



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

6.398/01

H



**CRITERIOS DE INTERPRETACION
RELATIVOS A LAS
DETERMINACIONES VIGENTES DEL
PEPRI ALBAYZÍN RESPECTO AL
PLAN GENERAL DE GRANADA**

Diferencia con la aprobación del plan

Dpto. Organización AS/C 956

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
pleno en sesión de fecha

29 JUN. 2001

Granada

EL SECRETARIO GENERAL
POR DELEGACION



[Firma manuscrita]

ÁREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y UNIDAD TÉCNICA DEL ALBAICÍN



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
pleno en sesión de fecha

29 JUN. 2001



CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN RELATIVOS A LAS DETERMINACIONES VIGENTES DEL PEPRI ALBAYZÍN RESPECTO AL PLAN GENERAL DE GRANADA

Con motivo de la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada el 10/5/01 (en adelante PGOU/00), se hace necesario fijar unos criterios de interpretación sobre aquellos artículos del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albayzín (en adelante PEPRI Albayzín) que se remiten a la Normativa del planeamiento general vigente de la ciudad.

El presente Documento se redacta al amparo del artículo 1.1.7. el cual faculta al Ayuntamiento para realizar las interpretaciones del Plan General necesarias para su correcta aplicación, en este caso concreto en cuanto a la homologación de sus disposiciones con las contenidas en el PEPRI Albayzín cuya vigencia se mantiene, pero en ninguna manera ello supondrá modificación de las determinaciones establecidas por ambos Planes.

Igualmente, según se expresa en el art.I.4.1 del PEPRI Albayzín, la interpretación del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Granada sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos, a los que en su momento se dará traslado de estos criterios.

Es objeto de este Documento el análisis de las determinaciones que se establecen a través de la Disposición Transitoria Primera del PGOU/00, donde se concreta que:

Los ámbitos de los Conjuntos-Históricos y sus Áreas Homogéneas que a la entrada en vigor del presente Plan General hayan sido desarrollados mediante Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (PEPRI) "Alhambra", "Albaicín" y "San Matías" permanecerán íntegramente en vigor, a excepción de las determinaciones relativas a aprovechamientos tipo y a edificabilidades, para las que prevalecerán las disposiciones de éste Plan General.

En cualquier caso, tal y como indica el art.11.1.1 del PGOU/00, en el ámbito correspondiente al Plan Especial de Protección vigente del Albaicín, será de aplicación la normativa específica definida en el mismo, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión o sustitución, de acuerdo con la disposición adicional primera del PGOU/00, teniendo carácter complementario y/o supletorio la Normativa contenida en el nuevo

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
pleno en sesión de fecha

29 JUN. 2001



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
SECRETARÍA TÉCNICA

PGOU, y empleando, cuando pudieran existir discrepancias entre las normativas contenidas en ambos planeamientos, las normas que favorezcan, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio.

No obstante, este será un documento transitorio en tanto se desarrollan las disposiciones contenidas en la Adicional 1ª.1 del PGOU/00, que obliga a la necesidad de revisión del Plan Especial Albayzín, y los criterios establecidos por el art.1.2.2 del propio PEPRI, que indican que deberá ser revisado:

- a) *Cuando se revise el Plan General y así se determine en el mismo.*
- b) *Si la modificación del régimen normativo vigente o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración de las determinaciones de este Plan Especial que imponga alteraciones estructurales o sustanciales del mismo.*

Como criterio general se ha asumido que todas las determinaciones contenidas en el PEPRI Albayzín continúan estando plenamente vigentes. Cuando dicho Plan Especial se remite expresamente a algún precepto concreto del anterior Plan General, se ha procedido a analizar la oportunidad de mantenerlos en sus mismos términos o, por el contrario, si es posible su homologación con el actual PGOU/00. Por último, todas aquellas referencias genéricas o abstractas al planeamiento general vigente, se han reconvertido a las disposiciones análogas del actual Plan General.

A continuación se enumeran cada uno de los artículos en los que el PEPRI Albayzín hace referencia al PGOU de Granada y su posible correspondencia al articulado del nuevo PGOU/00.

Artículo I.6 del PEPRI Albayzín.- Significado y alcance de los grafismos.

En el apartado 4º se establece:

4. Errores en la base cartográfica del Plan Especial.

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

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
pleno en sesión de fecha



29 JUN. 2001

AYUNTAMIENTO DE GRANADA



La referencia que se hace al artículo N 1.1.3.a. 3º del PGOU de Granada, se elimina, ya que el contenido de dicho artículo se reproduce a continuación en el texto de este artículo del PEPRI Albayzín.

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

Este artículo establece:

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

Son corcondantes con este artículo los Títulos Décimo, Segundo y Cuarto del PGOU/00, respectivamente.

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

Este artículo determina que:

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

Hay que entender de aplicación para los elementos de los sistemas generales y locales dentro del ámbito del Plan Especial, todas las determinaciones que el nuevo PGOU/00 establece, ya que las del anterior han quedado derogadas.

Artículo IV.1 del PEPRI Albayzín.- Órganos actuantes e iniciativa particular.

En el apartado 2º se establece:

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

Hay que entender de aplicación para la intervención de los particulares en el desarrollo de este Plan Especial, todas las determinaciones que el nuevo PGOU/00 establece, ya que las del anterior han quedado derogadas.

29 JUN. 2001

Granada



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
EL SECRETARIO GENERAL



Artículo IV.3 del PEPRI Albayzín.- Criterios de redacción y contenido.

En el apartado 3º se establece:

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

Hay que entender que la referencia al Plan General, se hace extensiva a todas las determinaciones que el nuevo PGOU/00 establece, ya que las del anterior han quedado derogadas.

Artículo V.5 del PEPRI Albayzín.- Condiciones específicas de las áreas de intervención.

En el párrafo final se indica:

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

No se verán afectados, en ningún caso, los derechos de partida de los propietarios de la Áreas de Intervención, pero en cuanto a distribución de cargas de dichas Áreas y Sistemas de Gestión, será de aplicación lo establecido en el art.4.2.3 del PGOU/00 concordante con el Título VI, Capítulo II del anterior Plan General. En cuanto a asignación de aprovechamientos, usos e intensidades se mantendrán las determinadas por el PEPRI Albaicín para cada una de las Áreas, de acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria de Participación Pública del PGOU/00, en su apartado 3.5.2.

Artículo VII.1 del PEPRI Albayzín.- Licencias urbanísticas, inspección e infracciones urbanísticas.

Este artículo determina que:

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

Es corcondante con las dos referencias del antiguo Plan General, el Título Décimo del PGOU/00.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA



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

Este artículo determina que:

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

Son de aplicación en este caso, los Títulos Sexto, Séptimo y Décimo del PGOU/00, ya que los Títulos y Ordenanzas del anterior Plan General han quedado derogadas.

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

En este artículo se hace referencia al planeamiento general a través de varias cuestiones que a continuación se transcriben:

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

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

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

El Ayuntamiento podrá autorizar ajustes de menor entidad de las alineaciones interiores y altura de la edificación no sujeta a protección o de la catalogada en las categorías que permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 definidos en el art. III.35 de esta normativa para conseguir mejoras en la integración de la nueva edificación o en su funcionalidad pero siempre que éstas no afecten a más del 30 % de la ocupación prevista por el Plan Especial, se garantice el cumplimiento objetivo de los criterios enunciados en este artículo (extremo que deberá ser objeto de análisis razonado en las propuestas), y no se supere ni la ocupación de parcela ni la altura máxima del área de intervención o de la unidad morfológica y en todo caso de la zona de usos pormenorizados que establece el Plan. Especial en el art. III.26. En el caso de nueva edificación exenta con jardín o huerto no catalogado o inventariado en parcela independiente de tamaño superior a los 500 m2 el ajuste podrá afectar al 100 % de la ocupación prevista.

29 JUN. 2001
Aprobado en sesión de 29 de junio de 2001
El Excmo. Ayuntamiento

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
SECRETARÍA TÉCNICA



AYUNTAMIENTO DE GRANADA



En relación con estos apartados hay que hacer varias consideraciones:

a) En el apartado primero, la referencia al Título II del PGOU es puramente informativa para expresar que las denominaciones de los usos básicos empleadas se han tomado del citado Título, pero no genera ningún tipo de interpretación, ya que en el art.III.22 del propio PEPRI Albayzín se relacionan cada uno de los usos básicos admitidos en el ámbito del Plan Especial y sus correspondientes niveles.

b) En cuanto al art.6.4.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU al que se hace referencia en el apartado segundo, hay que entender por reproducido y vigente dicho artículo del PGOU de 1985 en su apartado 6.4.3.a, por la alusión expresa que se hace a su texto. No obstante, en el Plan Especial se concretan los términos de dicho artículo en el Título III Capítulos I, III y IV.

c) Al final del art.III.2 del PEPRI Albayzín, cuando se expresa que "no se supere ni la ocupación de parcela ni la altura máxima del área de intervención o de la unidad morfológica y en todo caso de la zona de usos pormenorizados que establece el Plan Especial en el art. III.26", hay que indicar que dicho artículo del Plan Especial solo expresa la denominación de los usos pormenorizados pero no su zonificación, por lo que será de aplicación la correspondiente hoja del Plano de Calificación y Ordenación Física del PGOU/00.

Aprobado en el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 29 JUN. 2001

29 JUN. 2001

Artículo III.6 del PEPRI Albayzín.- Edificabilidad y transferencias de aprovechamiento.

En este artículo se hacen varias referencias al planeamiento general, que se analizan a continuación:

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

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

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

1º.Una parcela que acoja un elemento catalogado, con la salvedad del párrafo 2º de este número, no podrá ser "receptor" de aprovechamiento aún cuando la



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

actuación suponga una transformación ó cambio. del uso inicialmente asignado, a otro con coeficiente de uso mayor, ni cuando se trate de restituir el inmueble - completándolo - a su estado original. En tales casos se entenderá permitida la actuación como un supuesto de concesión de aprovechamiento superior al normal cuyo expediente se tramitará en forma simultánea al de Licencia de Obras o de Cambio de Uso (según el caso).

Aquella parcela para la que el aprovechamiento previsto por este Plan supere el aprovechamiento normal otorgado por el PGOU se considerará receptora de aprovechamiento cuando se actúe en ella con alguno de los tipos de intervención 5,6 y 7 previstos en el art. III.35. de esta Normativa. En las actuaciones con los restantes tipos de intervención permitidos que contempla el art. III.35 en relación con elementos catalogados se entenderá que se incurre en supuestos de "concesión de aprovechamiento superior al normal", a todos los efectos.

2º. Una parcela que acoja elementos catalogados, o contenidos protegidos, podrá actuar en una transferencia de aprovechamiento como "emisor" de la posible diferencia entre el aprovechamiento previsto por el Plan Especial y el normal. Para que esta transferencia sea posible será condición indispensable, además de la determinación de la unidad reparcelable, que previa o simultáneamente se actúe sobre los elementos catalogados o los contenidos protegidos con las obras y previsiones del Plan Especial.

3º. En aquellas parcelas que cuenten con suelos calificados como JP incluidos en el catálogo de elementos o incorporados al inventario de jardines del Plan en los que la diferencia entre el aprovechamiento normal y el previsto por el Plan Especial no supere el 15 % de este último, el Ayuntamiento podrá autorizar la materialización de esa diferencia en la parcela de acuerdo con las reglas que se establecen en el art. 111.2., y siempre que de ello no se derive impacto ambiental o perjuicio a terceros. La diferencia de aprovechamiento que supere ese porcentaje podrá ser objeto de transferencia en los términos establecidos en este apartado, y en el caso de los jardines meramente inventariados podrá ser materializada en la parcela con sujeción a las condiciones que se establecen en el apartado 5.4.3 de este artículo. En todo caso deberá garantizarse que la materialización de los aprovechamientos no suprima ni degrade la plantación, su ordenación, infraestructura o mobiliario ni los restantes contenidos del jardín-huerto que son objeto de protección pormenorizada o genérica por el Plan, ni supongan merma manifiesta de los valores paisajísticos del Albayzín, tal como estos se establecen en las especificaciones relativas a Unidades de Paisaje en el Catálogo de Sitios.

5.4. Las condiciones de uso, de edificabilidad y de protección de tipologías de interés, son la base para determinar el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan Especial a las parcelas que no acojan elementos catalogados. A efectos de transferencias

29 JUN. 2001

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

de ese aprovechamiento y de la posibilidad de concesiones que superen el límite normal, además de lo dispuesto en la normativa concurrente se estará a las siguientes reglas:

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

2º. En aquéllas parcelas edificadas para las que el aprovechamiento previsto por el Plan Especial supere el aprovechamiento normal otorgado por el PGOU, y se actúe en ellas con los tipos de intervención 2, 3, 4 y 8 previstos en el art. III.35 de esta normativa, se entenderá que se incurre en un supuesto de concesión de aprovechamiento superior al normal, a todos los efectos.

3º. Aquéllas parcelas a las que por virtud de la ordenación le fuesen impuestas vinculaciones o limitaciones singulares, con restricción del aprovechamiento normal sin por ello incurrir en supuestos de indemnización previstos en el art. 87 L.S. podrán convenir esas vinculaciones con el Ayuntamiento sin que ello implique cesión de los suelos afectados o actuar en una transferencia del aprovechamiento como "emisor" de la posible diferencia entre el aprovechamiento previsto por el Plan Especial y el normal. Para que dicha transferencia pueda llevarse a cabo será condición indispensable, además de la determinación de la unidad reparcelable, que previa o simultáneamente se consoliden y ejecuten las cesiones que se deriven de los suelos afectados por las vinculaciones o limitaciones singulares previstas en el plan.

4º. En aquéllas parcelas para las que el aprovechamiento normal supere al previsto por el Plan Especial, la diferencia entre ambos aprovechamientos podrá, o bien ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico, o ubicarse en la parcela, previa comprobación del cumplimiento de las reglas que se establecen en el art. III.2, exigiendo el Ayuntamiento cuando exista duda de ese cumplimiento y en todo caso siempre que el aprovechamiento que se proponga ubicar supere el 15 % del previsto en el Plan Especial que se contraste dicho cumplimiento por medio de la implantación en el lugar de una replica del volumen propuesto, realizada a escala real mediante un andamiaje, que permita establecer con precisión las consecuencias de lo proyectado. Si de la evaluación del proyecto o de la realización de la prueba citada se dedujese el incumplimiento de las reglas del art. III.2. se denegará la ubicación en parcela de la parte del aprovechamiento que no pueda ser acogido, pudiendo ser éste objeto de transferencia en los términos que sean de aplicación establecidos en el apartado 5.3. de este artículo.

En relación con estos apartados hay que hacer varias consideraciones:

Dpto. Organización AS/C 956

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
pleno en sesión de fecha

29 JUN. 2001

Granada
EL SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE GRANADA



a) Para lo reseñado en el apartado 4º, hay que entender como aprovechamiento otorgado por el vigente Plan General, según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del PGOU/00.

b) Respecto a la referencia realizada al art. N.6.3.4 del antiguo Plan General a los efectos de transferencia de aprovechamiento urbanístico (TAU), es concordante, y se aplicará, el Título Cuarto Capítulo Tercero del PGOU/00, plenamente vigente y no de manera subsidiaria.

c) Según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del PGOU/00, hay que considerar que todas las referencias al "aprovechamiento normal" que se hacen tanto en este artículo como en el resto del Plan Especial, deberán entenderse como realizadas al "aprovechamiento tipo" determinado por el PGOU/00 para las Áreas de Reparto indicadas en su plano correspondiente, tal y como, en este mismo sentido, se indica en el art.4.2.5 del PGOU /00, donde dice textualmente:

1.- El Plan General reconoce, en el ámbito del Conjunto Histórico delimitado por la Dirección General de Bienes Culturales, los instrumentos de protección de las Áreas homogéneas, conforme a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz, sin perjuicio de que el propio Plan haya ordenado dichos ámbitos con el grado de determinaciones correspondientes al suelo urbano.

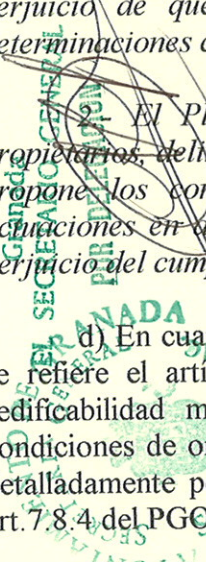
2.- El Plan General determina el régimen de suelo y los derechos de los propietarios, delimita las pertinentes Áreas de Reparto, define los aprovechamientos tipo y propone los correspondientes usos pormenorizados, de tal forma que permite las actuaciones en dichos ámbitos desde el momento de la vigencia del presente Plan, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación de Patrimonio.

d) En cuanto al "aprovechamiento previsto" o designado por el Plan Especial a que se refiere el artículo en estudio, habrá de considerarse, a todos los efectos, como la "edificabilidad máxima" que es posible materializar en la parcela, debido a que las condiciones de ordenación: número de plantas, alturas y alineaciones interiores, se definen detalladamente por el PEPRI Albaicín en su Plano correspondiente, tal y como indica el art.7.8.4 del PGOU/00:

1.- En los ámbitos de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior vigentes a la entrada en vigor del presente PGOU (Alhambra, Albaicín y San Matías), las calificaciones señaladas por éste son compatibles con la aplicación de las determinaciones que regulan las condiciones de la edificación en los mismos, que seguirán por ello vigentes hasta la correspondiente revisión de dichos Planes Especiales, o su sustitución por planeamientos de desarrollo de ámbito mayor.

e) En cuanto a las referencias a "concesión de aprovechamiento superior al normal" y consecuentemente a la tramitación que para estos casos establecía el antiguo PGOU/85, quedan anuladas, ya que, además de haber sido derogada esta fórmula de concesión de

29 JUN 2001



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
pleno en sesión de fecha



29 JUN. 2001

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA TÉCNICA



aprovechamiento, el nuevo PGOU/00 establece en su Título Séptimo, Capítulo Duodécimo y en cada una de las calificaciones, que en los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Por tanto, reconoce como aprovechamiento máximo materializable en una parcela, el original de la edificación, siempre que se actúe mediante obras tendentes a la rehabilitación de la edificación y quede debidamente documentado dicho estado primitivo, tal como establece el Plan Especial, con lo que la concesión de aprovechamiento superior al normal sería innecesaria.

Artículo III.7 del PEPRI Albayzín.- Condiciones de la parcela.

En este artículo se hace referencia al planeamiento general a través de varias cuestiones que a continuación se transcriben:

- 1. En el ámbito de este Plan Especial se considera que las parcelas existentes reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras.*
- 2. En las parcelas protegidas con niveles y grados que no permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 del art. III.35 o que sustenten tipos de hábitat pertenecientes a la categoría de Carmen se mantendrá la parcelación existente, quedando prohibida su modificación salvo en los casos en que con ello no se afecte al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los bienes protegidos; o se restituya una parcelación histórica contradictoriamente alterada en época reciente (extremo éste que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado). En tales casos deberá redactarse un Estudio de Detalle sobre toda la unidad básica afectada.*
- 3. En el resto del parcelario podrán operarse las modificaciones previstas en el art. 4.2.2.7 del Plan General y siempre en los términos que se establecen en el punto 5º de este artículo; en las parcelas que tengan superficie menor de 35 m² será de aplicación lo previsto en el art.4.2.2.7 de la Normativa del PGOU vigente; en todo caso no se admitirán agregaciones de parcelas que vengán a superar la media de las parcelas de la manzana o ámbito morfológico en el que se integren. En la contabilización de parcelas para derivar la media se detraerán aquéllas correspondientes a usos singulares (equipamiento, usos industriales, o carmenes de superficie mayor de 500 m²). La definición de la unidad morfológica se deducirá del ámbito de agrupación de parcelas con tipos de edificación pertenecientes a una misma categoría, delimitado por espacio público y/o parcelas que acojan tipos distintos a los del ámbito de referencia.*



29 JUN. 2001

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARÍA GENERAL



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

En relación con estos apartados hay que hacer las siguientes consideraciones:

a) En cuanto al requerimiento que se hace en el apartado 2º de que sea necesario la tramitación de un Estudio de Detalle para los casos autorizables de modificación del parcelario (agregación, segregación o reordenación parcelaria), se considera de aplicación el art.11.2.3 del PGOU/00 incluso en todo lo referente a dicha tramitación, por cuanto, además de no estar recogido por la actual legislación del suelo la posibilidad de tramitar Estudios de Detalle con tales fines (art.91 de la Ley Andaluza 1/97), en el artículo citado se garantiza mediante un trámite específico (Expediente de Modificación Parcelaria) la exposición e información pública de los ajustes que se realicen, con lo cual quedarían cumplimentados los criterios y objetivos de protección previstos por el PEPRI Albayzín. Según el citado artículo se procedería de la siguiente manera:

2.- Tan sólo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, ...

Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo (Licencia de Modificación Parcelaria) que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos ...

b) En cuanto al art.4.2.2.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU al que se hace referencia, hay que entender por reproducido y vigente el artículo del PGOU de 1985, por la alusión expresa que se hace a su texto y no tener una concordancia con el nuevo PGOU/00. No obstante, para los "restantes supuestos" aludidos en dicho artículo, sería de aplicación el apartado 2º del art.III.7 del PEPRI Albayzín, siempre teniendo en cuenta las connotaciones respecto a la tramitación arriba aludidas.

El art.4.2.2.7º del PGOU/85 dice textualmente:

7. En el recinto histórico-artístico se admite la agregación a otras parcelas de las que tengan superficie menor a la mínima que se especifica en las condiciones particulares (Ordenaciones detalladas de carácter uniforme) para el uso pormenorizado asignado que corresponda y siempre que la parcela final resultante no supere el triple de este mínimo. En los restantes supuestos el parcelario del recinto histórico-artístico (suelo urbano consolidado sometido a conservación) queda especialmente protegido y solo se admitirán



29 JUN. 2001



Granada
EL SECRETARIADO TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
SECRETARÍA TÉCNICA
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

modificaciones del mismo si con ello se restituye una parcelación histórica recientemente alterada (extremo que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado) o cuando la nueva parcelación no afecte al tratamiento individualizado de las edificaciones con respecto a la situación precedente (en ambos casos deberá redactarse un estudio de Detalle sobre toda la unidad básica de carácter residencial afectadas).

Dado que en el artículo anterior solo se menciona la posibilidad de agregación parcelaria, las segregaciones, en los casos en que no se trate de parcelas protegidas o que sustenten tipos de hábitat pertenecientes a la categoría de Carmen, se regularán por los criterios dispuestos en el art.7.2.3 del PGOU/00 y por el art. 10.1.14 en cuanto a documentación a presentar.

En resumen, después del análisis pormenorizado de estos artículos se podrían presentar los siguientes supuestos:

Agregación parcelaria:

1º .- Solo sería autorizable, en las parcelas protegidas con niveles y grados que no permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 del art. III.35 o que sustenten tipos de hábitat pertenecientes a la categoría de Carmen, en los casos en que con ello no se afecte al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los bienes protegidos, o se restituya una parcelación histórica contradictoriamente alterada en época reciente (extremo éste que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado).

2º .- En el resto de los casos, se admite la agregación a otras parcelas de las que tengan superficie menor a la mínima, siempre que la parcela final resultante no supere el triple del mínimo establecido para la calificación pormenorizada asignada y, en todo caso, no vengan a superar la media de las parcelas de la manzana o ámbito morfológico en el que se integren, y se cumplan el resto de las condiciones establecidas por el Plan Especial.

Segregación parcelaria:

1º .- Solo sería autorizable, en las parcelas protegidas con niveles y grados que no permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 del art. III.35 o que sustenten tipos de hábitat pertenecientes a la categoría de Carmen, en los casos en que con ello no se afecte al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los bienes protegidos (edificaciones ó jardines), o se restituya una parcelación histórica contradictoriamente alterada en época reciente (extremo éste que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado).

2º .- En el resto de los casos, se admite la segregación si con ello se restituye una parcelación histórica recientemente alterada (extremo que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado) o cuando la nueva parcelación no afecte al tratamiento individualizado de las edificaciones con respecto a la situación precedente, en todo caso regulada por los criterios dispuestos en el art.7.2.3 del PGOU/00 y por el art. 10.1.14 en cuanto a documentación a presentar.



29 JUN. 2001



Granada
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
EL SECRETARIO GENERAL
POR DELEGACIÓN

Reordenación parcelaria:

Entendiendo como reordenación parcelaria a la segregación y agregación simultánea entre dos parcelas o cualquier otra modificación parcelaria, estas deberán ajustarse a las determinaciones establecidas tanto para la segregación como para la agregación antes expuestas.

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

Artículo III.13 del PEPRÍ Albayzín.- Intervenciones en el espacio exterior.

Este artículo determina que:

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

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

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

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
pleno en sesión de fecha



29 JUN. 2001



Granada
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
EL SECRETARÍO GENERAL
POR DELEGACION

llevarse a cabo prevaleciendo en todo caso las Normas de protección de los Bienes que se establecen en la presente Normativa.

Son de aplicación en este caso las Ordenanzas de Policía y Buen Gobierno vigentes que se enumeran y reproducen en los Anexos del PGOU/00, todo ello sin perjuicio de las condiciones de seguridad, señalización o de ocupación del espacio público que les sean exigibles en función de sus características y de las disposiciones del Plan General vigente.

Artículo III.16 del PEPRI Albayzín.- Rótulos.

Este artículo determina en su apartado 1º que:

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

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

La Ordenanza referida actualmente sigue vigente, según queda especificado en el Anexo II del PGOU/00.

Artículo III.18 del PEPRI Albayzín.- Bajos y locales comerciales.

Este artículo determina en su apartado 5º que:

5. En lo no regulado se estará a lo dispuesto en el apartado 2.1.7 Tratamiento de los bajos, reclamos publicitarios de las Ordenanzas del PGOU siempre que no entre en contradicción con los bienes objeto de Protección.

La Ordenanza general O 2.17 del PGOU/85, hay que entenderla por reproducida y vigente, en las condiciones que se indican en este artículo, por la alusión expresa que se hace a su texto y no tener una concordancia con el nuevo PGOU/00.

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

Este artículo determina en su apartado 3º que:

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
pleno en sesión de fecha



29 JUN. 2001

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
POR DELEGACIÓN
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Las Ordenanzas referidas actualmente siguen vigentes, según queda especificado en el Anexo II del PGOU/00

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

En este artículo se determina:

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

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

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

En el apartado 1º se indica que la Normativa de usos empleada por el Plan Especial es la misma contenida en el PGOU/85, ahora derogado, por lo que, tal y como se indica en el propio artículo, al considerar el Área objeto del Plan Especial como un sector de ciudad integrada a efectos de uso, se hace coherente el empleo de la regulación con carácter general de los usos del suelo y la edificación del PGOU/00 recogida en el Título Sexto y Título Séptimo Capítulo Octavo, con la salvedad de la compatibilidad específica de usos contenida en el PEPRI Albayzín.

La Ordenanza aludida en el apartado 2º actualmente sigue vigente según lo indicado en el Anexo II del PGOU/00.

Artículo III.21 del PEPRI Albayzín.- Usos genéricos.

En este artículo se indica que:

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



29 JUN. 2001

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
POR DELEGACIÓN
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



La referencia al planeamiento general se considerará extensiva al PGOU/00, entendiéndose los usos genéricos referidos a los usos globales que se establecen en el nuevo Plan General.

Artículo III.22 del PEPRI Albayzín.- Usos básicos.

En este artículo se indica que:

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

...

Si bien la denominación de los usos básicos se informa que es la misma que empleaba el antiguo PGOU, al hacer una reproducción exhaustiva de los mismos en el resto del articulado hay que considerar que los mismos son los únicos que pueden coexistir dentro del ámbito del PEPRI Albayzín, aunque habría que tener en cuenta la recientemente aprobada, Ordenanza Reguladora de los usos y condiciones de los locales de espectáculo y reunión, que figura en el Anexo III del PGOU/00.

Artículo III.23 del PEPRI Albayzín.- Usos detallados.

En este artículo se especifica que:

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

En este artículo queda aclarado que los usos detallados se definen por el propio Plan Especial en su plano correspondiente.

Artículo III.24 del PEPRI Albayzín.- Usos pormenorizados.

En este artículo se concretan y enumeran los usos pormenorizados utilizados en el ámbito del PEPRI agrupados según su uso global.

No cabría interpretación alguna de este artículo si no fuera porque a cada uso pormenorizado se le asigna unas condiciones de uso e intensidad, que a su vez determinan el aprovechamiento aplicable en cada caso.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

En este sentido, habría que tener en cuenta lo dispuesto por el art.6.1.6 del PGOU/00, donde se aclara lo siguiente:

"Los usos regulados por el presente PGOU de Granada, y los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollan, son los relacionados a continuación..."

...Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en la clasificación de tipos de usos del suelo anteriores, se regulará analógicamente por las condiciones, tanto generales como particulares, de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante."

En consecuencia, si bien se mantienen como usos pormenorizados los reflejados en el Plano P II.22 de Suelo Urbano – Usos Pormenorizados de Febrero de 1994, hasta ahora vigente en el ámbito del Albayzín, y los usos detallados asignados en los Planos del PEPRI Albayzín, así como las condiciones de ordenación establecidas por el Plano de Alineaciones de dicho Plan Especial, serán las determinaciones del PGOU/00 las que establezcan el aprovechamiento tipo, según el Área de Reparto en que se sitúe, y las condiciones máximas de edificabilidad en caso de nuevas ordenaciones de volúmenes, según queda especificado en la Disposición Transitoria Primera y en el art. 4.2.5 del PGOU/00.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
pleno en sesión de fecha
POR DELEGACIÓN

29 JUN. 2001

Artículo III.25 del PEPRI Albayzín.- Usos globales

En este artículo se especifica:

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

Se indica que los usos globales empleados por el Plan Especial son los mismos contenidos en el PGOU/85, ahora derogado, por lo que, tal y como se indicó en el art.III.20 del PEPRI Albayzín, al considerar el Área objeto del Plan Especial como un sector de ciudad integrada a efectos de uso, se hace coherente el empleo de la regulación de usos del PGOU/00 recogida en el Título Sexto, así como las calificaciones recogidas para las Áreas de Reparto establecidas en su plano correspondiente en las que se concreta su aprovechamiento tipo.

Artículo III.28 del PEPRI Albayzín.- Compatibilidad de usos.

En este artículo se indica:

En lo referente a la compatibilidad entre los distintos niveles y tipos de usos urbanos, se estará a lo que para cada caso establece la Normativa Específica de usos del



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

PGOU y con las salvedades que se determinan en el presente Título y en el cuadro de compatibilidad de usos que se adjuntan.

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

En consecuencia con lo anterior, se hace coherente el empleo de la regulación general de usos del PGOU/00 recogida en el Título Sexto y Título Séptimo Capítulo Octavo, no obstante, dado que el Plan Especial incluye en sus Ordenanzas de Usos una relación de usos básicos y sus correspondientes cuadros de compatibilidades con usos pormenorizados y detallados (Cuadros de compatibilidades: Usos Detallados/Usos Pormenorizados y Usos Básicos/Usos Detallados), estas compatibilidades se mantienen vigentes.

Ante las diferencias existentes en lo referente a compatibilidad de uso entre los cuadros de compatibilidad del Plan Especial y determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, se atenderán al siguiente esquema: *Aprobado Plan General de Ordenación Urbana por el pleno en sesión de fecha*

29 JUN. 2001

Granada

EL SECRETARIO GENERAL
POR DELEGACIÓN
TRAMITE

COMPATIBILIDAD DE USOS PROPUESTOS (Según Planeamiento)		VIABILIDAD	TRAMITE
PEPRI ALBAYZÍN	PGOU/00		
compatible	compatible	viable	conjuntamente con licencia de obras (*)
compatible	no compatible	viable	licencia de cambio de uso (**)
no compatible	compatible	no viable	---
no compatible	no compatible	no viable	---

(*) Teniendo en cuenta a este respecto lo especificado en el art.6.1.7.2. del PGOU/00 sobre condiciones de los cambios de los usos pormenorizados del suelo, en el que se indica que: "El cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras."

(**) De igual forma que lo establecido en el art.11.2.3 del PGOU/00 en lo referente a la tramitación, y con el objeto de garantizar mediante un trámite específico (Expediente de Cambio de Uso) la exposición e información pública de los cambios propuestos, en aras de dar cumplimiento a los criterios y objetivos de protección previstos por el PEPRI Albayzín, se procederá de la siguiente manera:

Será necesaria la tramitación de un expediente administrativo (Licencia de Cambio de Uso) que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. La documentación gráfica y escrita de dicho expediente deberá justificar el cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Artículo III.29 del PEPRI Albayzín.- Situaciones de ruina en inmuebles protegidos.

En el apartado 1º se determina:

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

En este artículo se aclara que la regulación en los casos de ruina se realizará a través de las Normas y de la Ley del Patrimonio Histórico Español, no obstante, en lo que no sea contradictorio, se tendrá en cuenta de manera complementario y/o supletoria la regulación que se hace a través del PGOU/00 en su Título Décimo Capítulo Segundo y en su Título Undécimo.

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

En el apartado 3º se determina:

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

Por la alusión genérica que hace del Plan General habrá que entender de aplicación lo regulado en el art.11.2.6 del PGOU/00 ahora vigente.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
pleno en sesión de fecha

29 JUN. 2001

Artículo III.42 del PEPRI Albayzín.- Intervención genérica.

En el apartado 1º se indica:

1. Se entiende como tal la sustitución total de la edificación existente con mantenimiento de las secuencias de parcelación o las obras de nueva planta que por situarse en zonas con alto grado de renovación o de construcción reciente, carecen en su entorno de referencia clara respecto de los tipos definidos en el artículo anterior (art. III.41).

Esta norma será de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial conjuntamente con las del PGOU que no se contradigan con las mismas y las que asignan niveles y grados de protección (art.III.35).

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA TÉCNICA
GRANADA
EL SECRETARIO GENERAL
POR DELEGACION



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Serán de aplicación, por tanto, de manera conjunta y siempre que no se contradigan con las del Plan Especial, las normas sobre regulación de la edificación del PGOU/00 vigente, indicadas en el Título Séptimo en sus Capítulos Primero al Séptimo y las relativas a cuevas (vivienda hipogea) establecidas por los arts. 6.2.4.1 y 6.2.6.4.

Norma general

En general, según lo indicado en el art.11.2.1, para las parcelas y edificios contenidos en el ámbito delimitado por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albayzín vigente, serán de aplicación las normativas específicas de protección del patrimonio arquitectónico y/o edificado contenidas en el mismo, actuando las determinaciones del documento del PGOU de Granada con carácter complementario y/o supletorio.

Cuando pudieran existir discrepancias entre las normativas contenidas en el Plan Especial de Protección y las determinaciones del PGOU de Granada, se estará a la aplicación de las normas que favorezcan, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio arquitectónico.

Granada a 4 de Junio de 2.001

UNIDAD TÉCNICA DEL ALBAICÍN



SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ARQUITECTO DIRECTOR DEL PGOU/00



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
pleno en sesión de fecha

29 JUN. 2001

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
POR DELEGACIÓN





Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
pleno en sesión de fecha

29 JUN. 2001

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
POR DELEGACIÓN

ANEXO SOBRE RELACIÓN DE DETERMINACIONES DEL PGOU DE 1985 QUE SE
INCORPORAN TEXTUALMENTE AL PEPRI ALBAYZÍN.

El N.6.4.3.a de la Normativa del PGOU/85 dice textualmente:

6.4.3.a. Protección de Tipologías de interés.

1. En el Casco Antiguo Albaicín y Realejo, que configuran el suelo urbano consolidado sometido a conservación, en tanto no se establezca lo contrario por un Plan Especial, los edificios existentes solo se podrán sustituir por otros de características tipológicas similares a las originarias o a las tradicionales predominantemente en la zona; concretamente en lo que se refiere a:

- Uso de planta baja y tipo
- Parcelario.
- Alineaciones
- Altura de la edificación
- Número de huecos por planta

2. En las zonas del Casco antiguo, Albaicín Realejo, la vivienda unifamiliar no podrá ser transformada en colectiva. Las modificaciones en el parcelario quedarán sujetas a lo dispuesto en la N. 4.2.2.

3. Los edificios que por su interés hayan sido incluidos en el Catálogo adjunto al presente Plan General estarán protegidos, frente a las obras de sustitución o modificación de sus características esenciales, mediante las correspondientes Normas de este Catálogo.

4. Cuando las restricciones impuestas por motivos de protección específica no permitan realizar la edificabilidad normal de las correspondientes parcelas, podrá exigirse la justa compensación antes de iniciarse la actuación. Si no fuera posible la acumulación – dentro de la misma parcela o en sus colindantes – o la transferencia de edificabilidad a otras parcelas de suelo urbano, se procederá mediante reparcelación económica o expropiación

El art.4.2.2.7º de la Normativa del PGOU/85 dice textualmente:

7. En el recinto histórico-artístico se admite la agregación a otras parcelas de las que tengan superficie menor a la mínima que se especifica en las condiciones particulares (Ordenaciones detalladas de carácter uniforme) para el uso pormenorizado asignado que corresponda y siempre que la parcela final resultante no supere el triple de este mínimo. En los restantes supuestos el parcelario del recinto histórico-artístico (suelo urbano consolidado sometido a conservación) queda especialmente protegido y solo se admitirán modificaciones del mismo si con ello se restituye una parcelación histórica recientemente



29 JUN. 2001

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Granada

EL SECRETARIO GENERAL
POR DELEGACION

alterada (extremo que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado) o cuando la nueva parcelación no afecte al tratamiento individualizado de las edificaciones con respecto a la situación precedente (en ambos casos deberá redactarse un estudio de Detalle sobre toda la unidad básica de carácter residencial afectadas).

La Ordenanza 2.1.7 del PGOU/85 dice textualmente:

2.1.7. TRATAMIENTO DE LOS BAJOS. RECLAMOS PUBLICITARIOS

2.1.7.a. Portadas, escaparates y vitrinas

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,14 m. en calles de hasta 15 metros de ancho y 0,24 m. en calles de más de 15 m. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse un ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

3. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en zonas de *suelo urbano consolidado sometido a conservación* se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas. En los proyectos de instalaciones comerciales deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:200 y una fotografía de la misma y de los elementos de interés artístico que presente. Adecuándose, en cualquier caso, a la normativa específica del Plan.

2.1.7.b. Anuncios y muestras

Su saliente máximo será igual al de portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 m. situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

exceptuara las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas.

c) No se permitirán en la zona de *suelo urbano consolidado sometido a conservación* más que las de letras sueltas, sobrepuestas directamente a la fachada, o aquellas que, a juicio del Ayuntamiento, armonicen con la edificación.

d) Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca debiendo estar ejecutados con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio (5 metros).

En las medianarías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.

2.1.7.c. Banderines

1. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0,80 m. en calles de ancho inferior a 12 m. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.

2. En las zonas de *suelo urbano consolidado sometido a conservación* se permitirán los verticales con altura no superior a 0,90 m. siendo obligatoriamente de materiales adecuados y con saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados, y de 0,80 m. en calles de, ancho inferior a 12 m.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
pleno en sesión de fecha

29 JUN. 2001

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
POR DELEGACION

ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO - UNIDAD TÉCNICA DEL ALBAICÍN



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ANEXO SOBRE RELACIÓN DE DETERMINACIONES DEL PGOU DE 1985 QUE SE INCORPORAN TEXTUALMENTE AL PEPRI ALBAYZÍN:

El N.6.4.3.a de la Normativa del PGOU/85 dice textualmente:

6.4.3.a. Protección de Tipologías de interés.

1. En el Casco Antiguo Albaicín y Realejo, que configuran el suelo urbano consolidado sometido a conservación, en tanto no se establezca lo contrario por un Plan Especial, los edificios existentes solo se podrán sustituir por otros de características tipológicas similares a las originarias o a las tradicionales predominantemente en la zona; concretamente en lo que se refiere a:

- Uso de planta baja y tipo
- Parcelario.
- Alineaciones
- Altura de la edificación
- Número de huecos por planta

2. En las zonas del Casco antiguo, Albaicín Realejo, la vivienda unifamiliar no podrá ser transformada en colectiva. Las modificaciones en el parcelario quedarán sujetas a lo dispuesto en la N. 4.2.2.

3. Los edificios que por su interés hayan sido incluidos en el Catálogo adjunto al presente Plan General estarán protegidos, frente a las obras de sustitución o modificación de sus características esenciales, mediante las correspondientes Normas de este Catálogo.

4. Cuando las restricciones impuestas por motivos de protección específica no permitan realizar la edificabilidad normal de las correspondientes parcelas, podrá exigirse la justa compensación antes de iniciarse la actuación. Si no fuera posible la acumulación – dentro de la misma parcela o en sus colindantes – o la transferencia de edificabilidad a otras parcelas de suelo urbano, se procederá mediante reparcelación económica o expropiación

El art.4.2.2.7º de la Normativa del PGOU/85 dice textualmente:

7. En el recinto histórico-artístico se admite la agregación a otras parcelas de las que tengan superficie menor a la mínima que se especifica en las condiciones particulares (Ordenaciones detalladas de carácter uniforme) para el uso pormenorizado asignado que corresponda y siempre que la parcela final resultante no supere el triple de este mínimo. En los restantes supuestos el parcelario del recinto histórico-artístico (suelo urbano consolidado sometido a conservación) queda especialmente protegido y solo se admitirán modificaciones del mismo si con ello se restituye una parcelación histórica recientemente



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

alterada (extremo que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado) o cuando la nueva parcelación no afecte al tratamiento individualizado de las edificaciones con respecto a la situación precedente (en ambos casos deberá redactarse un estudio de Detalle sobre toda la unidad básica de carácter residencial afectadas).

La Ordenanza 2.1.7 del PGOU/85 dice textualmente:

2.1.7. TRATAMIENTO DE LOS BAJOS. RECLAMOS PUBLICITARIOS

2.1.7.a. Portadas, escaparates y vitrinas

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,14 m. en calles de hasta 15 metros de ancho y 0,24 m. en calles de más de 15 m. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse un ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

3. La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en zonas de *suelo urbano consolidado sometido a conservación* se desarrollarán en los huecos de la planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos.

Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos, pilastras o muros de fachada se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas. En los proyectos de instalaciones comerciales deberán figurar el plano de la fachada completa del edificio, a escala no menor de 1:200 y una fotografía de la misma y de los elementos de interés artístico que presente. Adecuándose, en cualquier caso, a la normativa específica del Plan.

2.1.7.b. Anuncios y muestras

Su saliente máximo será igual al de portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán únicamente ocupar una faja de ancho inferior a 0,90 m. situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

exceptuara las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas.

c) No se permitirán en la zona de *suelo urbano consolidado sometido a conservación* más que las de letras sueltas, sobrepuestas directamente a la fachada, o aquellas que, a juicio del Ayuntamiento, armonicen con la edificación.

d) Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca debiendo estar ejecutados con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio (5 metros).

En las medianarías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios.

2.1.7.c. Banderines

1. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones, debiendo ser de 0,80 m. en calles de ancho inferior a 12 m. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.

2. En las zonas de *suelo urbano consolidado sometido a conservación* se permitirán los verticales con altura no superior a 0,90 m. siendo obligatoriamente de materiales adecuados y con saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados, y de 0,80 m. en calles de, ancho inferior a 12 m.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.