el ejercicio de dicho

derecho se limitará a los inmuebles que hayan sido señalados a estos efectos en las instrucciones particulares que acompañen a la inscripción.

En cumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior, la voluntad de transmitir la titularidad o tenencia de bienes inscritos en el Catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz habrá de ser previamente notificada por sus titulares a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente y a los ayuntamientos en que radiquen dichos bienes, con dos meses de antelación, indicando el precio y condiciones con que pretenden enajenar.

Durante el indicado plazo la Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá ejercitar el derecho de tanteo para sí o para las corporaciones locales u otras entidades de derecho público o entidades privadas sin ánimo de lucro, quedando en tal caso obligada a abonar, en dos anualidades como máximo, el precio por el que se iba a enajenar el bien de que se trate.

En el caso de que no se realizase la notificación prevista en el párrafo anterior o se realizase la transmisión por precio o condiciones distintas de las notificadas, la Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá ejercitar el derecho de retracto, de modo igual al previsto para el ejercicio del derecho de tanteo, dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que tenga conocimiento explícito y fehaciente de la transmisión.

Igual **notificación previa** deberán realizar los **subastadores** que pretendan enajenar en pública subasta cualquier bien del Patrimonio Histórico Andaluz. La Consejería de Cultura y Medio Ambiente podrá utilizar del mismo modo los **derechos de tanteo y retracto**, en el caso de enajenaciones en pública subasta.

Lo señalado en los apartados anteriores no excluye que los derechos de **tanteo y retracto** puedan ser **ejercidos por los ayuntamientos** en que radiquen los bienes. No obstante, tendrá carácter preferente el ejercicio de tales derechos por parte de la Consejería de Cultura y Medio

Ambiente.

Las adquisiciones realizadas por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente en ejercicio de los derechos de tanteo o retracto de bienes culturales se considerarán incursas en los supuestos excepcionales previstos en el artículo 77.1 de la Ley 4/1986, de 5 de Mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, correspondiendo a dicha Consejería la resolución motivada a que hace referencia el mencionado párrafo y la perfección del negocio.

- e) La **falta de cumplimiento de las obligaciones** establecidas en esta Ley para los propietarios, poseedores o titulares de derechos sobre bienes inscritos en el Catálogo general del Patrimonio Histórico facultará a la Administración para la **expropiación total o parcial del bien por causa de interés social**.

En aplicación del artículo 82 de la Ley de expropiación forzosa, se considera de **interés social** las **obras** y adquisiciones necesarias para **posibilitar la contemplación** de bienes catalogados, facilitar la conservación de los mismos o **eliminar circunstancias que atenten** contra los valores o seguridad de dichos bienes.

Los municipios podrán acordar también la expropiación de tales bienes notificando previamente este propósito a la Administración de la Comunidad Autónoma, que tendrá prioridad en el ejercicio de esta potestad.

- f) La **realización de actuaciones de conservación o restauración de bienes inscritos en el Catálogo General** del Patrimonio Histórico Andaluz exigirá la elaboración de un **Proyecto de Conservación** con arreglo a lo previsto en la vigente Ley.

Al término de las actuaciones de conservación o restauración se presentará a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente un informe sobre la ejecución de las mismas.

Los **Proyectos de Conservación** se ajustarán al contenido que reglamentariamente se determine, incluyendo, como mínimo la identificación del bien, la diagnosis de su estado, la propuesta de actuación, desde el punto de vista teórico, técnico y económico, y la descripción de la metodología a utilizar.

Los Proyectos de Conservación irán suscritos por técnico competente.

Corresponderá así mismo a técnico competente la dirección de las obras e intervenciones de conservación o restauración.

### 3.2 TIPOS DE BIENES, IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN

- a) El Catálogo Urbanístico incluido en el presente Plan Especial distingue dos tipos de Bienes Inmuebles claramente diferenciados entre sí a efectos de la aplicación de los correspondientes regímenes de protección previstos en el Plan Especial.

- b) En primer lugar, el Catálogo del Plan incluye los **Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) declarados a nivel del Estado**. En segundo lugar, el Catálogo del Plan incluye los **Bienes Insitos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz**, a los que se aplicará el correspondiente Régimen de Protección previsto en la vigente ley de Patrimonio de Andalucía con los siguientes efectos:

- Los **Bienes Específicamente Inventariados** en el Catálogo estarán protegidos mediante instrucciones particulares que concreten, para cada bien y su entorno, las previsiones generales de protección y las obligaciones generales para los propietarios o poseedores de los mismos. Este tipo de bienes tendrá similar valoración que los **Bienes** declarados de **Interés Cultural (B.I.C.)** con arreglo a la Ley de Patrimonio Histórico Español 1985, que tendrán el mismo régimen en todo cuanto resulte compatible con la legislación del Estado.

- Los **Bienes Genéricamente Inventariados** en el Catálogo estarán protegidos directamente mediante las previsiones generales de protección y las obligaciones para sus propietarios o poseedores, sin perjuicio de que se les puedan concretar instrucciones particulares como el caso de los bienes específicamente inscritos.

- Los **Bienes Anotados Preventivamente** en el mismo Catálogo Andaluz estarán protegidos por el mismo régimen de protección, aunque con carácter provisional, que le corresponda en función de la clase, específica o genérica, de inscripción que se promueva.

- c) En tercer lugar el Catálogo del Plan incluye los **Bienes de Interés Urbanístico** que son realmente los que le competen a todos los efectos. Los citados en el apartado anterior, de carácter e interés cultural máximo, se incluyen a modo de referencia necesaria para completar la visión patrimonial del Conjunto Albayzín–Sacromonte. Los Bienes de Interés Urbanístico se clasifican en relación a interés más especial, y en previsión del régimen de protección aplicable, en los siguientes:

- **Bienes de Interés Singular / Monumental**. Se incluyen en esta categoría los edificios de carácter singular, monumental, institucional, público, etc. En definitiva los constituyen los hitos fundamentales dentro de la masa de edificación residencial. A estos Bienes Inmuebles se les aplicará probablemente el nivel de protección integral, la máxima de carácter urbanístico, aunque a los casos de menor interés se les podrá aplicar excepcionalmente el nivel de protección parcial.
- **Bienes de Interés Arquitectónico Culto**. Se incluyen en esta categoría prácticamente todos los ejemplos de arquitectura residencial culta de todas las épocas, a los que se les aplicará bien el nivel de protección máximo, integral, bien el nivel inmediatamente

inferior, parcial, cuando su interés arquitectónico / histórico no sea tampoco el máximo.

- **Bienes de Interés Arquitectónico Popular.** Se incluyen en esta categoría todos los tipos de agrupaciones de vivienda popular, caserío y casas, u otras formas de alojamiento barato que, por su interés propio o para el resto de la edificación culta y de los espacios urbanos, deben de ser adecuadamente protegidos, probablemente sin sobrepasar el nivel de protección ambiental excepto en casos de notable interés.

### 3.3 SUBCONJUNTOS Y ENTORNOS, ÁREAS DE RESPETO Y VISUALIZACIÓN

El Conjunto Histórico Albayzín-Sacromonte se ha dividido en subconjuntos formando un mosaico que llena completamente la totalidad de su ámbito.

Un subconjunto es el **ámbito intermedio** entre el Conjunto Histórico Albayzín-Sacromonte y el ámbito menor de referencia de la edificación –la parcela–, y además referencia necesaria tanto para la Conservación y Protección Patrimonial como para la Ordenación y Gestión Urbanística. Especialmente sirve de referencia para la catalogación de inmuebles de interés urbanístico y cultural que se ha realizado por subconjuntos.

La introducción en el mosaico de subconjuntos de distintos grados de protección, en función de los niveles de interés de cada uno de ellos, determina la estructura patrimonial básica del Conjunto Histórico y debe servir de referencia tanto a las medidas de protección de los edificios individuales como a las intervenciones sobre el patrimonio dentro del conjunto.

El subconjunto constituye el elemento de referencia de los bienes de interés cultural y urbanístico sin perjuicio del espacio definido como entorno de cada uno de ellos.

La valoración de los subconjuntos en términos de interés cultural y urbanístico permite aproximarse a la definición de la estructura básica patrimonial: aquella sobre la que la acción protectora debe, dentro del conjunto histórico, concentrarse.

### 3.4 NIVELES DE VALORACIÓN Y GRADOS DE PROTECCIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE BIENES. OBRAS AUTORIZABLES

Se desarrolla a continuación el régimen general de protección de los bienes del Patrimonio Cultural y Urbanístico, para cada una de las categorías y clases de Bienes que lo conforman. Se determinan específicamente los tipos de obras autorizables por el Ayuntamiento y por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente en el caso de los bienes de interés más relevantes.

#### PROTECCIÓN MONUMENTAL DE LOS CATALOGADOS ESPECÍFICAMENTE Y B.I.C.

Los Bienes de Interés Cultural declarados, en vías de declaración o simplemente propuestos en el presente Catálogo, deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general y específico previsto en la vigente Ley de Patrimonio de la Junta de Andalucía y la legislación estatal aplicable. Todas las obras e intervenciones que se realicen sobre los mismos o, en el caso de inmuebles, sobre su entorno de protección, requerirán autorización expresa de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente y sólo serán autorizables cuando recojan adecuadamente el respeto de sus valores culturales.

La realización de obras mayores e intervenciones de conservación o restauración de Bienes de Interés Cultural deberá adaptarse a lo estipulado en la citada Ley de Patrimonio.

La autorización de las obras en Elementos Monumentales se adaptará a los siguientes criterios:

- a. Se respetará el interés que motivó la declaración en la conservación, recuperación, restauración y utilización del bien, sin perjuicio de que pueda autorizarse la utilización de elementos, técnicas y materiales contemporáneos para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos o épocas.
- b. Se conservarán las características tipológicas de ordenación espacial, volumétricas y morfológicas del bien, y en lo posible técnicamente, los procedimientos constructivos, texturas y acabados.
- c. La reconstrucción total o parcial del bien quedará prohibida, excepto en los casos en que se utilicen partes originales, así como las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. No están afectadas por esta prohibición las reconstrucciones totales o parciales de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y la naturaleza del conjunto del bien, en cuyo caso quedarán suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación.
- d. No es autorizable la eliminación de partes del bien, excepto en caso de que conlleven la degradación del mismo o que la eliminación permita una mejor interpretación histórica o arquitectónica, debiendo en tal caso documentarse las partes que deban ser eliminadas.

#### PROTECCIÓN INTEGRAL

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados, las obras cuyo fin sea la restauración, de entre las tipificadas, es decir, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición de todas las demás. En todo caso, las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse

o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohibirán asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento competente en la materia.

#### *PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE PARCELA NO EDIFICADOS, JARDINES Y HUERTAS*

Sobre los espacios libres de edificación, dentro de las parcelas, catalogadas con este grado de protección, estén edificadas o no, se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de los valores que contienen, así como a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo establecido para la Protección Integral de otros Elementos. Se permitirán también las actuaciones encaminadas a favorecer el uso y disfrute colectivo, por el público, aunque tenga carácter restringido.

Se prohibirán expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento del aprovechamiento sobre lo fijado en el presente Plan Especial.

Sobre los elementos auxiliares, cerramientos, mobiliario

arbolado y demás vegetación significativa que contengan las parcelas, se permitirán solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepciones y determinaciones complementarias, relativas a la fijación de elementos extraños, que para la citada Protección Integral.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación del régimen de protección previsto por la Ley de Patrimonio de Andalucía.

#### **PROTECCIÓN PARCIAL**

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección, serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos. Por ello, se permitirán, con carácter general, además de las de mantenimiento, consolidación y recuperación, autorizadas para el grado de Protección Integral, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección, las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado de Protección Integral, para éstos se prohibirá expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para la Protección Integral.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas

intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio con anterioridad a la concesión de licencia.

#### *PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE PARCELA NO EDIFICADOS, JARDINES Y HUERTAS*

Sobre las parcelas catalogadas en este grado de protección se permitirán, en general, actuaciones que tengan por objeto adecuarlas a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen. Cuando se trate de espacios de parcela complementarios de Edificios Singulares de Protección Integral, se permitirán solamente las actuaciones, sobre la totalidad o las partes o aspectos más afectados por la protección de la propia parcela o de la edificación, encaminadas a la conservación de su integridad, de sus valores y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado.

En consecuencia, se prohíben expresamente cuando se trate de este tipo de parcelas las actuaciones siguientes:

Las actuaciones de segregación.

Las actuaciones que modifiquen los cerramientos de parcela, en la totalidad o parte a definir en cada caso.

Las actuaciones que modifiquen plantaciones aisladas o formando jardines, de interés Histórico Artístico o simplemente Botánico.

Las actuaciones sobre las partes o aspectos o elementos de la edificación que en cada caso deban protegerse, especialmente aquellos restos de edificación que puedan asociarse Históricamente o Arquitectónicamente con el edificio principal del que se deriva la protección de la parcela.

Sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permitirán solamente las labores de mantenimiento,

consolidación y recuperación con las mismas excepciones y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada Protección Parcial.

### PROTECCIÓN AMBIENTAL

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental, se permitirán, de entre las obras tipificadas en el correspondiente apartado, las de mantenimiento, consolidación, recuperación y acondicionamiento, autorizadas para el grado de Protección Estructural, también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de la parcela contraria a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Los bienes catalogados con Protección Ambiental podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

Se considerarán excepcionales las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio

Arquitectónico, previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado, el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este Grado.

### ELEMENTOS DISCORDANTES

Dentro del ámbito municipal, los inmuebles y otros elementos urbanos no adecuados a las condiciones de su entorno, podrán sólo ser objeto de obras de mantenimiento y sustitución, así como también de aquellas que disponga el presente Plan Especial.

La no adecuación se establecerá en base a sus características, volumétricas, formales o de ubicación, y a la incidencia o impacto negativo grave sobre el Patrimonio Cultural y Urbanístico, recogido en el presente Plan, así como sobre los fines de preservación, puesta en valor y rehabilitación que se persiguen en este mismo Plan.

A estos efectos se considerarán que tienen un impacto negativo grave cualquiera de las siguientes características y situaciones, del elemento discordante, que afecten a elementos individuales del Patrimonio Cultural o subconjuntos históricos, en su totalidad o en parte:

- La existencia de volúmenes que impiden la formación del sistema de espacios libres adecuados para la rehabilitación y puesta en valor del elemento o conjunto.
- La existencia de volúmenes que, sin poseer valores

culturales, mermen las posibilidades de iluminación o ventilación a través de patios.

- La utilización de diseños, materiales y elementos de composición disonantes o que contrasten negativamente con las predominantes en el elemento o conjunto o con su carácter.
- La utilización sistemática del “pastiche” o imitación falsa en la composición.
- La existencia de añadidos o degradantes en los edificios en una proporción suficiente para desvirtuarlos o hacer difícil el reconocimiento de sus valores.
- La implantación de volúmenes chocantes en relación con los circundantes, por su excesiva altura o porque alteran las alineaciones interiores o exteriores de las manzanas.
- La existencia de construcciones que no armonicen con el resto de los edificios incluidos en un elemento o conjunto, y no se adapten en lo básico al ambiente en que se hallan situadas.

La autorización de las obras en Conjuntos Históricos se adaptará a los siguientes criterios:

- a. Con carácter general, se prohíben las instalaciones urbanas eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, de carácter exterior, tanto aéreas como adosadas a las fachadas, que se canalizarán soterradas. Exclusivamente podrán exceptuarse de esta prohibición aquellos casos en que el soterramiento presente dificultades técnicas insalvables o pueda suponer daños para bienes de interés cultural relevante. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen del conjunto.
- b. Se prohíbe la publicidad fija mediante vallas o carteles, así como la que se produce por medios acústicos. No se consideran publicidad a estos efectos los indicadores y la rotulación de establecimientos existentes, informativos de la actividad que en ellos se desarrolla, que serán armónicos con el conjunto.

- c. El Plan Especial en el que se integra el presente Catálogo Urbanístico determinará los criterios orientadores de las políticas sectoriales y los criterios ordenadores de las actividades económicas y sociales, públicas y privadas, que permitan la recuperación del tejido urbano mediante la revitalización de los usos adecuados, y concretará expresamente el alcance y contenido del estudio económico-financiero que se acompañe como documentación del Plan.
- d. El Plan Especial además concretará aquellas actividades, obras o instalaciones, públicas o privadas, a las que deba aplicárseles el régimen de evaluación de impacto ambiental.
- e. El Plan Especial declarará fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por la Ley de Patrimonio de Andalucía.

Los principios establecidos en los apartados anteriores se contemplarán de la misma forma cuando sean de aplicación, en el caso de las Zonas Arqueológicas, las Vías, los Jardines y los Sitios Históricos declarados en el ámbito del presente Plan Especial.

### 3.5 CATALOGACIÓN, INVENTARIO, CARTOGRAFÍA Y FICHAS INDIVIDUALIZADAS

El Catálogo constituye el documento complementario del Plan Especial y el instrumento principal para conservación y protección del Patrimonio del Conjunto Histórico.

El Catálogo contiene las siguientes determinaciones a nivel individual de los Bienes de Interés Cultural y Urbanístico:

- Tipo de intervención recomendable.
- Calidad constructiva.
- Estado de mantenimiento.
- Aprovechamiento –uso y edificabilidad– atribuido.

- Interés y calidad de las distintas partes o componentes del edificio.
- Interés histórico, en función de su autor, período y circunstancias históricas.
- Tipología de edificación, a la que puede adscribirse en función de su destino actual e inicial / histórico, y sus características, número de plantas y relación con la calle.
- Ubicación y referenciación contextual, parcelaria, volumétrica y de su entorno dentro del Conjunto Histórico y del subconjunto o entorno patrimonial en el que está enclavado.
- Niveles de interés global del edificio y su entorno y de protección que se le han atribuido para su catalogación.
- Identificación, catastral, postal, geográfica y registral.

El Catálogo está formado por los siguientes documentos:

- Inventarios o listas de las distintas clases y casos de Bienes.
- Cartografía de la distribución de los Bienes dentro del espacio urbano del Conjunto Histórico.
- Fichas individualizadas para todos y cada uno de los Bienes catalogados.

El Catálogo determina a través de las fichas:

- La categoría, por su interés, de cada uno de los Bienes.
- El nivel de Protección que se le debe aplicar.
- La tipología patrimonial a la que pertenece.
- La tipología funcional a la que pertenece la edificación inicial.

La documentación del Catálogo se forma sistemáticamente agrupando primero los bienes comprendidos dentro de cada subconjunto e integrando a continuación todos y cada uno de los subconjuntos con sus propios bienes catalogados entre sí, formando un único catálogo total del Conjunto Albayzín – Sacromonte.

CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN, CLASES DE BIENES Y NIVELES DE PROTECCIÓN

INTERÉS / VALOR		PROTECCIÓN
<b>BIENES DE INTERÉS CULTURAL (*)</b>		<b>URBANÍSTICA / CULTURAL</b>
B.I.C.	Bienes de Interés Cultural	Integral / Monumental específica
B.E.I.	Bienes específicamente inventariados	Integral / Monumental específica
B.G.I.	Bienes genéricamente inventariados	Integral / Monumental genérica
<b>BIENES DE INTERÉS URBANÍSTICO (**)</b>		<b>URBANÍSTICA</b>
A-1	Interés Singular / Monumental	Integral
		Parcial
A-2	Interés Arquitectónico Culto	Integral
		Parcial
B	Interés Arquitectónico Popular	Ambiental

(\*) Clasificación de los Bienes Específicamente Catalogados y BIC:

A. Inmuebles

1. Monumentos
2. Conjuntos Históricos
3. Jardines Históricos
4. Sitios Históricos
5. Zonas Arqueológicas
6. Lugares de Interés Etnológico

B. Muebles

- (\*\*) 1. Edificios
2. Aljibes
  3. Conjuntos
  4. Cuevas
  5. Yacimientos Arqueológicos

### 3.6 REGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

1. El uso a que se destinen los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias debe garantizar su conservación.
2. Los usos o actividades que se realicen en los entornos de los conjuntos o edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico con un grado de protección Monumental, Integral o Parcial, no deberán atentar contra su armonía ambiental.
3. Los conjuntos o edificios que hayan merecido en el presente Plan Especial y Catálogo Urbanístico una protección de nivel ambiental, sólo estarán sometidos a las limitaciones anteriores cuando, por su carácter de acompañamiento de determinados edificios y conjuntos de interés Monumental o de Arquitectura Culta, queden incluidos en los entornos o áreas de respeto de aquéllos.
4. Uso de edificios residenciales. El uso de los edificios se regirá por lo siguiente:
  - Cuando se trate de edificios que hayan sido merecedores de Protección, Parcial o Integral, se mantendrá el uso existente o el que establezca la correspondiente ficha del Catálogo.
  - Cuando por razones de interés general o de inviabilidad justificada del uso existente o del uso atribuido por la ficha, sea necesario un cambio de uso se procederá a la redacción de un Estudio Previo tal como es ha establecido en el correspondiente artículo de la presente Normativa.
  - Cuando se trate de edificios no especialmente protegidos o que hayan sido merecedores de Protección Ambiental, los cambios de uso deberán ajustarse a lo establecido en el cuadro adjunto "Compatibilidad de usos y tipologías residenciales".

5. Usos no residenciales. El uso de la edificación no residencial se regirá por las siguientes reglas:

- Cuando se trate de edificios que hayan sido merecedores de Protección, Parcial o Integral, se mantendrá el uso existente o el que establezca la correspondiente ficha del Catálogo.
- Cuando se trate de edificios no específicamente protegidos no se permitirán cambios del uso existente que impliquen la ocupación del edificio por usos no característicos de ese tipo de edificación o distintos hasta el entonces existente.

6. Compatibilidad de usos y tipologías de la edificación. Será de aplicación directa la normativa específica de usos del vigente Plan General, globales, pormenorizados, detallados o de la edificación.

Todos los locales de espectáculos o reunión deberán observar las condiciones generales y específicas, así como las expresamente fijadas en la ordenanza reguladora de los usos y condiciones de los locales de espectáculos y reunión del vigente Plan General; sin perjuicio de las condiciones de compatibilidad / incompatibilidad de usos fijados en la presente Normativa del Plan Especial.

Cuando en un edificio sean de aplicación dos o más normativas distintas, se aplicará aquella que sea más acorde con la tipología en la que se haya incluido en edificio en las fichas o planos del presente Plan Especial o su Catálogo y más restrictiva, por tanto, para los usos no característicos, históricos o iniciales, del edificio.

## 4. PROTECCIÓN DE LOS JARDINES Y DE LOS SITIOS HISTÓRICOS, Y DE LOS LUGARES Y ELEMENTOS DE INTERÉS ETNOLÓGICO

### 4.1 PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR

#### 4.1.1 BIENES OBJETO DE PROTECCIÓN

Se consideran bienes de protección específica los jardines, parques o espacios verdes delimitados, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales de interés histórico, estético, sensorial o botánico, conforma a lo dispuesto por la legislación vigente de protección del patrimonio.

#### 4.1.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE INTERÉS

1. En el ámbito del presente Plan, se consideran jardines de interés:
  - Jardín del Carmen de los Cipreses
  - Jardín de las Casas del Chapiz
  - Jardín del Carmen de los Rodríguez Acosta
  - Jardín del Carmen de la Victoria
  - Jardín de la Casa del Almirante
  - Jardín del Carmen de la Media Luna
  - Jardín del Carmen de la Purificación
  - Jardín del Carmen de Ntra. Sra. de Las Angustias
  - Jardín del Carmen de las Maravillas
  - Jardín del Carmen de San Gregorio Alto
  - Jardín del Carmen de San Cayetano
2. En caso de discrepancias entre las determinaciones contenidas en este Plan Especial y las correspondientes a otras normativas, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio.
3. También tendrán la consideración de jardines de carácter singular, aquellos que se relacionan como elementos

protegidos vinculados a edificios catalogados por el Presente Plan Especial, siéndoles de aplicación las determinaciones establecidas en el presente capítulo

#### 4.1.3 MEDIDAS DE PROTECCIÓN

1. Los jardines de carácter singular que integran el patrimonio de bienes catalogados quedan sujetos a las medidas de protección que se establecen en el presente artículo.
2. Se considerarán elementos esenciales de los jardines de carácter singular catalogados: su organización y trazado, sus elementos de contención de tierras, las infraestructuras de riego de interés que posean (acequias, albercas, etc.), sus fuentes, pilares y elementos de mobiliario de valor, y los elementos de la plantación de interés paisajístico o botánico.
3. Los árboles, arbustos y plantas existentes en los jardines de carácter singular catalogados que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figura 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 conservación.
4. Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informa previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avalen la 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 por tal motivo.
6. Los jardines privados de carácter singular protegidos deberán se mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales, deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico- artístico (jardines históricos), el

cumplimiento de las determinaciones establecidas por la vigente legislación de protección del patrimonio, así como de las derivadas de la aplicación de las presentes normas urbanísticas.

#### 4.1.4 MEDIDAS DE FOMENTO DE LA PROTECCIÓN DE JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR

1. Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación vigente en materia de protección de patrimonio, en la forma que determine la administración competente.
2. El Ayuntamiento establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los jardines de carácter singular.
3. Para fomentar las intervenciones de protección sobre los jardines de carácter singular, se propiciará la inclusión de las mismas en los diversos Programas de Rehabilitación, así como en las correspondientes programaciones que afecten a las diversas Áreas de Rehabilitación Integrada que se declaren.

### 4.2 PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS

#### 4.2.1 BIENES OBJETO DE PROTECCIÓN

Se consideran bienes de protección específica aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, así como a aquellos elementos urbanos de interés en la caracterización de la historia o imagen urbana de la ciudad, conforme a lo establecido por la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

#### 4.2.2 ÁMBITO Y CONDICIONES ESPECIALES DE APLICACIÓN

En el ámbito del presente Plan, se consideran como elementos de interés a proteger:

- Los itinerarios o recorridos de interés
- Los sitios y lugares de interés o valor histórico
- Las vistas de interés

#### 4.2.3 ITINERARIOS O RECORRIDOS DE INTERÉS

1. Tendrán consideración de itinerarios de interés los recorridos que destacan por su carácter histórico y/o por sus valores ambientales o paisajísticos.
2. En el ámbito del presente Plan se consideran itinerarios o recorridos de interés:
  - Camino del Sacromonte, Ermita del Santo Sepulcro, Abadía del Sacromonte
  - Recorrido desde el Callejón del Santo Sepulcro a la Fuente de la Bicha
  - Recorrido por el circuito del trazado de la muralla zirí

#### 4.2.4 SITIOS Y LUGARES DE INTERÉS O VALOR HISTÓRICO

1. Son espacios, sitios o parajes naturales o urbanos vinculados a acontecimientos, recuerdos del pasado, o tradiciones que destacan por su especial interés o por su valor histórico.  
Se trata, por tanto, de lugares que fueron soportes de acontecimientos históricos que soportan conmemoraciones relacionadas con el acervo cultural del Albayzín y Sacromonte.
2. En el ámbito del presente Plan Especial, se señalan los siguientes sitios o lugares de interés:
  - Abadía del Sacromonte y su entorno
  - Ermita de San Miguel

#### 4.2.5 VISTAS DE INTERÉS

1. Se consideran paisajes y vistas de interés para su protección las perspectivas observables desde enclaves determinados que configuran visiones tradicionales o de interés del Albayzín y Sacromonte o de alguno de sus elementos.

2. En el ámbito del presente Plan Especial, se consideran vistas de interés:

- Las vistas de la Alhambra desde el Camino del Sacromonte
- Las vistas de la Alhambra y el Generalife desde el Mirador de San Nicolás
- Las vistas de la Alhambra, la Ciudad y la vega de Granada desde el Mirador de San Cristóbal
- Las vistas del recinto monumental de la Alhambra perceptibles desde la Plaza de Carvajales, San Miguel Alto y cuevas.
- Las vistas del valle del Darro desde el Camino del Sacromonte

### 4.3 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO

#### 4.3.1 BIENES OBJETO DE PROTECCIÓN

1. Los bienes etnológicos que son objeto de protección en los Planes Especiales de Albayzín y Sacromonte son los bienes inmuebles.
2. Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas especificaciones e instalaciones cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito del Plan Especial.
3. La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico del Albayzín y Sacromonte se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento coordinadas con las que establezca el PGOU.
4. En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se regirán, respectivamente, por lo dispuesto en

la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso de aplicación.

#### 4.3.2 ELEMENTOS DE INTERÉS DE CARÁCTER SINGULAR

1. Serán objeto de protección específica una serie de elementos urbanos, tales como fuentes, cruces, exvotos y estatuas, que por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama del Albayzín y Sacromonte se consideran de interés.
2. Se consideran elementos de carácter singular de interés en el ámbito del presente Plan Especial:
  - Las cruces de interés histórico-artístico situadas en espacios públicos, como la del Camino del Sacromonte, Cruz de Piedra, Cruz de la Plaza de San Miguel Bajo y Cruz de San Nicolás, Cruz de San Cristóbal, Cruz de Cristo Rey.
  - Las acequias de especial valor histórico como los vestigios estructurales de la Acequia de Aynadamar y Acequia de Axares
  - Fuentes como la situada en el Paseo de los Tristes, Plaza Nueva.
  - Puentes de interés histórico y constructivo: Puente de Santa Ana, Puente Cabrera, Puente de Espinosa, Puente del Aljibillo, Puente Chirimías.

#### 4.3.3 MEDIDAS DE PROTECCIÓN

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores históricos, ambientales y paisajísticos que cualifican los elementos de interés señalados.
2. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en el valor del elemento catalogado y en la caracterización de la escena urbana de la ciudad donde participan.

3. Las intervenciones 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.

4. Cualquier propuesta de actuación de uso del Suelo o edificación para la que pueda existir la presunción de que comprometa o altere los valores ambientales y paisajísticos objeto de protección, o derechos adquiridos en relación con las vistas, deberá ser acompañadas, cuando menos de un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, en el que se ponga de manifiesto su incidencia potencial en los contenidos citados. La administración competente podrá exigir, en su caso, la redacción de un Plan Especial que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración.

En los desarrollos de sectores de Suelo clasificados como urbanizables, así como en las denominadas Áreas de Reforma en Suelo urbano, las diversas figuras de desarrollo de los mismos deberán integrar entre su documentación un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, donde quede reflejada la incidencia de las volumetrías propuestas sobre el entorno próximo y, en su caso, sobre las percepciones divisibles desde los sectores en desarrollo o las áreas en reforma.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de los elementos de interés señalados, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de esta normativa.

En los casos anteriores deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes recuperando o adquiriendo las condiciones suficientes de adecuación la ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de la presente normativa. 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.

#### 4.3.4 MEDIDAS DE FOMENTO

1. Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación de protección del patrimonio vigente, en la forma que determine la administración competente.

2. El Ayuntamiento establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los elementos de interés catalogados.

3. Para fomentar las intervenciones de protección sobre los elementos de interés protegidos, se propiciará la inclusión de las mismas en los diversos Programas de Rehabilitación, así como en las correspondientes programaciones que afecten a las diversas A.R.I. que se declaren.

## 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

### 5.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

1. Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
3. El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
4. Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

### 5.2 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

1. La protección del Patrimonio Arqueológico del Albayzín y Sacromonte se realizará considerando el ámbito territorial de actuación del presente Plan Especial, y señalando sobre el mismo los diversos perímetros de las

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

2. Están especialmente sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos específicamente en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo Urbanístico que acompaña a este Plan Especial, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que en las mismas se precisen para acometer cualquier intervención sobre los mismos.
4. En una excavación arqueológica y a petición del arqueólogo y facultativo de la obra podrá procederse, cuando sea necesario, a tareas de conservación simple de los restos arqueológicos hallados, tales como la de cubrir o enterrar con un relleno de arena limpia la zona a proteger, previa colocación de un geotextil que la envuelva. No obstante dicha actividad deberá atenderse a lo establecido en el Decreto 168/ 2003, de 17 de junio, del Reglamento de Actividades Arqueológicas que la regula como actividad arqueológica.
5. El hallazgo de restos de interés puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado sin también la puesta en valor y exposición al público. En este caso será necesario

redactar un proyecto específico y la participación estipulada en los art. 95 y 96 del Ley 1/1991 del 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, así como los art 105 y 106 de la Ley 19/1995 de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

6. Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico vigente.
7. Si hubiese negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente de aplicación y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.
8. Las intervenciones en inmuebles con restos emergentes, como son los edificios incoados o declarados BIC o incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, así como todos aquellos inmuebles catalogados con nivel A-1 por este Plan Especial y aquellos catalogados con nivel A-2 que se consideren constructivamente de interés histórico- artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala que están afectados por el artículo 5.2.3 de este Plan Especial, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en el citado artículo.
9. En las intervenciones sobre bienes inmuebles o muebles catalogados se requerirá un Proyecto de actuación no solo del BIC afectado sino de toda la parcela así como un Informe previo de autorización de obras de la administración competente.
10. Cuando existan discrepancias entre las normas contenidas en este Plan Especial y las determinaciones

de otras normativas, se procederá a la aplicación de las normas que favorezcan la máxima protección del patrimonio.

11. En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con la vigente legislación del Patrimonio Histórico Español, el Patrimonio Histórico de Andalucía, el Reglamento de Actividades Arqueológicas así como el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.

### 5.3 INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS: DOCUMENTACIÓN

#### 5.3.1 Tipos de intervenciones arqueológicas

1. Se entiende por Intervenciones Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterradas, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.
2. En función de las características de las intervenciones se distinguen los siguientes tipos, que pueden darse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:
  - Excavación arqueológica en área abierta
  - Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos
  - Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras
  - Análisis de estructuras edilicias emergentes
  - Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas
3. Las modalidades de actividades arqueológicas a efectos de su autorización, se ajustará al art. 5 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de julio).

#### 5.3.2 Excavación arqueológica en área abierta

1. Se entienden como tales las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.
2. Las excavaciones en área abierta suponen la realización de varios cortes de excavación, practicados con medios manuales, y separados entre sí por zonas intermedias que actuarán como testigos estratigráficos. Prevalerá la lectura horizontal crono-cultural o sincrónica. Será fundamental el levantamiento planimétrico y la nivelación con cotas topográficas de todas las estructuras. La excavación en área abierta no condicionará la profundidad de las áreas sondeadas que vendrá determinada por el alcance de lo proyectado. El objetivo es comprender y conocer la evolución histórica crono-cultural de la microzona o solar objeto de estudio.
3. Igualmente se procederá a la realización de los perfiles o secciones estratigráficos adecuados a la zona objeto de la intervención y a la evaluación histórica previa desarrollada en el informe de petición de la actividad arqueológica.

#### 5.3.3 Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos

1. Se entiende por excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos la práctica de un número reducido de catas, tanto por medios naturales como mecánicos, con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.
2. Las excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos suponen la realización de catas de muestreo donde prevalece la lectura estratigráfica vertical o diacrónica, realizada por medios manuales, o por medios mecánicos cuando el técnico lo estime oportuno por tratarse de rellenos actuales. El objetivo es

evaluar el potencial arqueológico y el grado de conservación de estructuras y sedimentos.

3. En las excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos será de obligado cumplimiento agotar la secuencia estratigráfica como mínimo en la cuarta parte de la superficie excavada.

#### 5.3.4 Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras

1. Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación sin metodología arqueológica, con el fin de velar por la posible aparición de restos de interés y al registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo los trabajos de excavación para que, mediante la atenuación o paralización del ritmo de extracción de tierras en el área afectadas, se atienda a su correcta documentación.
2. El seguimiento arqueológico supondrá la inspección visual y control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo, y será realizado por un/a arqueólogo/a, aunque sin metodología arqueológica. Se realizará la toma de muestras, dibujos de perfiles y secciones de aquellos restos que sean de interés para el conocimiento del Albayzín y Sacromonte, siendo necesario para ello la adecuada coordinación con la dirección facultativa de la obra para toma puntual de datos. Para ello el ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra deben permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.
3. Las labores de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras, además de en aquellas zonas donde se ha establecido este tipo de actuación, será obligatorio como apoyo a las excavaciones arqueológicas tras su finalización. Asimismo, se incluirá en la ejecución de obras de rehabilitación que tengan previsto la realización de recalces.

### 5.3.5 Análisis de estructuras edilicias emergentes

1. Consiste en la documentación mediante análisis arqueológico (estratigráfico, espacial, etc.) de las estructuras arquitectónicas (muros, murallas, pavimentos, etc.) que emergen del suelo. Se actuará sobre las estructuras de esencial interés para la investigación arqueológica.
2. Se procederá al estudio con metodología arqueológica en aquellos proyectos de obra cuando se actúe de forma global (Proyectos de Rehabilitación integral de los edificios) ó que se actúe sobre aquellas estructuras arquitectónicas de época histórica y prehistórica, independientemente de su estado de conservación actual o de si forman una entidad o son elementos segregados de la edificación original. Se actuará sobre las estructuras emergentes sometidas a obras de conservación, restauración, rehabilitación acondicionamiento de estructuras portantes verticales en edificios incoados o declarados B.I.C. o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, así como todos aquellos inmuebles catalogados con nivel A-1 por este Plan Especial, y aquellos catalogados con nivel A- 2 que se consideren constructivamente de interés histórico- artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente que están afectados por este artículo.
3. Los resultados obtenidos por el análisis de las estructuras edilicias emergentes se incorporan al Proyecto de Ejecución en el caso de que sea factible la recuperación de los elementos arquitectónicos para la comprensión general de la configuración tipológica original del edificio.

### 5.3.6 Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas

Se trata de proyectos integrales de puesta en valor de restos o yacimientos arqueológicos, así como actuaciones de cerramiento, vallado y cobertura de restos arqueológicos, sin perjuicio de la aplicación si

procediese de lo dispuesto en el título III de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

### 5.3.7 Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesaria la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de actividades arqueológicas.
2. De conformidad con el artículo 4.2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, del Reglamento de Actividades Arqueológicas, la autorización a que se refiere el apartado anterior será sustituida por el visado previo del proyecto, a efectos de comprobar su idoneidad técnica y conceptual, en el supuesto de que las actuaciones sean promovidas por la Consejería de Cultura. Mediante Orden de la Consejería de Cultura se establecerá el procedimiento por el que se sustancie dicho visado.
3. La autorización para el desarrollo de actividades arqueológicas a que hace referencia el apartado primero de este artículo se concederá sin perjuicio de la obligación de obtener las demás autorizaciones o licencias necesarias en aplicación de la legislación urbanística y otra cualquiera de carácter sectorial, así como del cumplimiento de cualquier otro requisito exigible por la legislación vigente.

### 5.3.8 Proyecto de Intervención Arqueológica

1. El Proyecto de Intervención arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la intervención arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.

2. La solicitud para el Proyecto de Intervención arqueológica deberá contener los siguientes datos:

#### a) Identificación

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

#### b) Desarrollo

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

- Plano de situación
- Plano del solar o planta baja esquemática del estado actual del inmueble, indicando la situación- extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual, que juzgándose necesaria para el futuro edificio, pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará dónde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.
- Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese así como de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública no serán necesarias las fotografías.
- Memoria suscrita por el arqueólogo explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse en función del tipo de obra prevista, teniendo en cuenta la zonificación y nivel de intervención admisible según este Plan Especial, o las figuras de protección específicas de afección. Dicha memoria contendrá como mínimo:
  - El análisis del contexto histórico del inmueble o terreno sobre el que se intervendrá, evaluando para ello tanto la documentación de fuentes históricas como los datos existentes aportados por otros trabajos arqueológicos procedentes.
  - La justificación y/o explicación de los objetos científicos de la intervención
  - La justificación de la metodología de la intervención y el sistema de registro a utilizar por el equipo técnico.
  - La duración prevista para la intervención y, en su caso, el faseado previsto para las diversas labores, así como la composición del equipo humano y el material a emplear en la intervención

- Plano donde se indique la posición de la excavación y/o sondeos según proceda.
- Valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la intervención, incluyendo, en su caso, las medidas de conservación preventivas de la zona excavada.
- Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo que sea exigible al tipo de intervención que se va a realizar, firmado por técnico competente.
- c) Condiciones de visado profesional
  - Por tratarse de un trabajo, que en buena parte de los casos va a ser multidisciplinar, es exigible al menos el visado del Colegio de Arquitectos y/o Arquitectos Técnicos, o Ingenieros y/o Ingenieros Técnicos, cuando intervengan algunos de estos profesionales. La intervención del arqueólogo o del etnólogo estará exento, en cuanto a visado profesional se refiere.
  - En todo caso el contenido de los Proyectos de Excavación Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente. En todo caso, los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de intervención arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de Julio).

### 5.3.9 Informe final de la Intervención Arqueológica preliminar a la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica

Terminada la actividad arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Intervención Arqueológica, en el plazo de treinta días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, del que se facilitarán tres ejemplares tanto a la propiedad como a la administración competente.

#### a) Informe técnico descriptivo de la intervención

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Deberá señalar la aportación que la intervención arqueológica ha tenido para la caracterización histórica de la zona donde se ubica la misma, así como para el conjunto del ámbito que ocupa el Plan Especial.

Asimismo se hará constar las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc. La propuesta de conservación o remoción de los restos arqueológicos deberá evaluarse en función de los siguientes parámetros:

- Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados y/o localizados durante la intervención arqueológica.
- Justificación gráfica y descriptiva de la integración de los restos arqueológicos, caso que se proponga dicha alternativa, sobre el proyecto de obras.
- Medidas cautelares de carácter urgente que aseguren la salvaguarda de los restos arqueológicos que en su caso haya que conservar.

#### b) Información gráfica

Se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o periodos culturales o en su defecto por épocas históricas atendiendo a la caracterización de las áreas de caracterización histórica que conforman el Albayzín y Sacromonte. Asimismo se incluirán las fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

No obstante dicho Informe Final deberá ajustarse a lo estipulado en el art. 32 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA n 134 de 15 de julio).

c) Inventario y Acta de Depósito de Materiales

El Inventario y Acta de Depósito de Materiales será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a los art. 38 y 39 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm,134, de 15 de julio) o en su defecto , a la normativa vigente.

#### 5.3.10 Zonificación Arqueológica y Niveles de Protección Arqueológica

El contenido de la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará al art. 34 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm,134, de 15 de julio) o en su defecto , a la normativa vigente.

### 5.4 ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA Y NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

#### 5.4.1 Ámbito de aplicación

1. Las normas derivadas de los Niveles de Protección Arqueológica asignados a las distintas zonificaciones arqueológicas recogidas en el Presente Plan Especial serán de aplicación a las actuaciones sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.
2. De la conjunción de la Zonificación Arqueológica, el Nivel de Protección asignado y el tipo de obra a realizar se derivarán las cautelas y los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.
3. Se establecerán los siguientes niveles que tienen correspondencia con la zonificación expresada en la planimetría del Plan Especial. Dicha zonificación atiende

a las características que presenta el ámbito de este Plan Especial.

#### 5.4.2 Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente

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

En el ámbito del presente Plan Especial, los ámbitos susceptibles de ser delimitados como Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente se grafían en plano, se detallan por manzanas urbanísticas y corresponden a:

- 1) Entorno de Puerta Elvira ( manzanas urbanísticas 69550- 69555)
  - 2) Ámbito de la Casa de La Lona y callejón del Gallo (manzanas urbanísticas 71530- 74550)
  - 3) Foro romano ( manzana urbanística 73543)
  - 4) Hospital de los Moriscos (manzana urbanística 77540)
  - 5) Mezquita islámica (manzana urbanística 76545)
  - 6) Necrópolis de la Cruz de la Rauda
  - 7) Maristán (manzana urbanística 75515)
  - 8) Álamo del Marqués (manzana urbanística 71518)
  - 9) Entorno del Callejón de las Negros (manzana urbanística 71518)
  - 10) Portillo de León (manzana urbanística 70533)
  - 11) Palacio del Almirante (manzana urbanística 74528)
  - 12) Carmen de la Muralla (manzana urbanística 74550)
2. En las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas como Conservación Preferente, las actuaciones tenderán siempre a la preservación y conservación de los niveles arqueológicos

subyacentes, impidiendo cualquier tipo de labor, ya sea arqueológica o arquitectónica que suponga la destrucción o sellado de los mismos. Por tanto queda totalmente prohibida la realización de sótanos y/o semisótanos en esta zona.

3. Si la administración competente lo considera oportuno, se podrán realizar aquellas obras de recalce, refuerzo de estructuras portantes necesarias para el correcto mantenimiento de la edificación y siempre y cuando se utilicen técnicas constructivas que eviten la pérdida sustancial del nivel arqueológico (pilotaje, micropilotaje o cimentaciones en superficie), también se permitirán obras de infraestructuras. Todas estas actuaciones podrán realizarse bajo la correspondiente supervisión y vigilancia arqueológica.
4. En cualquier caso, quedará a juicio del Órgano competente en materia de Patrimonio Arqueológico, la modificación de este alto nivel de protección, por el Nivel I, si la casuística así lo aconsejara.
5. Para la Áreas de Conservación Preferente se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:
  - Sólo se autorizarán actuaciones que contengan entres sus objetivos la puesta en valor de los restos, así como consolidaciones, restauraciones, etc. Dentro de estos proyectos podrán tener lugar intervenciones puntuales de apoyo a los mismos. La viabilidad de tales intervenciones quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, que deberán asegurar la no afección sobre otros restos soterrados o sobre el bien que pretende ponerse en valor, y/o la puesta en valor del mismo. En cualquier caso se asegura con la actuación que se autorice la adopción de aquellas medidas necesarias para la preservación de las estructuras descubiertas, así como aquellas otras que vengán a paliar las afecciones negativas, en su caso, derivadas de la propia intervención arqueológica.

- En caso de que los restos descubiertos sean susceptible de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), se deberá contemplar la posibilidad de su integración en la actuación autorizada, mediante las correspondientes intervenciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

#### 5.4.3 Nivel de Protección Arqueológica I: protección arqueológica de grado intenso. Definición y Ámbito de Aplicación

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafadas con Nivel de Protección Arqueológica I en la documentación gráfica del presente Plan Especial. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos, o bien, que contienen estructuras de alto valor arqueológicos.
2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano, incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica I, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar. Las cotas de profundidad de las intervenciones arqueológicas, se supeditarán a la afección producida por el proyecto de obra, lo que es de cumplimiento en cada uno de los niveles de protección, pero será obligatorio excavar la cuarta parte del solar de manera total para documentar la secuencia estratigráfica completa. En vista de los hallazgos obtenidos en aquellos casos que su importancia lo requieran, la Delegación de Cultura deberá valorar la necesidad de extender la excavación. No obstante se determinará un secuencia diacrónica del área a excavar en función de la localización urbana del solar tal como dictamine la Carta de Riesgos de Granada.
3. Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial) que no supongan remoción del subsuelo,

conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes siempre que la edificación sobre la que se pretende actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el CGPHA o aparezca catalogado con Nivel de protección Integral en este Plan Especial tal como establece el artículo 5.2.3. de los inmuebles catalogados con Nivel A – 1 en este Plan Especial

4. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, la excavación arqueológica debe extenderse como mínimo al 75% de la superficie afectada por obras pudiendo desarrollarse hasta el 100%. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El control del movimiento de tierras en la superficie no excavada, se realizará, lógicamente, una vez sea concedida la licencia de edificación y mientras duren los trabajos de desmonte de las estructuras inmuebles o la extracción de tierras.
5. Para las obras menores de urbanización e infraestructura, la de movimientos de tierra, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.
6. Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

7. Las zonas arqueológica asignadas a este nivel de protección son:
  - 1) Alcazaba Qadima
  - 2) Alcazaba Gigida
  - 3) Eje Elvira- Zenete
  - 4) Eje Puerta Fajalauza- Casas del Chapiz
  - 5) Barrio de Axares

#### 5.4.4 Nivel de Protección Arqueológica II: protección arqueológica de grado moderado. Definición y Ámbito de Aplicación

1. El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafadas con Nivel de Protección Arqueológica II en la documentación gráfica del presente Plan Especial. Se trata de ámbitos donde se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien tomando en consideración la información contrastada aportada por las fuentes históricas y otros datos de excavaciones próximas a la zona en la que se proyecta la realización de la obra, la probabilidad de aparición de restos es menor en comparación al nivel de protección anterior.
2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológicas II, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.
3. Para las obras de edificación o de demolición, que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergente siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A. Dicho análisis deberá

evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Estas medidas cautelares son de obligado cumplimiento, según lo recogido en el art 5.2.3. en los inmuebles catalogados con nivel A-1 en esta Plan Especial.

4. Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida a un porcentaje máximo del 75 % de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor, si bien este valor puede ser disminuido por medidas de seguridad e interés. No obstante el porcentaje mínimo de la zona a excavar estará fijado en el 50% de la superficie afectada por obras.

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

5. Para las obras de urbanización e infraestructuras, las de movimiento de tierra, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.
6. Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimientos de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los

hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

7. Las zonas arqueológicas asignadas a este nivel de protección son:
  - a. Arrabal del Albayzín
  - b. Entorno del Sacromonte

#### **5.4.5 Nivel de Protección Arqueológica III: protección arqueológica de grado leve. Definición y Ámbito de aplicación**

1. El ámbito de aplicación del presente nivel se corresponde a las parcelas correspondientes a las villas romanas del Sacromonte. La delimitación de la zona afectada se corresponde con la zona grafiada por el PGOU de Granada y se grafiá con Nivel de Protección Arqueológica III en la documentación gráfica del presente Plan Especial.
2. En estas parcelas el procedimiento de actuación consistirá en primer lugar un seguimiento arqueológico y si del mismo se dedujera la existencia de restos arqueológicos, de importancia, se procederá a efectuar una excavación arqueológica por sondeos estratigráficos extendida a un porcentaje máximo del 25% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si esta fuese mayor. El valor porcentual antes señalado será de obligado cumplimiento salvo causas excepcionales que la administración competente considere.
3. Si como resultado de los sondeos estratigráficos realizados, se dedujese la necesidad de proceder a la extensión de la intervención arqueológica a una excavación arqueológica en área abierta, se procederá según lo señalado en el artículo anterior para dichas excavaciones.

#### **5.4.6 Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes**

1. Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos conocidos pertenecientes a las murallas del Albayzín, de carácter extensivo, lineal o puntual localizados por encima de la rasante actual. Si bien esta tipología arquitectónica tiene la consideración de Bien de Interés Cultural en ministerio de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, según su Disposición Adicional Segunda, independientemente de cual sea su estado de conservación.

2. Igualmente aquellos inmuebles o estructuras arquitectónicas, completas o parciales, de interés histórico o arqueológico (baños, aljibes, puentes, etc.) situados por encima de la rasante susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica.

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

3. Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares colindantes a estos elementos de protección tenderán de forma obligatoria a la conservación, consolidación y/o puesta de valor de los mismos. Se fomentará la puesta de valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita.
4. Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, conjuntamente con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Si del resultado de dicho análisis se derivase la necesidad de conservar e integrar dichas estructuras emergentes, sólo se admitirán

aquellos tipos de obras que aseguren tales fines, y preferentemente las de rehabilitación y puesta en valor.

5. En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia del Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento por ministerio de ley.
6. Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.

#### 5.4.7 Restos subyacentes de fortificaciones

1. Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos pertenecientes a las murallas del Albayzín, de carácter extensivo, lineal o puntual situados bajo la rasante actual susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica.
2. Se incluyen en esta categoría las áreas o parcelas afectados por dichos restos, incluidas en el ámbito de aplicación del Plan Especial del Albayzín y Sacromonte.
3. Las condiciones de protección arqueológica de los restos subyacente de fortificaciones considerarán los siguientes aspectos:
  - Conjuntamente con el proyecto de edificación sometido a licencia urbanísticas, se presentará un estudio de análisis arqueológico de posibles restos de estructuras emergentes, evaluando, en su caso, la afección de las obras sobre dichos restos.
  - Es obligatorio, para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, realizarse una excavación arqueológica en área abierta con la entidad suficiente para determinar la existencia de restos subyacentes y evaluar su importancia. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

- Cuando la administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico lo estime oportuno, se realizará un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes y subyacentes que hubiese.
- A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes de fortificaciones que pudiesen existir, deberá procederse a la prohibición de ejecución de plantas sótano, eximiendo a las parcelas afectadas de la obligatoriedad que en su caso tuvieran de disponer plazas de aparcamiento, salvo que el informe resultante de la excavación arqueológica concluyese sobre la inexistencia de tales restos, con lo que quedarían dichas parcelas sometidas al régimen normativo habitual derivado de la aplicación de la normativa de este Plan Especial.

#### 5.4.8 Exenciones de cautelas arqueológicas

1. Se entiende que las exenciones de cautelas arqueológicas contempladas en este artículo son de aplicación tanto a las parcelas e inmuebles afectados por los niveles de protección arqueológica I, II, III como los que se encuentran incluidos en Áreas de conservación.
2. Quedan exentas de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad mínima del 75% de la superficie afectada por obras. La posibilidad de continuar la intervención dependerá de la administración competente, especialmente en los casos de solares de grandes extensiones y en aquellos en los que se considere necesario una documentación completa de los niveles arqueológicos.
3. No obstante, aquellas parcelas que cumpliendo las condiciones anteriormente citadas, estuviesen incluidas en áreas afectadas por fortificaciones, o restos de las mismas emergentes o subyacentes, o por estructuras edilicias emergentes protegidas por este Plan Especial, no quedarán exentas de cautelas arqueológicas,

siéndoles de aplicación lo determinado para las mismas en la presente normativa de protección. La administración competente tiene la facultad de mantener las cautelas arqueológicas en cualquier parcela en función de la importancia de los restos aparecidos y proceder a ordenar la continuidad de la intervención arqueológica y/o adoptar medidas de conservación preventiva según lo dispuesto en artículo 1.2 de esta normativa.

4. Igualmente podrán quedar exentos de cautelas arqueológicas aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, al cual afecte en una cantidad superior al 75% de la superficie de la parcela, mediante la disposición de plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles. Para ello se solicitará con el proyecto de intervención sobre dicho inmueble la liberación de la protección arqueológica de la parcela del mismo, que en todo caso deberá autorizarse por la administración competente en materia de Protección del Patrimonio y con el informe favorable previo de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal.
5. Quedan exceptuadas aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento, que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o se encuentren catalogada con nivel A- 1 o aquellos catalogados con nivel A-2 que se consideren constructivamente de interés histórico- artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente que están afectados por el artículo 5.2.3. de este Plan Especial. Estos edificios quedarán sometidos al régimen de cautelas derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio y de la presente normativa.
6. Quedan exentas de cautelas arqueológica aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo, o que supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a cincuenta (50) centímetros siempre que exista constatación previa

de que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo de los cincuenta (50) centímetros a remover, recabando en todo caso la autorización de exención del organismo competente en materia de protección de patrimonio arqueológico. Quedan en todo caso exceptuadas las intervenciones de remoción del subsuelo que se encuentren situadas en las áreas asignadas con protección arqueológica. No se contemplará este tipo de exención de cautela arqueológica en los siguientes casos: aquellas edificaciones que sean BIC en la categoría de monumento; aquellas que cuenten con inscripción específica en el CGPHA; aquellas que se encuentren catalogadas con nivel A-1 en este Plan Especial, y aquellas de nivel A-2 que se consideren constructivamente de interés histórico-artístico y en cuya ficha correspondiente del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente que están afectados por el artículo 1.7. de este Plan Especial.

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

## 5.5 SUJETOS RESPONSABLES DE LAS INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS Y NORMAS DE PROCEDIMIENTO

### 5.5.1 Administración Competente

1. Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Granada prestara su colaboración para los fines previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el presente Plan Especial, considerando las líneas de colaboración abiertas mediante el Convenio de Colaboración entre la Consejería de Cultura y el

Ayuntamiento de Granada en materia de Patrimonio Arqueológico.

3. Aprobado el presente Plan Especial se creará una Comisión de Seguimiento del Plan integrada por miembros de la Administraciones Local y Autonómica cuya principal finalidad será resolver las dificultades que se puedan desarrollar en el desarrollo y aplicación del Plan Especial así como el control de la ejecución del mismo.

### 5.5.2 Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas

Las Intervenciones Arqueológicas serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

### 5.5.3 Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas

1. Los costes de las Intervenciones Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del Suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el art. 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.
2. Las intervenciones arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.
3. Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las intervenciones arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

### 5.5.4 Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura

1. Quedan sujetas a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes al capítulo de zonificaciones arqueológicas y niveles de protección arqueológica de la presente normativa.
2. Quedan exceptuadas de obtener la autorización citada las parcelas e inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, conforme a lo establecido por la presente normativa.

### 5.5.5 Procedimiento para la obtención previa de autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico y concesión de Licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo

1. El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Granada en el momento de la solicitud de las licencias de demolición o remoción del subsuelo necesarias para la intervención arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma.
2. La administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico decidirá en todo caso sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras ante el Ayuntamiento de Granada y cumpliera las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente normativa.
3. En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el

Ayuntamiento de Granada comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar el Proyecto de investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por este en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

4. La Consejería de Cultura actuará conforme al artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Reglamento de Actividades Arqueológicas y especialmente a las contenidas en el presente artículo.
5. Para obras que requieran demolición o remoción del subsuelo se podrá solicitar la licencia de demolición al Ayuntamiento y éste procederá a la concesión de la licencia tras haber sido autorizada por la Consejería de Cultura.
6. En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento de Granada establecerá al promotor un plazo de entre tres y nueve meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en función de la magnitud de la intervención arqueológica a realizar.
7. En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Granada continuará la tramitación de la licencia de obras solicitadas, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.
8. En el caso de que las obras solicitadas fueran las de demolición será obligatorio presentar un estudio detallado que reúna como mínimo los siguientes requisitos:
  - Datos identificativos del promotor.
  - Datos del equipo técnico.
  - Plano de situación general del inmueble.
  - Plano de localización detallada escala mínima 2.000.
  - Fotografías del inmueble.

- Estudio histórico del inmueble: referencias históricas y datos existentes aportados por las excavaciones efectuadas.

En todo caso, la documentación a aportar corresponderá a la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

9. La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado mediante Decreto 168/2003, de 15 de Julio (BOJA n ° 134).
10. En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación. Por tanto queda ésta supeditada a las determinaciones que se deriven de las actuaciones de tipo arqueológico, procediendo a modificar el proyecto arquitectónico, si así lo exigen la valía probable de los posibles hallazgos, conservación de restos, etc.
11. El Ayuntamiento de Granada en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas o hayan producido la consideración de la parcela o inmueble objeto de la misma en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica.
12. Igualmente podrá tramitarse ante el Ayuntamiento de Granada la solicitud de licencia para el Proyecto de intervención arqueológica para llevar a cabo los trabajos necesarios de investigación exigidos por esta normativa de forma específica e independiente de cualquier otro proyecto de obra de nueva planta y/o demolición, que será considerada como una obra de movimiento de tierras. No obstante, su autorización

definitiva corresponderá a la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

#### 5.5.6 Medidas de apoyo a la agilización del procedimiento

**administrativo** para la obtención de la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del patrimonio arqueológico y concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo

1. En la Oficina Técnica de Arqueología Municipal podrá solicitarse por parte de los promotores de actuaciones sobre parcelas, áreas o inmuebles la emisión de un informe previo donde se indique las afecciones de cautelas arqueológicas sobre los mismos, o la exclusión de tales cautelas para ellos.
2. Al objeto de proceder a la agilización y coordinación de los procedimientos de Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección del Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo por parte de las administración municipal competente, la Oficina Técnica de Arqueología Municipal procederá a la confección de un reglamento de desarrollo que establezca los plazos correspondiente a las diversas tramitaciones de proyectos y autorizaciones administrativas, que será sometido a aprobación municipal, previa aceptación por la Consejería de Cultura.
3. En todo caso, se estará a lo dispuesto para el procedimiento administrativo a seguir en el anterior artículo, siendo posible, no obstante la tramitación conjunta del Proyecto de Intervención Arqueológica con el de Edificación o Urbanización, e incluso la tramitación del primero con carácter previo a los segundos para poder llevar a cabo los trabajos necesarios de investigación exigidos por esta normativa.
4. En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico vigente y sus reglamentos de desarrollo.

### 5.5.7 Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras

1. El Ayuntamiento de Granada en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:
  - a. El tipo de intervención arqueológica necesaria, en su caso.
  - b. La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.
  - c. La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.
  - d. La obligación por parte del promotor, en su caso de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia en el Punto 5 del artículo 1.2 de la presente normativa, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.
  - e. En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.
2. La intervención arqueológica termina con la entrega del Informe Final de la Excavación que se elevará a la propiedad, a la Consejería de Cultura (a fin de que esta emita el informe preceptivo conforme al apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento) y al Ayuntamiento y la comunicación de continuar del Ayuntamiento sin la cual no es posible iniciar los trabajos correspondientes al proyecto de edificación. Si es necesario proceder a la puesta en valor, o a la conservación o restauración de los restos de interés que deban permanecer, será necesario el proyecto correspondiente, cuyas previsiones y contenidos indicará el Ayuntamiento. Las actuaciones arqueológicas que por norma general pueden desarrollarse de forma simultánea

a la ejecución del proyecto de obras son sólo los seguimientos arqueológicos, vinculados actualmente a los controles de movimientos de tierras.

3. El Ayuntamiento de Granada comunicará a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.
4. El Ayuntamiento de Granada velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en la parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las excavaciones previstas.

## 5.6 MEDIDAS DE APOYO Y FOMENTO DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

### 5.6.1 Oficina técnica Municipal de Arqueología

1. El Convenio de Colaboración entre la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada en materia de Patrimonio Arqueológico, de fecha 17 de diciembre de 1999, cuyo objetivo esencial es el desarrollo del Programa de Tutela del Patrimonio Arqueológico de Granada, estableció como medio para la consecución de tal fin la creación por parte del Ayuntamiento de Granada de una Oficina Técnica de Arqueología Municipal.

El Ayuntamiento de Granada, en cumplimiento de dicho acuerdo, procedió a la creación del citado organismo y a su correspondiente puesta en funcionamiento.

2. Las funciones de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal son:
  - a. Actuación continuada de la Carta de Riesgo del Municipio.

b. Elaboración de propuesta de las diferentes líneas y proyectos para la Ponencia Técnica regulada por el citado Convenio.

c. Asesoramiento y apoyo tanto a la redacción / modificación de planeamiento, como a su desarrollo y gestión posterior.

d. Planificación y ejecución de intervenciones arqueológicas conforme a un baremo preestablecido para el fomento y ayudas a la ejecución de trabajos arqueológicos destinados a particulares.

e. Elaboración de una programación anual de intervenciones (independientemente de su posible ejecución o financiación), según las intervenciones de uso transformación del Suelo previstas en la ciudad y el resto del término municipal, tanto en espacios públicos como privados.

3. La Oficina Técnica de Arqueología Municipal además de las anteriores funciones recogidas en el Convenio suscrito entre la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada, realizará labores de información, asesoramiento y consulta en materia arqueológica para público e investigadores.
4. En todo caso en la elaboración de su programa de funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal atenderá a las determinaciones y/o recomendaciones recogidas en el mencionado Convenio suscrito entre la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada.

### 5.6.2 Registro Municipal del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico

La Oficina Técnica de Arqueología Municipal, en desarrollo del Programa de Tutela de Patrimonio Arqueológico de Granada, procederá a la creación de un Registro Municipal del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico, cuyos fines principales serán la documentación de dicho patrimonio, mediante la conformación y diseño de la base de datos histórica del municipio, cuyo formato, prestaciones y herramientas de

consulta se diseñarán para coordinarse con la Carta de Riesgo del municipio, de forma que sea posible una incorporación inmediata de las evaluaciones de los datos en la misma.

### **5.6.3 Medidas de ayuda a la financiación de las intervenciones arqueológicas**

El Ayuntamiento de Granada y la Oficina Técnica de Arqueología Municipal procederá a la elaboración y aprobación de un Reglamento de Ayudas a la Financiación de las Intervenciones Arqueológicas en el término municipal de Granada, donde se recogerá el régimen de ayudas económicas y colaboración técnica para dichas intervenciones que afecten a promociones de carácter privado que reúnan unas determinadas condiciones, considerando, entre otros factores, las características de dicha promoción, el nivel de renta del promotor, el Nivel de protección de afección, y las propuestas de conservación, integración y/o puesta en valor de restos que contuviera el proyecto.