

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GRANADA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Comentada
Junio 2023

Comisión de Urbanismo COAATGR

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE.

NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PREVIAS.

- Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial (OE).
- Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos del Plan General (OE).
- Artículo 1.1.3. Revisión del Plan General (OE).
- Artículo 1.1.4. Revisión del Programa de Actuación (OE).
- Artículo 1.1.5. Modificaciones del Plan General (OE) y (OP).
- Artículo 1.1.6. Documentación del Plan General: contenido y valor de sus elementos (OE) y (OP).
- Artículo 1.1.7.- Interpretación del Plan General (OE) y (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- Artículo 1.2.1. Publicidad del planeamiento (OP).
- Artículo 1.2.2. Consulta directa (OP).
- Artículo 1.2.3. Informes urbanísticos (OP).
- Artículo 1.2.4. Cédulas urbanísticas (OP).
- Artículo 1.2.5. Valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas (OP).

TÍTULO SEGUNDO. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- Artículo 2.1.1.- Régimen urbanístico del suelo (OE) y (OP).
- Artículo 2.1.2.- Clasificación del suelo (OE).
- Artículo 2.1.3.- Suelo no urbanizable (SNU) (OE).
- Artículo 2.1.4.- Suelo urbano (SU) (OE).
- Artículo 2.1.5.- Suelo urbanizable (SUP) (OE).
- Artículo 2.1.6.- Suelo de Sistemas Generales (OE).

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO SISTEMÁTICO DEL PLAN.

- Artículo 2.2.1.- Subclases de suelo en función de la ordenación propuesta (OE).
- Artículo 2.2.2.- División del suelo: gestión (OE) y (OP).

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

- Sección 1ª. Definiciones, condiciones de desarrollo y categorías en Suelo No urbanizable.
- Artículo 3.1.1.- Definición del suelo no urbanizable (OE).
- Artículo 3.1.2.- Condiciones de desarrollo (OE).
- Artículo 3.1.3. Categorías en el Suelo No Urbanizable (OE).
- Sección 2ª. Disposiciones comunes a todas las Categorías y Subcategorías de Suelo No Urbanizable.
- Artículo 3.1.4. Condiciones generales comunes a todos los usos en Suelo No Urbanizable (OE) y (OP).
- Artículo 3.1.5. Estructura parcelaria y unidad mínima de actuación (OE).
- Artículo 3.1.6. Parcelación y segregación de fincas (OE).
- Artículo 3.1.7. Condiciones de las obras de Infraestructura (OP).
- Artículo 3.1.8. Regulación de las edificaciones existentes (OE) y (OP).
- Artículo 3.1.9. Concepto de Núcleo de Población (OP).
- Artículo 3.1.10. Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

- Artículo 3.2.1.- Disposición General (OE).
- Artículo 3.2.2.- Protección de cauces, riberas y márgenes (OE).
- Artículo 3.2.3.- Protección de las aguas subterráneas (OE) y (OP).
- Artículo 3.2.4.- Protección de las masas arbóreas y de los terrenos forestales (OE) y (OP).

Artículo 3.2.5.- Protección atmosférica (OE).
Artículo 3.2.6.- Protección del suelo (OE).
Artículo 3.2.7.- Protección del paisaje (OE).
Artículo 3.2.8.- Protección de la fauna (OE).
Artículo 3.2.9.- Protección de espacios naturales declarados (OE).
Artículo 3.2.10.- Protección de las vías pecuarias (OE) y (OP).
Artículo 3.2.11.- Medidas de protección y prevención ambiental (OE) y (OP).

CAPÍTULO TERCERO. DEFINICIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN SUS DISTINTAS CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS.

Sección 1ª. Definición y clases de usos.

Artículo 3.3.1. Clases de usos en Suelo No Urbanizable según su asignación (OP).
Artículo 3.3.2. Clases de Usos según su grado de implantación, regulación y/o adecuación (OP).
Artículo 3.3.3. Tipos de Usos del suelo No Urbanizable (OP).

Sección 2ª. Definición de los usos del suelo.

Artículo 3.3.4. Definición del Uso Agrícola (OP).
Artículo 3.3.5. Definición del Uso Forestal (OP).
Artículo 3.3.6. Definición del Uso Ganadero (OP).
Artículo 3.3.7. Definición del Uso Enclaves Excepcionales e Instalaciones aisladas (OP).
Sección 3ª. Usos de la edificación para el desarrollo de las actividades en los distintos Usos del Suelo.
Artículo 3.3.8. Usos de la edificación en los distintos Usos del suelo (OP).

CAPÍTULO CUARTO. REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.4.1. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Arbórea (OE) y (OP).
Artículo 3.4.2. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola General (OE) y (OP).
Artículo 3.4.3. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola a Regenerar (OE) y (OP).
Artículo 3.4.4. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola de Huertos Familiares (OE) y (OP).
Artículo 3.4.5. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Activa (OE) y (OP).
Artículo 3.4.6. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Ganadera (OE) y (OP).
Artículo 3.4.7. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Vegas de los ríos (OE) y (OP).
Artículo 3.4.8. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Parques Rurales (OE) y (OP).
Artículo 3.4.9. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Forestal (OE) y (OP).
Artículo 3.4.10. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Vertientes (OE) y (OP).
Artículo 3.4.11. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Núcleo rural (OE) y (OP).

CAPÍTULO QUINTO. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.5.1. Desarrollo del Suelo No Urbanizable y de las categorías y subcategorías establecidas (OE) y (OP).
Artículo 3.5.2. Disposiciones Transitorias (OP).

ANEXO: INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS (OP).

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.1.1.- Definición y delimitación (OE).

Artículo 4.1.2.- Regulación urbanística del suelo urbano (OE) y (OP).
Artículo 4.1.3.- Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano (OE).
Artículo 4.1.4.- Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano (OE).
Artículo 4.1.5.- Reparto de beneficios y cargas en suelo urbano (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.2.1.- Ámbitos de desarrollo en suelo urbano (OE) y (OP).
Artículo 4.2.2.- Suelo urbano en situación normal (consolidado) (OE) y (OP).

Artículo 4.2.4.- Plazos de ejecución del suelo urbano en reforma (no consolidado) (OP).
Artículo 4.2.5.- Suelo urbano remitido a Plan Especial de Protección (consolidado) (OE) y (OP).
Artículo 4.2.6.- Suelo urbano en transformación o mejora (consolidado) (OE) y (OP).
Artículo 4.2.7.- Suelo urbano en transición (consolidado) (OP).
Artículo 4.2.8.- Condiciones de ordenación en Suelo urbano (OP).

CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.3.1.- Áreas de reparto en suelo urbano (OP).
Artículo 4.3.2.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento (OP).
Artículo 4.3.3.- Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano (OP).
Artículo 4.3.4.- Delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento (OP).
Artículo 4.3.5.- Actuación mediante unidades de ejecución (OP).

CAPÍTULO CUARTO. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.4.1.- Urbanización en suelo urbano (OP).
Artículo 4.4.2.- Requisitos generales para la edificación en suelo urbano (OP).
Artículo 4.4.3.- Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano en situación normal (no incluido en unidades de ejecución) (OP).
Artículo 4.4.4.- Urbanización y edificación simultáneas en suelo urbano incluido en unidad de ejecución (OP).

TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 5.1.1.- Definición y tipos (OE).
Artículo 5.1.2.- Programación (OP).
Artículo 5.1.3.- Revisión del programa (OE) y (OP).
Artículo 5.1.4.- Obligaciones y cargas de los propietarios (OE) y (OP).
Artículo 5.1.5.- Deber de urbanizar (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 5.2.1.- Ámbito del planeamiento parcial (OE) y (OP).
Artículo 5.2.2.- Contenido y determinaciones (OE) y (OP).
Artículo 5.2.3.- Regulación de la ordenación y la edificación (OE) y (OP).

CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 5.3.1.- Áreas de Reparto en suelo urbanizable (OE) y (OP).
Artículo 5.3.2.- Plazos de ejecución del suelo urbanizable (OP).
Artículo 5.3.3.- Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable (OP).
Artículo 5.3.4.- Condiciones generales de edificación (OP).

TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LOS USOS.

CAPÍTULO PRIMERO. CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO.

Sección 1ª. Aplicación, definiciones y clasificaciones de carácter general de los usos. Condiciones comunes a los usos del suelo. Condiciones de cambio de los usos del suelo.

Artículo 6.1.1.- Ámbito de aplicación (OE) y (OP).
Artículo 6.1.2.- Clases de usos del suelo atendiendo a su grado de determinación. Uso global y uso pormenorizado (OE) y (OP).
Artículo 6.1.3.- Clases de usos del suelo atendiendo a su grado de implantación (OP).

Artículo 6.1.4.- Clases de usos del suelo atendiendo a su regulación y/o su adecuación a las Normas del PGOU de Granada (OP).

Artículo 6.1.5.- Clases de usos del suelo atendiendo a su régimen (OP).

Artículo 6.1.6.- Tipos de usos globales y pormenorizados en el presente PGOU de Granada (OE) y (OP).

Artículo 6.1.7.- Condiciones generales de implantación y cambios de los usos del suelo (OP).

Sección 2ª. Uso del suelo residencial.

Artículo 6.1.8.- Uso global residencial (OE) y (OP).

Artículo 6.1.9.- Usos pormenorizados residenciales (OP).

Sección 3ª. Uso del suelo industrial.

Artículo 6.1.10.- Uso global industrial (OE).

Artículo 6.1.11.- Usos pormenorizados industriales (OP).

Sección 4ª. Uso del suelo terciario.

Artículo 6.1.12.- Uso global terciario (OE).

Artículo 6.1.13.- Usos pormenorizados terciarios (OP).

Sección 5ª. Uso del suelo institucional.

Artículo 6.1.14.- Uso global institucional (OE).

Artículo 6.1.15.- Usos pormenorizados institucionales (OP).

Sección 6ª. Uso del suelo de equipamiento comunitario.

Artículo 6.1.16.- Uso global de equipamiento comunitario (OE).

Artículo 6.1.17.- Usos pormenorizados de equipamiento comunitario (OP).

Sección 7ª. Uso del suelo de espacios libres.

Artículo 6.1.18.- Uso global de espacios libres (OE).

Artículo 6.1.19.- Usos pormenorizados de espacios libres (OP).

Artículo 6.1.20.- Aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público (OP).

Sección 8ª. Uso del suelo de transportes e infraestructuras básicas.

Artículo 6.1.21.- Uso global transportes e infraestructuras básicas (OE).

Artículo 6.1.22.- Usos pormenorizados de transportes e infraestructuras básicas (OP).

Sección 8ªbis. Subsuelo bajo dominio público.

Artículo 6.1.23.- Subsuelo bajo dominio público. Condiciones particulares (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Definición, ámbito de aplicación y condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación.

Artículo 6.2.1.- Definición (OP).

Artículo 6.2.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 6.2.3.- Condiciones comunes a los usos de la edificación (OP).

Artículo 6.2.4.- Usos posibles de la edificación bajo rasante. Usos en construcciones hipogeas (OP).

Artículo 6.2.5.- Edificios o locales con varios usos (OP).

Sección 2ª. Usos residenciales de la edificación.

Artículo 6.2.6.- Uso de vivienda (OP).

Artículo 6.2.7.- Uso de alojamiento hotelero (OP).

Artículo 6.2.8.- Uso de residencia comunitaria (OP).

Sección 3ª. Usos industriales de la edificación.

Artículo 6.2.9.- **Uso de gran industria (OP).**

Artículo 6.2.10.- Uso de pequeña o mediana industria (OP).

Artículo 6.2.11.- Uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (OP).

Artículo 6.2.12.- Uso de almacén (OP).

Sección 4ª. Usos terciarios de la edificación.

Artículo 6.2.13.- Uso comercial (OP).

Artículo 6.2.14.- Uso de oficinas (OP).

Artículo 6.2.15.- Uso de espectáculos o centros de reunión (OP).

Artículo 6.2.16.- Uso de garajes (OP).

Artículo 6.2.17.- Uso de instalación singular (OP).

Sección 5ª. Usos institucionales de la edificación.

Artículo 6.2.18.- Uso institucional privado (OP).

Sección 6ª. Usos de equipamiento comunitario de la edificación.

Artículo 6.2.19.- Uso de equipamiento comunitario (OP).

Sección 7ª. Usos de transportes e infraestructuras básicas en la edificación.

Artículo 6.2.20.- Uso de transportes e infraestructuras básicas en la edificación (OP).

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.1.1.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 7.1.2.- Tipos de obras de edificación (OP).

Artículo 7.1.3.- Condiciones de la edificación (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 7.2.1.- Definiciones (OP).

Artículo 7.2.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 7.2.3.- Segregaciones y agregaciones de parcelas (OP).

Artículo 7.2.4.- Condiciones para poder edificar una parcela (OP).

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección 1. Definición y aplicaciones.

Artículo 7.3.1.- Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios (OP).

Artículo 7.3.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.3.3.- Línea de edificación (OP).

Artículo 7.3.4.- Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación (OP).

Artículo 7.3.5.- Plano de fachada y de medianera (OP).

Artículo 7.3.6.- Separación a linderos (OP).

Artículo 7.3.7.- Retranqueos (OP).

Artículo 7.3.8.- Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia (OP).

Sección 3. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.3.9.- Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación (OP).

Artículo 7.3.10.- Ocupación máxima (OP).

Artículo 7.3.11.- Superficie libre de parcela (OP).

Sección 4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 7.3.12.- Superficie edificada (OP).

Artículo 7.3.13.- Cómputo de la superficie edificada (OP).

Artículo 7.3.14.- Coeficiente de edificabilidad (OP).

Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 7.3.15.- Altura de la edificación (OP).

Artículo 7.3.16.- Altura máxima (OP).

Artículo 7.3.17.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida (OP).

Artículo 7.3.18.- Tipos de plantas (OP).

Artículo 7.3.19.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas (OP).

Artículo 7.3.20.- Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (OP).

Artículo 7.3.21.- Tipos de patios (OP).

Artículo 7.3.22.- Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos (OP).

Artículo 7.3.23.- Dimensiones mínimas de los patios de parcela (OP).

Artículo 7.3.24.- Acceso a los patios (OP).

Artículo 7.3.25.- Construcciones en los patios (OP).

Artículo 7.3.26.- Cubrición de los patios (OP).

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.4.1.- Definición (OP).

Artículo 7.4.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Sección 1. Condiciones de calidad en los edificios.

Artículo 7.4.3.- Calidad de las construcciones (OP).

Artículo 7.4.4.- Condiciones de aislamiento (OP).

Sección 2. Condiciones de salubridad en los edificios.

Artículo 7.4.5.- Pieza habitable (OP).

Artículo 7.4.6.- Ventilación e iluminación (OP).

Artículo 7.4.7.- Oscurecimiento de piezas habitables (OP).

Sección 3. Condiciones de seguridad en los edificios.

Artículo 7.4.8.- Prevención de incendios (OP).
Artículo 7.4.9.- Prevención de las caídas (OP).
Artículo 7.4.10.- Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte (OP).

CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.5.1.- Definición (OP).
Artículo 7.5.2.- Ámbito de aplicación (OP).
Artículo 7.5.3.- Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación (OP).
Artículo 7.5.4.- Dotación de agua (OP).
Artículo 7.5.5.- Dotación de energía eléctrica (OP).
Artículo 7.5.6.- Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos (OP).
Artículo 7.5.7.- Energías alternativas (OP).
Artículo 7.5.8.- Telefonía (OP).
Artículo 7.5.9.- Radio, televisión y telecomunicaciones (OP).
Artículo 7.5.10.- Instalaciones de climatización (OP).
Artículo 7.5.11.- Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire (OP).
Artículo 7.5.12.- Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores (OP).
Artículo 7.5.13.- Servicios postales (OP).
Artículo 7.5.14.- Evacuación de aguas (OP).
Artículo 7.5.15.- Evacuación de humos (OP).
Artículo 7.5.16.- Evacuación de residuos sólidos (OP).

CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.6.1.- Definición (OP).
Artículo 7.6.2.- Ámbito de aplicación (OP).
Artículo 7.6.3.- Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales (OP).
Artículo 7.6.4.- Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos (OP).

CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.7.1.- Definición (OP).
Artículo 7.7.2.- Ámbito de aplicación (OP).
Artículo 7.7.3.- Los edificios en relación con su entorno (OP).
Artículo 7.7.4.- Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana (OP).
Artículo 7.7.5.- Composición y materiales de las fachadas (OP).
Artículo 7.7.6.- Modificaciones de fachadas existentes (OP).
Artículo 7.7.7.- Soportales (OP).
Artículo 7.7.8.- Zócalos (OP).
Artículo 7.7.9.- Cuerpos salientes (OP).
Artículo 7.7.10.- Elementos salientes (OP).
Artículo 7.7.11.- Marquesinas y toldos (OP).
Artículo 7.7.12.- Portadas, escaparates, anuncios y muestras (OP).
Artículo 7.7.13.- Medianerías (OP).
Artículo 7.7.14.- Cubiertas (OP).
Artículo 7.7.15.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida (OP).
Artículo 7.7.16.- Cercado de solares y cerramientos de parcelas (OP).
Artículo 7.7.17.- Protección de elementos naturales y vegetales (OP).

CAPÍTULO OCTAVO. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO. CALIFICACIONES: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 7.8.1.- Condiciones particulares de calificación (OP).
Artículo 7.8.2.- Implantación de usos de equipamiento comunitario (OP).
Artículo 7.8.3.- Calificaciones (OP).
Artículo 7.8.4 Calificaciones en ámbitos de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior vigentes (OP).

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

- Artículo 7.9.1.- Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma (OP).
- Artículo 7.9.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).
- Artículo 7.9.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).
- Artículo 7.9.4.- Ocupación de parcela (OP).
- Artículo 7.9.5.- Ocupación bajo rasante (OP).
- Artículo 7.9.6.- Altura y número de plantas (OP).
- Artículo 7.9.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).
- Artículo 7.9.8.- Edificabilidad máxima (OP).
- Artículo 7.9.9.- Patios (OP).
- Artículo 7.9.10.- Condiciones particulares de estética (OP).
- Artículo 7.9.11.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).
- Artículo 7.9.12.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

- Artículo 7.10.1.- Ámbito de aplicación (OP).
- Artículo 7.10.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).
- Artículo 7.10.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).
- Artículo 7.10.4.- Ocupación de parcela (OP).
- Artículo 7.10.5.- Ocupación bajo rasante (OP).
- Artículo 7.10.6.- Altura y número de plantas (OP).
- Artículo 7.10.7.- Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas (OP).
- Artículo 7.10.8.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).
- Artículo 7.10.9.- Edificabilidad máxima (OP).
- Artículo 7.10.10.- Patios (OP).
- Artículo 7.10.11.- Condiciones particulares de estética (OP).
- Artículo 7.10.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).
- Artículo 7.10.13.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

- Artículo 7.11.1.- Ámbito de aplicación (OP).
- Artículo 7.11.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).
- Artículo 7.11.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).
- Artículo 7.11.4.- Ocupación de parcela (OP).
- Artículo 7.11.5.- Ocupación bajo rasante (OP).
- Artículo 7.11.6.- Altura y número de plantas (OP).
- Artículo 7.11.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).
- Artículo 7.11.8.- Edificabilidad máxima (OP).
- Artículo 7.11.9.- Patios (OP).
- Artículo 7.11.10.- Condiciones particulares de estética (OP).
- Artículo 7.11.11.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).
- Artículo 7.11.12.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

- Artículo 7.12.1.- Ámbito de aplicación (OP).
- Artículo 7.12.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).
- Artículo 7.12.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).
- Artículo 7.12.4.- Ocupación de parcela (OP).
- Artículo 7.12.5.- Ocupación bajo rasante (OP).
- Artículo 7.12.6.- Altura y número de plantas (OP).
- Artículo 7.12.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).
- Artículo 7.12.8.- Edificabilidad máxima (OP).
- Artículo 7.12.9.- Patios (OP).
- Artículo 7.12.10.- Dimensiones máximas de las edificaciones (OP).
- Artículo 7.12.11.- Condiciones particulares de estética (OP).

Artículo 7.12.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).
Artículo 7.12.13.- Condiciones particulares de uso (OP).

CAPÍTULO DÉCIMOTERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

Artículo 7.13.1.- Ámbito de aplicación (OP).
Artículo 7.13.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).
Artículo 7.13.3.- Alineaciones y separación a linderos (OP).
Artículo 7.13.4.- Separación entre edificios (OP).
Artículo 7.13.5.- Ocupación de parcela (OP).
Artículo 7.13.6.- Ocupación bajo rasante (OP).
Artículo 7.13.7.- Situaciones excepcionales de parcelas y edificaciones existentes con calificación plurifamiliar en bloques abiertos (OP).
Artículo 7.13.8.- Altura y número de plantas (OP).
Artículo 7.13.9.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).
Artículo 7.13.10.- Edificabilidad máxima (OP).
Artículo 7.13.11.- Patios (OP).
Artículo 7.13.12.- Dimensiones máximas de las edificaciones (OP).
Artículo 7.13.13.- Condiciones particulares de estética (OP).
Artículo 7.13.14.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).
Artículo 7.13.15.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).
Artículo 7.13.16.- Condiciones particulares de uso (OP).

CAPÍTULO DECIMOCUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA.

Artículo 7.14.1.- Ámbito de aplicación (OP).
Artículo 7.14.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).
Artículo 7.14.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).
Artículo 7.14.4.- Ocupación de parcela (OP).
Artículo 7.14.5.- Ocupación bajo rasante (OP).
Artículo 7.14.6.- Altura y número de plantas (OP).
Artículo 7.14.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).
Artículo 7.14.8.- Edificabilidad máxima (OP).
Artículo 7.14.9.- Patios (OP).
Artículo 7.14.10.- Dimensiones máximas de las edificaciones (OP).
Artículo 7.14.11.- Condiciones particulares de estética (OP).
Artículo 7.14.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).
Artículo 7.14.13.- Condiciones particulares de uso (OP).

CAPÍTULO DECIMOQUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL SINGULAR.

Artículo 7.15.1.- Ámbito de aplicación (OP).
Artículo 7.15.2.- Condiciones particulares de la calificación residencial singular asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).
Artículo 7.15.3.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).
Artículo 7.15.4.- Condiciones particulares de uso (OP).

CAPÍTULO DECIMOSEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA.

Artículo 7.16.1.- Ámbito de aplicación (OP).
Artículo 7.16.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).
Artículo 7.16.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).
Artículo 7.16.4.- Ocupación de parcela (OP).
Artículo 7.16.5.- Ocupación bajo rasante (OP).
Artículo 7.16.6.- Altura y número de plantas (OP).
Artículo 7.16.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).
Artículo 7.16.8.- Edificabilidad máxima (OP).
Artículo 7.16.9.- Patios (OP).
Artículo 7.16.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

Artículo 7.16.12.- Condiciones particulares de uso (OP).

CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.

Artículo 7.17.1.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 7.17.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

Artículo 7.17.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

Artículo 7.17.4.- Ocupación de parcela (OP).

Artículo 7.17.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

Artículo 7.17.6.- Altura y número de plantas (OP).

Artículo 7.17.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

Artículo 7.17.8.- Edificabilidad máxima (OP).

Artículo 7.17.9.- Patios (OP).

Artículo 7.17.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

Artículo 7.17.11.- Condiciones particulares de uso (OP).

CAPÍTULO DECIMOCTAVO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO.

Artículo 7.18.1.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 7.18.2.- Condiciones particulares de la calificación de terciario asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).

Artículo 7.18.3.- Condiciones de intervenciones con calificación de terciario para la implantación de tipologías mixtas (OP).

Artículo 7.18.4.- Condiciones particulares de uso (OP).

Artículo 7.18.5.- Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

Artículo 7.18.6.- Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

Artículo 7.18.7.- Ocupación de parcela para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

Artículo 7.18.8.- Ocupación bajo rasante para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

Artículo 7.18.9.- Altura y número de plantas para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

Artículo 7.18.10.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

Artículo 7.18.11.- Condiciones particulares de estética para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

Artículo 7.18.12.- Condiciones particulares para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

CAPÍTULO DECIMONOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE INSTITUCIONAL PRIVADO.

Artículo 7.19.1.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 7.19.2.- Condiciones particulares de la calificación institucional privado comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).

Artículo 7.19.3.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).

CAPÍTULO VIGÉSIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 7.20.1.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 7.20.2.- Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).

Artículo 7.20.3.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).

Artículo 7.20.4.- Condiciones particulares de uso (OP).

CAPÍTULO VIGÉSIMOPRIMERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Artículo 7.21.1.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 7.21.2.- Condiciones particulares de la calificación de transportes e infraestructuras básicas asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).

Artículo 7.21.3.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).

Artículo 7.21.4.- Condiciones particulares de uso (OP).

TÍTULO OCTAVO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 8.1.1.- Órganos actuantes e intervención de los particulares (OP).
- Artículo 8.1.2.- Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico (OP).
- Artículo 8.1.3.- Convenios urbanísticos (OP).
- Artículo 8.1.4.- Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan General (OP).
- Artículo 8.1.5.- Instrumentos de actuación urbanística (OP).
- Artículo 8.1.6.- Registro de Instrumentos de Planeamiento y Gestión (OE).

CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

- Artículo 8.2.1.- Definición y Clases (OE).
- FIGURAS DE PLANEAMIENTO.
- Artículo 8.2.2.- Planes Parciales (OP).
- Artículo 8.2.3.- Planes Especiales (OP).
- FIGURAS COMPLEMENTARIAS.
- Artículo 8.2.3.bis- Estudios de Detalle (OP).
- Artículo 8.2.4.- Ordenanzas Especiales (OP).

CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTION. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 8.3.1.- Clases (OP).
- ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.
- Artículo 8.3.2.- Sistemas de actuación (OP).
- Artículo 8.3.3.- Sistema de compensación (OP).
- Artículo 8.3.4.- Sistema de Cooperación (OP).
- Artículo 8.3.5.- Sistema de Expropiación (OP).
- Artículo 8.3.6.- Gestión de la Expropiación: Concesión Urbanística (OP).
- ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS Y DIRECTAS
- Artículo 8.3.7.- Definición y Clases (OP).
- Artículo 8.3.8.- Expropiación Forzosa (OP).
- Artículo 8.3.9.- La Ocupación Directa (OP).
- Artículo 8.3.10.- Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (OP).
- Artículo 8.3.11.- Registro de Transferencias de Aprovechamientos (OP).

CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL.

- Artículo 8.4.1.- Clases de Proyectos (OP).
- Artículo 8.4.2.- Definición, Clases y Características de los Proyectos de Urbanización (OP).
- Artículo 8.4.3.- Contenido de los Proyectos de Urbanización (OP).
- Artículo 8.4.4.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización (OP).
- Artículo 8.4.5.- Ordenanza de Urbanización (OP).

CAPÍTULO QUINTO. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.

- Artículo 8.5.1.- Clase de Instrumentos de Protección (OP).

TÍTULO NOVENO. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

- Artículo 9.1.1.- Finalidad y destino (OP).
- Artículo 9.1.2.- Bienes integrantes (OP).
- Artículo 9.1.3.- Reservas de terrenos. Expropiación (OP).
- Artículo 9.1.4.- Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados (OP).
- Artículo 9.1.5.- Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo (OP).
- Artículo 9.1.6.- Gestión por la Administración o cesión (OP).
- Artículo 9.1.7.- Cesiones onerosas. Enajenación mediante Concurso (OP).
- Artículo 9.1.8.- Excepciones al Concurso. Enajenación directa (OP).
- Artículo 9.1.9.- Cesiones a título gratuito (OP).
- Artículo 9.1.10.- Cesiones entre Administraciones (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 9.2.1.- Derecho de superficie (OP).

CAPÍTULO TERCERO. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 9.3.1.- Delimitación de Áreas de tanteo y retracto (OP).

Artículo 9.3.2.- Procedimiento de delimitación (OP).

Artículo 9.3.3.- Obligaciones de los afectados (OP).

CAPÍTULO CUARTO. EXPROPIACION Y VENTA FORZOSA

Artículo 9.4.1.- Expropiación (OP).

Artículo 9.4.2.- Régimen de venta forzosa (OP).

CAPÍTULO QUINTO. REGISTROS DE INTERVENCION EN EL MERCADO

Artículo 9.5.1.- Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar (OP).

Artículo 9.5.2.- Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo (OP).

TÍTULO DÉCIMO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección Primera.- Actividades sujetas. Clases de Licencias.

Artículo 10.1.1.- Actividades Sujetas a Licencia (OP).

Artículo 10.1.2.- Clases de Licencias Urbanísticas (OP).

Artículo 10.1.3.- Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos (OP).

Sección Segunda.- Licencia de Parcelación.

Artículo 10.1.4.- Parcelación Urbanística (OE) y (OP).

Artículo 10.1.5.- Proyectos de Parcelación (OP).

Artículo 10.1.6.- Licencia de Parcelación (OP).

Sección Tercera.- Licencia de Obras.

Artículo 10.1.7.- Clases (OP).

Artículo 10.1.8.- Licencias de Obras de Urbanización (OP).

Artículo 10.1.9.- Licencia de Obras de Edificación (OP).

Artículo 10.1.10.- Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes (OP).

Artículo 10.1.11.- Clases de obras de edificación y definición en proyectos (OP).

Artículo 10.1.12.- Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios (OP).

Artículo 10.1.13.- Documentación Específica de los Proyectos de Demolición (OP).

Artículo 10.1.14.- Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación (OP).

Artículo 10.1.15.- Transmisión y Modificación de Licencias de Obras (OP).

Sección Cuarta.- Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 10.1.16.- Definición de otras Actuaciones Urbanísticas (OP).

Artículo 10.1.17.- Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas (OP).

Artículo 10.1.18.- Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas (OP).

Sección Quinta.- Licencia de Actividades e Instalaciones.

Artículo 10.1.19.- Licencias de Actividades e Instalaciones (OP).

Artículo 10.1.20.- Proyecto de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases. Condiciones (OP).

Artículo 10.1.21.- Licencia de Primera Ocupación o de Apertura (OP).

Artículo 10.1.22.- Licencia para la autorización de usos provisionales (OP).

Sección Sexta.- Eficacia de las Licencias.

Artículo 10.1.23.- Caducidad de las Licencias (OP).

Artículo 10.1.24.- Pérdida de Eficacia de las Licencias (OP).

Artículo 10.1.25.- Efectos de la Extinción de las Licencias (OP).

Artículo 10.1.26.- Ordenanza de Tramitación (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. EL DEBER DE CONSERVACIÓN

Sección Primera.- Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Artículo 10.2.1.- Obligaciones de Conservación (OP).

Artículo 10.2.2.- Contenido del Deber de Conservación (OP).

Artículo 10.2.3.- Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato (OP).

Artículo 10.2.4.- Colaboración Municipal (OP).

Artículo 10.2.5.- Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por

Motivos de Interés Estético o Turístico (OP).
Sección Segunda.- Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.
Artículo 10.2.6.- Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural (OE).
Artículo 10.2.7.- Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento (OP).
Sección Tercera.- Declaración de Ruina.
Artículo 10.2.8.- Declaración de Ruina (OP).
Sección Cuarta.- Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.
Artículo 10.2.9.- Contenido del Deber de Conservación de Solares (OP).
Artículo 10.2.10.- Destino Provisional de los Solares (OP).

CAPÍTULO TERCERO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Artículo 10.3.1.- Protección de la legalidad urbanística (OP).
Artículo 10.3.2.- Inspección urbanística (OP).
Artículo 10.3.3.- Infracciones urbanísticas (OP).

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 11.1.1.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OE).
Artículo 11.1.2.- Perímetros de protección (OE).
Artículo 11.1.3.- Catálogos (OE).

CAPÍTULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Sección 1ª. Condiciones comunes para los inmuebles protegidos.
Artículo 11.2.1.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OE) y (OP).
Artículo 11.2.2.- Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico (OP).
Artículo 11.2.3.- Condiciones de parcelación en edificios catalogados (OE).
Artículo 11.2.4.- Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados (OP).
Artículo 11.2.5.- Situación de ruina en inmuebles protegidos (OE).
Artículo 11.2.6.- Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes (OE).
Artículo 11.2.7.- Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico (OE) y (OP).
Sección 2ª. Niveles de protección y condiciones de intervención.
Artículo 11.2.8.- Nivel 1. Protección monumental (OE) y (OP).
Artículo 11.2.9.- Nivel 2. Protección integral (OP).
Artículo 11.2.10.- Nivel 3. Protección estructural (OP).
Artículo 11.2.12.- Nivel 4. Protección ambiental (OP).
Artículo 11.2.13.- Intervención singular (OE) y (OP).
Artículo 11.2.14.- Intervenciones sobre elementos catalogados (OE) y (OP).
Sección 3ª. Medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado.
Artículo 11.2.15.- Áreas de Rehabilitación Integrada (OP).
Artículo 11.2.16.- Programas de Rehabilitación (OP).
Artículo 11.2.17.- Medidas de apoyo municipal a la protección del patrimonio arquitectónico (OP).
Artículo 11.2.18.- Medidas de fomento (OP).

CAPÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Sección Primera: Disposiciones generales.
Artículo 11.3.1.- Patrimonio Arqueológico y Etnográfico (OE).
Artículo 11.3.2.- Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico (OE).
Sección 2ª: Intervenciones arqueológicas. Documentación de las intervenciones arqueológicas.
Artículo 11.3.3.- Tipos de intervenciones arqueológicas (OE).
Artículo 11.3.4.- Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas (OE).
Artículo 11.3.5.- Proyectos de Intervención Arqueológica (OE).
Artículo 11.3.6.- Informe Final de la Intervención Arqueológica, preliminar a la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica (OE).
Artículo 11.3.7.- Memoria Científica de la Intervención Arqueológica (OE).
Sección 3ª: Zonificación Arqueológica y Niveles de Protección Arqueológica.
Artículo 11.3.8.- Ámbito de aplicación (OE).
Artículo 11.3.9.- Criterios de Protección Arqueológica (OP).

Artículo 11.3.10.- Niveles de Protección Arqueológica en Áreas de Intervención Arqueológica. Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 11.3.11.- Nivel de Protección Arqueológica I. Definición y Ámbito de Aplicación (OP).

Artículo 11.3.12.- Nivel de Protección Arqueológica II. Definición y Ámbito de Aplicación (OP).

Artículo 11.3.13.- Nivel de Protección Arqueológica III. Definición y Ámbito de Aplicación (OP).

Artículo 11.3.14.- Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes (OP).

Artículo 11.3.15.- Restos subyacentes de fortificaciones (OE).

Artículo 11.3.16.- Exenciones de cautelas arqueológicas (OE).

Sección 4º: Sujetos responsables de las Intervenciones Arqueológicas.

Artículo 11.3.17.- Administración Competente (OE).

Artículo 11.3.18.- Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas (OE).

Artículo 11.3.19.- Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas (OE) y (OP).

Sección 5º: Normas de Procedimiento.

Artículo 11.3.20.- Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico (OE).

Artículo 11.3.21.- Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo (OE).

Artículo 11.3.22.- Medidas de apoyo a la agilización del procedimiento administrativo para la obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo (OE).

Artículo 11.3.23.- Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras (OP).

Sección 6º: Medidas de apoyo y fomento de la protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.

Artículo 11.3.24.- Oficina Técnica Municipal de Arqueología (OP).

Artículo 11.3.25.- Registro Municipal del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico (OP).

Artículo 11.3.26.- Medidas de ayuda a la financiación de las intervenciones arqueológicas (OP).

CAPÍTULO CUARTO. PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS.

Artículo 11.4.1.- Bienes objeto de protección (OP).

Artículo 11.4.2.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OP).

Artículo 11.4.3.- Planeamientos especiales de protección para conjuntos urbanos de interés (OP).

Artículo 11.4.4.- Criterios de intervención sobre los elementos de los conjuntos urbanos de interés (OP).

Artículo 11.4.5.- Intervención singular (OE) y (OP).

Artículo 11.4.6.- Medidas de fomento de la protección de conjuntos urbanos de interés (OE) y (OP).

CAPÍTULO QUINTO. PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR.

Artículo 11.5.1.- Bienes objeto de protección (OP).

Artículo 11.5.2.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OE) y (OP).

Artículo 11.5.3.- Medidas de protección (OP).

Artículo 11.5.4.- Medidas de fomento de la protección de jardines de carácter singular (OE) y (OP).

CAPÍTULO SEXTO. PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS.

Artículo 11.6.1.- Bienes objeto de protección (OE) y (OP).

Artículo 11.6.2.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OE) y (OP).

Artículo 11.6.3.- Itinerarios o recorridos urbanos y peri-urbanos (OP).

Artículo 11.6.4.- Sitios y lugares de interés o valor histórico (OE) y (OP).

Artículo 11.6.5.- Vistas de interés (OP).

Artículo 11.6.6.- Elementos de carácter singular de interés (OE) y (OP).

Artículo 11.6.7.- Medidas de protección (OP).

Artículo 11.6.8.- Medidas de fomento a la protección de los elementos de interés (OE) y (OP).

ANEXO I. ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 1.1.1.- Concepto.

Artículo 1.1.2.- Contenido.

Artículo 1.1.3.- Documentos que integrarán los proyectos de urbanización.

Artículo 1.1.4.- Proyectos de urbanización.
Artículo 1.1.5.- Control de calidad. Pruebas y ensayos.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 1.2.1.- Redes de infraestructuras. Condiciones generales.
Artículo 1.2.2.- Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.
Artículo 1.2.3.- Disposición de servicios en aceras y calzadas.
Artículo 1.2.4.- Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.
Artículo 1.2.5.- Instalaciones especiales.
Artículo 1.2.6.- Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras.
Artículo 1.2.7. Medidas correctoras de impacto ambiental.

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS EN SUPERFICIES Y AEREAS. FIRMES Y PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Artículo 1.3.1.- Red viaria. Tráfico y aparcamientos.
Artículo 1.3.2.- Firmes y pavimentos.
Artículo 1.3.3.- Señales verticales y marcas en pavimentos.
Artículo 1.3.4.- Redes superficiales y aéreas.
Artículo 1.3.5.- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
Artículo 1.3.6.- Equipamiento y mobiliario urbano.

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS.

Artículo 1.4.1.- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes.
Artículo 1.4.2. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
Artículo 1.4.3.- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
Artículo 1.4.4.- Redes de alumbrado público.
Artículo 1.4.5.- Semaforización.
Artículo 1.4.6.- Telefonía.
Artículo 1.4.7.- Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos).
Artículo 1.4.8.- Redes de telecomunicación por cable.
Artículo 1.4.9.- Otras redes de comunicaciones.
Artículo 1.4.10.- Redes de suministro y distribución de gas.
Artículo 1.4.11.- Conducciones en galería. Galerías de servicios.

ANEXO II. OTRAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE APLICACIÓN.

Artículo 1. Enumeración de otras Ordenanzas Municipales de aplicación.
Artículo 2. Revisión de las Ordenanzas Municipales de aplicación.

ANEXO III. ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTÁCULO Y REUNIÓN.

Artículo 1. – Local de espectáculos o reunión.
Artículo 2. – Instalación singular de espectáculos o reunión.
Artículo 3. – Condiciones particulares de los locales de espectáculos o reunión.
Artículo 4. – Condiciones de las instalaciones singulares de espectáculos o reunión.
Artículo 5. – Ámbito de aplicación de la condición 8ª de los locales de espectáculo o reunión (Artículo 3).

ANEXO IV. MEDIDAS AMBIENTALES.

A) Respecto a la Clasificación de Suelo.
B) Respecto al Suelo No Urbanizable.
C) Cuestiones generales.

DISPOSICIONES: DEROGATORIA, ADICIONALES Y TRANSITORIAS.

Disposición Derogatoria Única.
Disposición Adicional Primera.

Disposición Adicional Segunda.
Disposición Adicional Tercera.
Disposición Transitoria Primera.
Disposición Transitoria Segunda.
Disposición Transitoria Tercera.
Disposición Transitoria Cuarta.
Disposición Transitoria Quinta.
Disposición Transitoria Sexta.

GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/ COMPLEMENTARIA.

-**CUADRO NÚMERO 1.** SITUACIONES BÁSICAS, ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y EDIFICATORIAS, Y CLASES/CATEGORÍAS DE SUELO.

-**CUADRO NÚMERO 2.** APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN FUNCIÓN DE LA CLASE/CATEGORÍA DE SUELO.

-**CUADRO NÚMERO 3:** CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO EN EL PGOU.

-**CUADRO NÚMERO 4:** APROXIMACIÓN A LEYES Y REGLAMENTOS SECTORIALES ESTATALES Y AUTONÓMICOS EN ANDALUCÍA CON IMPLICACIONES URBANÍSTICAS.

-**GRÁFICO NÚMERO 1.** TÍTULOS HABILITANTES PARA LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

-**CUADRO NÚMERO 5.** SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIONES AISLADAS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE. Esquema del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-**GRÁFICO NÚMERO 2.** EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE SEGÚN EL PGOU.

-**CUADRO NÚMERO 6:** ZONAS DEL POTAUGR Y LIMITACIÓN DE USOS.

-**CUADRO NÚMERO 7:** CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

-**CUADRO NÚMERO 8:** COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL "SUELO URBANO NO CONSOLIDADO" PREVISTOS POR LA ADAPTACIÓN DEL PGOU A LA LOUA.

-**CUADRO NÚMERO 9:** COEFICIENTES DE PONDERACIÓN CORREGIDOS POR ACUERDO PLENO DE 25 DE FEBRERO DEL 2011 (CUADRO ANTES DE SU CORRECCIÓN Y CORREGIDO, DE APLICACIÓN EN "SUELO URBANO" EN SITUACIÓN "NORMAL").

-**CUADRO NÚMERO 10:** ESTÁNDARES DE CESIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES. COMPARACIÓN DE LAS PREVISIONES DE CESIÓN DE LA LOUA Y EL RPU.

-**CUADRO NÚMERO 11:** COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL "APROVECHAMIENTO MEDIO" (ÁREAS DE REPARTO 1 Y 2). AJUSTE INTRODUCIDO POR LA ADAPTACIÓN DEL PGOU A LA LOUA, APROBADA POR EL PLENO MUNICIPAL EL 26 DE FEBRERO DEL 2009, Y PUBLICADA EN EL BOP DE GRANADA NÚMERO 93 DE 19 DE MAYO DEL 2009.

-**CUADRO NÚMERO 12:** USOS DEL SUELO. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. CARÁCTER DE LOS USOS EN "FUNCIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN", SEGÚN EL CONTENIDO DEL ARTÍCULO 6.1.7 DE LA NORMATIVA DEL PGOU.

-**CUADRO NÚMERO 13:** USOS DEL SUELO. USOS DOMINANTES O CARACTERÍSTICOS. USOS OBLIGATORIOS. PGOU Y PEPRI CENTRO.

-CUADRO NÚMERO 14: USOS DEL SUELO Y LISTADO DE USOS DE LA EDIFICACIÓN (CARACTERÍSTICOS O DOMINANTE Y COMPATIBLES). PGOU Y PEPRI CENTRO.

-CUADRO NÚMERO 15. ASIMILACIÓN DE USOS PGOU-PEPRI ALBAICÍN.

1.- ASIMILACIÓN DE CALIFICACIONES PORMENORIZADAS (DEFINICIÓN DE USOS "CARACTERÍSTICOS" Y "COMPATIBLES").

2.- ASIMILACIÓN USOS DE LA EDIFICACIÓN (COMPARACIÓN CON LOS "DETALLADOS").

-CUADRO NÚMERO 16: CAMBIOS DE USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO ADMITIDOS FUERA DE LAS REGLAS GENERALES DE COMPATIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN.

-CUADRO NÚMERO 17: USOS DE LA EDIFICACIÓN "DOMINANTES O CARACTERÍSTICOS" Y USOS "COMPLEMENTARIOS".

-CUADRO NÚMERO 18: DESARROLLO DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE LA EDIFICACIÓN SEÑALADOS POR EL PGOU A TRAVÉS DE NORMATIVA SECTORIAL Y OTRAS CLASIFICACIONES.

-CUADRO NÚMERO 19. TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN: PGOU, PEPRI ALBAICÍN Y PEPRI CENTRO.

-CUADRO NÚMERO 20. CORRESPONDENCIA DE USOS PORMENORIZADOS Y TIPOS FUNCIONALES EN EL PEPRI ALBAICÍN.

-CUADRO NÚMERO 21. CONDICIONES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS EN EL PGOU.

-CUADRO NÚMERO 22. ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN CUYA SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA NO COMPUTA A LOS EFECTOS DE DETERMINAR EL "APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OBJETIVO" FIJADO POR EL PGOU..

-CUADRO NÚMERO 23. TIPOS DE PATIOS DE PARCELA. PGOU, PEPRI ALBAICÍN Y PEPRI CENTRO.

-CUADRO NÚMERO 24. CONDICIONES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS EN EL PEPRI CENTRO Y PEPRI ALHAMBRA.

1.- PEPRI CENTRO.

BOP NÚMERO 186 DE 14 DE AGOSTO DEL 2002. PUBLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PEPRI CENTRO. TÍTULO IX ("CLASIFICACIÓN DEL SUELO"). CAPÍTULO XI ("CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN LADERA") Y CAPÍTULO XII ("CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIÓN LINEAL EN LADERA").

2.- PEPRI ALHAMBRA.

-CUADRO NÚMERO 25: CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD Y COMPLEMENTARIEDAD DE USOS. RELACIÓN PGOU Y PEPRI ALBAICÍN.

1. COMPATIBILIDAD.

2. COMPLEMENTARIEDAD.

-CUADRO NÚMERO 26. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN EL PGOU. RELACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS REGULADOS EN LA LOUA (DE ORDENACIÓN, DE GESTIÓN Y DE EJECUCIÓN).

-CUADRO NÚMERO 27. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LOUA.

-CUADRO NÚMERO 28. TIPOS DE PLANES ESPECIALES DESCRITOS EN EL PGOU. ENCAJE CON LAS PREVISIONES DE LA LOUA.

-CUADRO NÚMERO 29. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PREVISTOS POR EL PGOU Y SU RELACIÓN CON LOS SEÑALADOS EN LA LOUA.

-ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES

-CUADRO NÚMERO 30. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO POR RAZÓN DE URBANISMO.

-CUADRO NÚMERO 31. MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LOS PROCESOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. TÍTULOS HABILITANTES.

-CUADRO NÚMERO 32. ACTOS SUJETOS A LICENCIA Y/O DECLARACIÓN RESPONSABLE (DR) SEGÚN EL PGOU. CORRESPONDENCIA CON LA LOUA Y EL RDU.

-CUADRO NÚMERO 33. APROXIMACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL. AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

-CUADRO NÚMERO 34. ESQUEMA DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS. DECLARACIÓN RESPONSABLE. COMUNICACIÓN PREVIA. RDU Y ORAU.

-CUADRO NÚMERO 35. CLASIFICACIÓN DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN EL PGOU. RELACIÓN CON EL CONTENIDO DEL RDU.

-CUADRO NÚMERO 36. APROXIMACIÓN A LOS EFECTOS DEL SILENCIO EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONCESIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA.

-CUADRO NÚMERO 37. ESQUEMA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO SEGÚN LA LOUA.

-CUADRO NÚMERO 38. ESQUEMA SOBRE INSPECCIÓN URBANÍSTICA SEGÚN LA LOUA.

-CUADRO NÚMERO 39. ESQUEMA DE INFRACCIONES Y SANCIONES SEGÚN LA LOUA.

-CUADRO NÚMERO 40. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

-CUADRO NÚMERO 41. ESQUEMA GENERAL DE ELEMENTOS A PROTEGER SEGÚN EL PGOU.

-CUADRO NÚMERO 42. EQUIPARACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS. PGOU Y PEPRIS.

-CUADRO NÚMERO 43. TIPOS DE OBRAS ADMITIDOS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS. PGOU Y PEPRIS.

-CUADRO NÚMERO 44. ORDENANZAS VIGENTES EN GRANADA RELACIONADAS CON LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL.

-CUADRO NÚMERO 45. DESARROLLO DEL USO TERCIARIO DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN, EN DISTINTOS TIPOS DE LOCALES O INSTALACIONES SINGULARES.

-CUADRO NÚMERO 46. ESQUEMA DE SUPUESTOS DE FO Y AFO Y LAS POSIBILIDADES DE ACREDITACIÓN DE DICHAS CIRCUNSTANCIAS, SEGÚN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.

-CUADRO NÚMERO 47. RESUME EL CONTENIDO DEL DLA3/2019, CON REFERENCIA AL CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES.

-DOCUMENTACIÓN. BOP NÚMERO 217 DE 15 DE NOVIEMBRE DEL 2017. RESOLUCIÓN POR LA QUE SE DEJA SIN EFECTO EL DICTAMEN DE 19/02/2013, Y RESOLUCIÓN POR LA QUE SE DEJA SIN EFECTO LA INSTRUCCIÓN DE 14 DE ABRIL DEL 2015.

-CONTENIDO BOP NÚMERO 20 DE 31 DE ENERO DEL 2017. DEROGACIÓN DE LAS INTERPRETACIONES DE 27 DE MARZO EN RELACIÓN CON LOS EXPEDIENTES 271/2014, 272/2014 Y 274/2014. OCUPACIÓN DE SÓTANOS.

-CONTENIDO BOP NÚMERO 20 DE 31 DE ENERO DEL 2017. DEROGACIÓN DE INTERPRETACIÓN CONCEPTO DE PÉRGOLAS.

-CONTENIDO BOP NÚMERO 20 DE 30 DE ENERO DEL 2018. INSTRUCCIÓN PINTURAS MURALES EXTERIORES O SIMILARES.

-"INTERPRETACIÓN DE PUBLICIDAD EN FACHADAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIA" DE FECHA 26 DE JUNIO DEL 2019.

ÍNDICE DE MATERIAS.

REFERENCIAS LEGISLATIVAS Y REGLAMENTARIAS.

SIMBOLOGÍA Y REPRESENTACIÓN.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PREVIAS.

Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial (OE).

1.-El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de **Plan General de Ordenación Urbanística**¹ del término municipal de Granada, con el contenido y el alcance atribuidos a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente. Su contenido corresponde a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS-6/98)², la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)³, ~~que asume como derecho propio los artículos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana RDL 1/1992, de 26 de Junio, declarados nulos e inconstitucionales por la STC 61/1997, de 20 de Marzo~~, Reglamentos de Planeamiento⁴, Gestión Urbanística⁵ y Disciplina Urbanística⁶, y con la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía⁷, así como con la restante legislación emanada de la Junta de Andalucía, y con la legislación sectorial de aplicación.

2.-Es el resultado de la revisión del anterior documento de planeamiento general⁸, al que sustituye plenamente, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor de este, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaran procedentes al amparo de la Legislación Urbanística.

3.-Tiene por objeto la ordenación integral del territorio del municipio, la definición de los elementos básicos de la estructura general de su territorio⁹, la clasificación del suelo estableciendo su régimen jurídico¹⁰ y las normas para su desarrollo y ejecución¹¹.

Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos del Plan General (OE).

1.-El Plan General entra en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín

¹Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). ("*Planes Generales de Ordenación Urbanística*"). ("*Concepto*");

"1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

2. El contenido de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de su adecuada normalización, debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio en el sistema de ciudades de Andalucía, por su población y dinámica de crecimiento, por la relevancia de sus actividades y recursos turísticos, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico".

²Ahora hay que considerar el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR).

³Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁴Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU).

⁵Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

⁶Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU). En Andalucía, también el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la comunidad Autónoma de Andalucía (RDUa).

⁷LOTA.

⁸Plan General de Ordenación Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 24 de enero de 1985 (PGOU/85).

⁹Artículo 10.1 de la LOUA (ordenación estructural).

¹⁰Artículo 44 y siguientes de la LOUA y, en general, el Título II de dicho Texto legal.

¹¹Títulos IV, V, VI y VII de la LOUA.

Oficial de la Junta de Andalucía¹², y ello conlleva la sustitución del precedente planeamiento municipal y de sus modificaciones.

2.-El Plan General tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones y de la obligada revisión del Programa de Actuación¹³.

3.-La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística¹⁴. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Artículo 1.1.3. Revisión del Plan General (OE).

1.-El Plan General se formula, en principio, con objetivos a alcanzar en un periodo de ocho (8) años a partir de su entrada en vigor. Cumplido este plazo, el Ayuntamiento verificará si es precisa la revisión del Plan por la aparición de nuevos objetivos durante el proceso de su ejecución del Plan.

2.-En todo caso, el Ayuntamiento de Granada podrá verificar la oportunidad de proceder a la revisión¹⁵ del presente Plan General, en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

a) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa la presente Revisión.

b) La aprobación o revisión de un Plan de Ordenación del territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía¹⁶, o legislación andaluza de rango superior.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

¹²Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transporte de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA de 6 de marzo del 2001. Resolución de 21 de diciembre del 2001, relativa al cumplimiento de la de 9 de febrero del 2001, sobre revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, publicada el 22 de enero del 2002.

¹³Según la LOUA no existe el documento "Programa de Actuación" como tal. Su artículo 19.1.a.3ª ("Contenido documental de los instrumentos de planeamiento") determina que la Memoria del Plan: "en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".

Todo esto, teniendo en cuenta que el artículo 18 de la LOUA se refiere a las ("Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos"). También el artículo 88 ("Organización temporal de la ejecución del planeamiento") del mismo Texto legal señala:

"1. En defecto de la determinación en el instrumento de planeamiento de los plazos a los que se refiere el apartado 2 del artículo 18, éstos se fijarán por el municipio para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución, por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

2. En el marco de la organización temporal de la ejecución que esté establecida, los municipios pueden concretar, motivadamente, el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones, por el mismo procedimiento previsto en el apartado anterior".

¹⁴Artículo 34 de la LOUA ("Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento").

¹⁵Artículos 35 y siguientes de la LOUA. Sección V ("vigencia y innovación" de los planes urbanísticos), Capítulo IV del Título I.

¹⁶Artículo 35.4 de la LOUA.

c) Cuando la adopción de nuevos criterios respecto de la **ordenación estructural**¹⁷ o de la clasificación del suelo¹⁸ y de sus determinaciones motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan¹⁹, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

¹⁷ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹⁸ Artículos 44 y siguientes de la LOUA.

¹⁹ Artículo 10.1 de la LOUA ("**Determinaciones**" de los Planes Generales de Ordenación Urbanística):

"Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1 Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio.

c.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

e) Actualización del catastro del municipio²⁰, en cuyo momento se adecuará el cálculo de aprovechamiento tipo²¹, si la envergadura de dicho ajuste lo hace necesario, por suponer una alteración sustancial de la equidistribución y aprovechamientos establecidos en el Plan en **suelo urbanizable programado**²².

Artículo 1.1.4. Revisión del Programa de Actuación (OE).

El Programa de Actuación del Plan General será revisado cada cuatro (4) años desde la entrada en vigor de éste²³ y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, que se distribuirán entre los siguientes parámetros:

1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
5. Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

e) Para el **suelo urbanizable no sectorizado**, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

a) ...

b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.

En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B)".

²⁰ Artículos 25 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI), referentes a "Ponencias de Valores Catastrales" y "Procedimientos de valoración catastral".

²¹ En los supuestos que es de aplicación, "aprovechamiento medio" (terminología en el LOUA del aprovechamiento tipo).

Artículo 59.4 de la LOUA ("El aprovechamiento urbanístico: conceptos");

"Se entiende por **aprovechamiento medio** la superficie construable del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos".

²² Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. La LOUA no define la categoría de "suelo urbanizable programado", en todo caso el PGOU puede establecer plazos para la ejecución del "suelo urbanizable sectorizado" y "ordenado" (artículo 47). La actualización de los valores catastrales puede aconsejar la modificación de coeficientes de ponderación (uso y/o localización) utilizados en el cálculo del "aprovechamiento tipo" (ahora "aprovechamiento medio").

²³ Según la LOUA no existe el documento "Programa de Actuación" como tal. El artículo 18 de la LOUA se refiere a las "previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos". Y el artículo 88 del mismo Texto legal señala la forma de establecimiento de plazos al margen del planeamiento urbanístico.

a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren, de modo sustancial, el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en sectores de inversión específicos.

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento sea un cincuenta por ciento (50%) superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero, **todo ello dentro de las previsiones de control de sostenibilidad establecidos en el artículo 15.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLR/08)**²⁴.

c) Cuando el Ayuntamiento, a la vista de la situación del mercado de suelo y del precio de la vivienda, o de la necesidad de disponer de suelo para dotaciones de carácter estructurante, considere necesario el desarrollo de las áreas de reserva de terrenos delimitadas en el Plan²⁵.

Artículo 1.1.5. Modificaciones del Plan General.

1.-Se considera como modificación²⁶ de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la **ordenación estructural**²⁷ o a la clasificación del suelo (OE).

2.-No alcanzarán la consideración de modificaciones del Plan General (OP):

a) Las alteraciones no sustanciales de las determinaciones del Programa de Actuación, según lo dispuesto en el art. anterior.

²⁴Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Ahora hay que considerar el contenido del TRLSRU (artículo 22, sobre "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano"). Los apartados que desarrollan el punto 5 del Texto refundido (a, b, c, d y e) han sido declarados inconstitucionales por Sentencia Tribunal Constitucional (STC –Pleno–) 143/2017, de 14 de diciembre.

²⁵Artículos 73 y 74 de la LOUA. Desarrollados por el artículo 9 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se definen procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, referentes al procedimiento de urgencia para la tramitación, ejecución y gestión de instrumentos de planeamiento en lo relativo a reservas de terrenos con destino a viviendas protegidas (D11/2008).

²⁶Artículo 38 de la LOUA ("Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites"):

"1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le corresponda, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél".

²⁷Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Artículo 10.1 de la LOUA ("Determinaciones" de los Planes Generales de Ordenación Urbanística).

b) La delimitación de unidades de ejecución²⁸ no previstas expresamente en el Plan General.

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas.

En particular, se considerarán así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres²⁹.

Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones, por el planeamiento de desarrollo, de las determinaciones no vinculantes³⁰, expresadas en las fichas de planeamiento del presente Plan General.

d) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación³¹ contenidas en este Plan General, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales. *Tales determinaciones no básicas se refieren a parámetros de forma, que no afecten a altura, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, ni tampoco a edificabilidades ni aprovechamientos urbanísticos ni a usos³².*

e) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas³³.

f) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable³⁴.

3.-La modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste. Asimismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan (OP).

Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como

²⁸Artículo 106 de la LOUA ("Delimitación de unidades de ejecución") y 38 del RGU.

²⁹Artículo 10.1.A.c de la LOUA ("Determinaciones" de los Planes Generales de Ordenación Urbanística).

³⁰Artículo 10.2.B de la LOUA ("Determinaciones" de los Planes Generales de Ordenación Urbanística). Se refiere a determinaciones de la ordenación pormenorizada de carácter potestativo, que pueden ser alteradas por el planeamiento de desarrollo.

³¹Artículo 24.1 de la LOUA ("Objeto" de las "Ordenanzas Municipales de Edificación"):

"Las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico".

La alteración de los aspectos que pueden ser regulados por "Ordenanzas Municipales de Edificación", no alcanzan la categoría ordenación urbanística prevista por el PGOU.

³²Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002. Habría que entender que se refiere al "aprovechamiento subjetivo" (artículo 59.3 de la LOUA), ya que el "objetivo" (artículo 59.2 de la LOUA) puede verse alterado para una misma edificabilidad en función del uso, dentro de los posibles, a implantar, sin que eso afecte a la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. En cuanto al uso, se refiere al uso principal, definido por la calificación, ya sea como "dominante o característico" o "compatible o permitido", descritos en el artículo 6.1.3 de la presente Normativa del PGOU, teniendo en cuenta los usos "complementarios" permitidos según el uso principal a materializar en cada caso.

³³Artículo 23 de la LOUA ("Concepto" de "Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización") y artículo 1.1.7 de la presente Normativa del PGOU.

³⁴Artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP):

"Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos".

generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona³⁵ (OE).

4.-Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos (OE):

a) Puntuales, aquellas modificaciones que no alteran la **ordenación estructural** ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Granada, en virtud del artículo 31.1 de la LOUA que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo **teniendo en cuenta el contenido y el alcance del artículo 38 de la LOUA**³⁶.

b) Sustanciales, aquellas que afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación será competencia del Consejero de Obras Públicas y Transportes y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 128 de la LA-1/97, con las particularidades del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía³⁷.

c) Cualificadas, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de

³⁵ Artículo 36.2.a.2ª de la LOUA ("Régimen de la BOP de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento"):

"Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley".

³⁶ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Artículo 38 de la LOUA ("Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites").

³⁷ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 31.2 de la LOUA ("Competencias para la formulación y aprobación de instrumentos de planeamiento"):

"Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:

A) La formulación de proyectos de:

a) Cualquier instrumento de planeamiento que por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal.

b) Planes Generales de Ordenación Urbanística o sus revisiones en sustitución de los municipios. Esta sustitución sólo procede respecto de municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbanística y de aquéllos cuyo Plan se encuentre manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado para su revisión, y en todo caso quince años, bien por sobrevenir circunstancias objetivas de suficiente trascendencia para alterar los supuestos en los que se fundamente su ordenación estructural.

Concurriendo alguno de estos supuestos, la Consejería requerirá al municipio para que proceda a la adopción de cuantas medidas fueran pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria, en orden a la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística, otorgándole para ello un plazo, que nunca será inferior a un mes. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá proceder a la formulación omitida en sustitución de la inactividad municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y por incumplimiento de obligaciones legales, acordando lo procedente para la elaboración o revisión del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

c) Planes de Ordenación Intermunicipales y planes que los desarrollen, previa audiencia en ambos casos de los municipios afectados.

B) La aprobación definitiva de:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

b) Cualquier instrumento de planeamiento que por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal.

C) La evacuación de informe previo preceptivo en innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo. Cuando este informe se refiera a instrumentos de planeamiento de desarrollo se solicitará durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial".

las zonas verdes o espacios libres previstos, y que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 4.10º del Decreto 77/1994, de 5 de Abril, de la Junta de Andalucía³⁸.

5.-Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento tipo de una o varias Áreas de Reparto **en suelo urbano**³⁹, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento tipo y, por tanto la necesidad o no de su alteración (OP).

En suelo urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento tipo el cálculo excluirá los sectores⁴⁰ cuyo instrumento de ordenación cuenta con aprobación definitiva, así como los sistemas generales adscritos a los mismos (OE).

Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren incluidos por éste Plan General (OP).

³⁸Artículo 36.2.c.2ª de la LOUA ("Régimen de la innovación de la ordenación establecida por la instrumentos de planeamiento"):

"Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a)".

Tener en cuenta, por ejemplo, el contenido del Dictamen 85/2016, del Consejo Consultivo de Andalucía:

"Si bien el término dotación comprende tanto las de titularidad pública como las privadas (el artículo 17.3 de la LOUA contempla que las públicas sean completadas con las privadas en el planeamiento, y específicamente con los aparcamientos), considera este Órgano que se ha de precisar la aplicación del artículo 36.2.c.2ª de la LOUA, que se refiere a las modificaciones cualificadas de planeamiento, en dos aspectos: por un lado, si la dotación es pública, en todo caso se requiere el dictamen del Consejo Consultivo. Y por otro, cuando es de titularidad privada, dependerá de que tal dotación esté prestando un servicio público o solamente satisfaciendo la necesidad de un particular o grupo determinado y concreto de usuarios, lo cual ha de ser analizado en cada situación concreta que se presente.

En el expediente examinado, la regulación que se realiza de las reservas de plazas de aparcamiento, a priori, solamente afecta a parcelas en interior, de titularidad y uso particular, excluidas de la utilización pública. Por tanto, no concurre el presupuesto para que este Órgano deba dictaminar, procediéndose a devolver el expediente para que continúe con su tramitación".

Artículo 17.10.e de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía (LCCA).

³⁹Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Sólo en los supuestos que es de aplicación, "aprovechamiento medio" (terminología en el LOUA del aprovechamiento tipo), según definición del artículo 59.4 de la LOUA.

Artículo 58.1.b, 2 y 3 de la LOUA ("Áreas de reparto"):

"1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:

(...)

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, podrán excluirse de las áreas de reparto las parcelas sometidas a las actuaciones previstas en el artículo 45.2.B).c), constituyendo cada parcela el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento. En todo caso, cuando la obtención de los suelos dotacionales quede diferida conforme al artículo 55.3.a), estos suelos quedarán excluidos de las áreas de reparto. Asimismo, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas se aplicará sobre el incremento del aprovechamiento objetivo respecto al preexistente.

3. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.

Cuando la actuación pública a la que se refiere el artículo 17.6 conlleva el realojo y retorno de la población existente, la edificabilidad de las viviendas vinculadas al retorno de la población se excluirá del aprovechamiento urbanístico al que haya que referir la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística".

⁴⁰"Aprovechamiento medio" (terminología en el LOUA del aprovechamiento tipo). Definición, artículo 59.4 de la LOUA ("El aprovechamiento urbanístico: conceptos").

Sector: "Ámbito de crecimiento o desarrollo urbanístico, delimitado por el PGOU, POI o también por un Plan de Sectorización (PS), para ser ordenado pormenorizadamente y de forma unitaria (de una sola vez) mediante un Plan Parcial de Ordenación (PPO); o incluso directamente por el PGOU, si así se realiza por éste de forma potestativa. Puede establecerse tanto en suelo urbano no consolidado ("vacíos relevantes" dentro del mismo), como en suelo urbanizable sectorizado (de ahí su nombre)".

<https://dspace.unia.es/bitstream/handle/10334/3962/Tarea%20Unidad%202%20y%203%20glosario%20Terminolog%C3%ADa%20urban%C3%ADstica.pdf?sequence=10&isAllowed=y>

Artículo 1.1.6. Documentación del Plan General: contenido y valor de sus elementos.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos⁴¹:

1.-La **Memoria**, con sus anexos, sintetiza la información urbanística, señala los objetivos y generales de planeamiento, y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones (OE).

2.-**Normas Urbanísticas**. Las presentes normas de régimen urbanístico general, contiene un articulado que recoge y regula el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo. Incorpora, igualmente, fichas reguladoras de los ámbitos de planeamiento y ejecución sistemática y Áreas de Reparto, que prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se establece sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases o categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo (OE).

Regulan igualmente el régimen de usos, las condiciones generales y particulares de la

⁴¹ Artículo 19 de la LOUA ("Contenido documental de los instrumentos de planeamiento"):

"1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) *Memoria*, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

1.ª En los Planes Generales de Ordenación Urbanística se modularán sus contenidos en función de la caracterización del municipio por la ordenación del territorio y del nivel de desarrollo de sus determinaciones, conforme a las previsiones de esta Ley, e incluirá, por tanto, en su caso y entre otros, los estudios complementarios de suelo y vivienda, y de tráfico, aparcamiento y transportes.

2.ª Deberá justificar las soluciones del Plan General de Ordenación Urbanística con relación a los criterios señalados en el artículo 9.A) de esta Ley.

3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

4.ª Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

5.ª Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

6.ª Cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública, ésta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.

b) *Normas Urbanísticas*, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

c) *Planos y demás documentación gráfica*, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

2. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un *resumen ejecutivo* que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.4. Reglamentariamente se precisarán los documentos de los diferentes instrumentos de planeamiento y su contenido. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística con tendrán, con carácter de recomendaciones, prescripciones técnicas para la elaboración de dichos documentos".

edificación y la urbanización, así como las disposiciones sobre protección del patrimonio tanto urbano como rural (OE).

3.-Catálogo de edificios y elementos de interés⁴² (OE).

4.-**Programa de Actuación**⁴³. Mediante este documento, se establece el orden de actuación del Plan, tanto temporal como espacialmente, así como la priorización de determinadas acciones (OP).

Sus determinaciones en lo referente a previsiones de realización de los sistemas generales, plazos de ejecución de Suelo Urbanizable y de las actuaciones en Suelo urbano, vinculan al Ayuntamiento de Granada como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas (OP).

5.-**Estudio Económico-Financiero**⁴⁴. Formula y concreta la evaluación económica y la asignación de inversiones de las actuaciones programadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento. Las previsiones económicas recogidas en este estudio se entienden como compromisos adquiridos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente el mismo asigna al Ayuntamiento de Granada y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, tanto públicas como privadas, y a la evaluación de los costes (OP).

6.-Documentación gráfica del Plan⁴⁵:

a) Plano de “Estructura General y Orgánica del Territorio: Clasificación de Suelo”, a escala 1/10.000, expresa el modelo general de la ordenación elegida definiendo los sistemas generales y la clasificación del suelo, tanto en las determinaciones concernientes a la división del suelo no urbanizable y su delimitación respecto del suelo urbano y urbanizable, como a las distintas situaciones previstas en cada clase de suelo (OE).

⁴²Artículo 16 de la LOUA (“Objeto, elaboración y registro de Catálogos”):

“1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo incluirá en el registro administrativo previsto en el artículo 40, de forma separada, todos los bienes y espacios contenidos en los Catálogos aprobados”.

⁴³Según la LOUA no existe el documento “Programa de Actuación” ni “Estudio Económico-Financiero” como tal. El artículo 18 de la LOUA se refiere a las “previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos”. Y el artículo 88 del mismo Texto legal señala la forma de establecimiento de plazos al margen del planeamiento urbanístico.

⁴⁴Ver nota anterior.

⁴⁵La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, considera además, los siguientes planos:

- Determinaciones Suelo No Urbanizable.
- Clasificación del Suelo.
- Sistema general de comunicaciones, transportes e infraestructuras.
- Sistema general de redes: abastecimiento y saneamiento.
- Sistema general de redes: electricidad, gas y ecoparques.
- Sistema general de espacios libres y equipamientos.
- Usos, densidades y edificabilidades globales.
- Parcelas afectadas por Bienes de Interés Cultural y delimitación de Entornos urbanos de protección.
- Bienes inscritos en el C.G.P.H.A.

b) Plano de "Estructura General y Orgánica del Territorio: Sistema de Comunicaciones, Transportes y áreas peatonales", a escala 1/10.000 (OE).

c) Plano de "Estructura General y Orgánica del Territorio: Sistema de Infraestructuras" a escala 1/10.000 (OE).

d) Plano de "Determinaciones en suelo No Urbanizable" a escala 1/10.000 (OE).

e) Plano de "Calificación: Usos del Suelo y ordenación física", a escala 1/2.000 establece la zonificación del suelo, con el señalamiento de los usos globales y, en su caso, pormenorizados en las distintas clases de suelo, incluso los correspondientes a los sistemas generales y a los ámbitos de planeamiento de desarrollo que delimita y de las áreas de reforma en suelo urbano. Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos (OP).

f) Plano de "Áreas de reparto" a escala 1/10.000. Contiene la división del territorio en áreas de reparto (OE) y (OP)⁴⁶.

g) Plano de "Protección del Patrimonio Histórico" a escala 1/2.000, donde se localizan los inmuebles objeto de protección, las zonas arqueológicas, los jardines históricos, los elementos vegetales a proteger y la delimitación de los conjuntos históricos (OE).

Artículo 1.1.7.- Interpretación del Plan General.

1.-La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Granada en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales de la **jurisdicción competente**⁴⁷ (OE).

2.-Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen (OE).

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos,

⁴⁶Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Las "áreas de reparto" en suelo urbanizable son determinaciones de ordenación estructural. Las "áreas de reparto" y el "aprovechamiento medio" en "suelo urbano" sólo serán de aplicación en los supuestos previstos en la LOUA (artículo 58.1.b, 2 y 3, y 59.4).

⁴⁷Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver, por ejemplo, supuesto de interpretación contenida en el expediente E-174/2010 sobre "criterios de interpretación normativa del PEPRI Albaicín sobre formas de proceder en las demoliciones los edificios catalogados" de fecha 22 de enero del 2013:

"(...)

2.-Se han detectado contradicciones entre los documentos integrantes del PEPRI Albaicín. El propio Plan Especial en su art. 1.5 establece que todos los documentos del Plan Especial son idénticamente vinculantes y regula en le art. 1.6.4 el procedimiento a seguir en le caso de existir discrepancia entre la base cartográfica y la realidad, pudiéndose reconocer la situación fáctica mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. No obstante, hay casos en los que la discrepancia entre la base cartográfica y la situación fáctica pueden clarificarse mediante los Catálogos o Inventarios del Plan.

Se propone que, para estos casos y homogeneizando con la normativa del PGOU, se de prioridad a los datos recogidos en las fichas detalladas del Catálogo o Inventario, siendo éstas el documento más detallado y pertenecientes a la literatura del Plan, sin necesidad de tramitar un Estudio de Detalle".

en razón de sus contenidos, conforme a lo señalado en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad⁴⁸.

3.-Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, constituyen la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica disponible a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad y/o aprovechamiento urbanístico definido en la ficha de características correspondiente⁴⁹ (OP).

4.-Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir (OE).

CAPÍTULO SEGUNDO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 1.2.1. Publicidad del planeamiento⁵⁰ (OP).

⁴⁸En relación con la interpretación del PGOU, en su aplicación de cara a autorizaciones y actividades, el artículo 8 de la Ordenanza reguladora del régimen de autorizaciones urbanísticas y actividades del Ayuntamiento de Granada (ORAUA), aprobada el 28 de mayo del 2018 (BOP número 100 de 28 de mayo del 2018, señala en referencia a las "interpretaciones":

"1. En caso de discrepancias de interpretación entre los distintos servicios municipales acerca del régimen aplicable a los actos y actividades reguladas en la presente ordenanza, que excedan de la mera labor de interpretación jurídica, al amparo de lo previsto en las reglas de aplicación de las normas jurídicas y la interpretación de las normas urbanísticas, sectoriales y/o medioambientales, se podrá instar de oficio la elaboración de un criterio interpretativo que solucione la discrepancia.

2. La unidad que detecte o requiera la decisión, elaborará un informe dictamen o propuesta de forma sucinta y concreta, conteniendo los apartados de consulta o problema, la normativa afectada y la propuesta, dando traslado del documento a todas las áreas o servicios con interés o competencia en el tema, que deberán informar preceptivamente.

3. El órgano competente para aprobar el criterio interpretativo será aquél a quien corresponda resolver por razón de la materia objeto de la interpretación.

4. Los criterios interpretativos así resueltos tendrán efectos frente a todos desde la fecha de la resolución y su publicación en el BOP, y una vez aprobados serán notificados a los diferentes servicios municipales e insertados en la Web municipal".

⁴⁹En general, deberá aplicarse el índice de "aprovechamiento medio" para no introducir distorsiones en los cálculos del mismo dentro del área de reparto. No obstante, hay que tener en cuenta la incidencia de este criterio en la asignación de uso y edificabilidad global en la zona, ya que estas determinaciones se considera de "ordenación estructural" a tenor de lo dispuesto en el artículo 10.1.A.d y 10.2.A.b de la LOUA, y su alteración implica una innovación del PGOU.

⁵⁰Artículo 6.1, párrafo primero de la LOUA ("Participación ciudadana"):

"La ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos. También tienen derecho a presentar reclamaciones y quejas, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan".

Artículo 8 de la ORAUA ("Modalidades de acceso a la Información urbanística").

"1. Las personas administradas podrán ejercer su derecho a información urbanística tanto de manera verbal (consulta directa) como por escrito (informe urbanístico e informe-ficha urbanística). De igual modo se facilitará al público la obtención de copias de los documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbana y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del

1.-El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

a) Consulta directa⁵¹.

b) Informes urbanísticos⁵².

planeamiento, así como demás normativa municipal de carácter medioambiental, previo abono, en su caso, de la tasa que corresponda.

2. **Consulta directa:** Toda persona tendrá derecho a ser informada verbalmente y de forma gratuita del régimen urbanístico aplicable a una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate, igualmente podrá examinar por sí misma la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos urbanísticos de su desarrollo en el lugar y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas a tales efectos. Toda la información mencionada podrá ponerse a disposición de las personas administradas a través de la Web municipal para su libre acceso, de conformidad con lo dispuesto en la ordenanza de Administración electrónica del Ayuntamiento de Granada.

3. **Informe urbanístico:** Toda persona tendrá derecho a solicitar por escrito información sobre datos generales o específicos del régimen urbanístico y condiciones aplicables a una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos. Se incluyen los informes relativos a compatibilidad/complementariedad de usos.

4. **Informe-ficha urbanística:** Constituye el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Los terrenos para los que se solicite, deberán constituir unidades registrales (fincas, en los términos descritos en el artículo 26.1.a del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -TSLSRU-), siendo necesario emitir tantos informes-fichas Urbanísticas como unidades registrales completas existan. Todo lo anterior, sin que en ningún caso se entienda el informe como un documento vinculante o anticipo de licencia urbanística alguna.

El informe-ficha urbanística tendrá el siguiente contenido:

a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.

b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.

c) Definición de aprovechamientos (objetivo y subjetivo, según los conceptos señalados en el artículo 59 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Igualmente se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.

e) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.

f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las condiciones de ordenación (aprovechamiento objetivo, según artículo 59.2 de la LOUA), en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.

g) Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.

h) Situación de ejecución del planeamiento urbanístico, y en concreto, verificación de aprobación del planeamiento de desarrollo, proceso de ejecución urbanística (grado de transformación jurídica y física del suelo a través de la ejecución de obras de urbanización), y grado de conversión de la parcela en solar, en los términos señalados en el artículo 148.4 de la LOUA.

i) En su caso, unidad de ejecución o área de reparto donde podrá o deberá hacer efectivo su derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento en relación con el aprovechamiento subjetivo al que tiene derecho su titular, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.

j) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

5. **Consulta de viabilidad:** La persona administrada tendrá derecho a la consulta y contestación por escrito sobre aquellos aspectos puntuales que puedan suscitarle duda en relación con la viabilidad urbanística de cualquier obra o actividad. Sin entender ello como un documento vinculante o un anticipo de licencia urbanística alguna, se evaluará por parte de los servicios técnicos municipales el aspecto concreto planteado, con objeto de facilitar el desarrollo posterior de la propuesta sobre la que se registrará licencia o declaración responsable. Para ello, la persona administrada aportará, al menos, un anteproyecto que detalle la intervención, así como el resto de documentación justificativa que considere oportuno, y la tasa correspondiente".

⁵¹Artículo 6.1, párrafo segundo de la LOUA ("Participación ciudadana"):

"Asimismo, tendrán derecho a ser informados por el municipio, por escrito y en un plazo no superior a un mes, sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas de un terreno o edificio determinado, mediante la emisión de una cédula urbanística. La tramitación y expedición de la cédula urbanística, así como su contenido, podrán regularse mediante la correspondiente ordenanza".

⁵²Artículo 5.d del TRLSRU ("Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada"):

"Todos los ciudadanos tienen derecho a:

(...)

c) Cédulas urbanísticas⁵³.

2.-Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento⁵⁴. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

Artículo 1.2.2. Consulta directa (OP).

1.-Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los Registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones

d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora".

⁵³Artículo 168 del RPU:

"1. Los Ayuntamientos podrán crear, en la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.
2. Este documento se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiere, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.
3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:
a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
b) Plan de Ordenación o Norma Complementaria o Subsidiaria por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
d) Unidad de actuación, polígono o sector de que se trate.
e) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
f) En suelo urbanizable programado y en suelo comprendido en un Programa de Actuación Urbanística, aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca y aprovechamiento medio general.
g) Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación.
h) Sector o polígono donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales".

⁵⁴Artículo 40 de la LOUA ("Publicidad"):

"1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos.
2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería, en todo caso, copia del resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento. Asimismo, remitirán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando sea preceptivo el informe de alguna de las Consejerías o Entidades Instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía.
3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.
4. Los municipios podrán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas.
5. Las Administraciones competentes garantizarán el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento mediante ediciones convencionales e igualmente facilitarán su divulgación y libre acceso por medios y procedimientos informáticos y telemáticos".

Ver, con carácter general, el artículo 17 de la LPACAP ("Archivo de documentos"):

"1. Cada Administración deberá mantener un archivo electrónico único de los documentos electrónicos que correspondan a procedimientos finalizados, en los términos establecidos en la normativa reguladora aplicable.
2. Los documentos electrónicos deberán conservarse en un formato que permita garantizar la autenticidad, integridad y conservación del documento, así como su consulta con independencia del tiempo transcurrido desde su emisión. Se asegurará en todo caso la posibilidad de trasladar los datos a otros formatos y soportes que garanticen el acceso desde diferentes aplicaciones. La eliminación de dichos documentos deberá ser autorizada de acuerdo a lo dispuesto en la normativa aplicable.
3. Los medios o soportes en que se almacenen documentos, deberán contar con medidas de seguridad, de acuerdo con lo previsto en el Esquema Nacional de Seguridad, que garanticen la integridad, autenticidad, confidencialidad, calidad, protección y conservación de los documentos almacenados. En particular, asegurarán la identificación de los usuarios y el control de accesos, así como el cumplimiento de las garantías previstas en la legislación de protección de datos.

de funcionamiento del servicio fijadas al efecto⁵⁵. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2.-Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

Artículo 1.2.3. Informes urbanísticos (OP).

1.-Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan General y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de solicitud⁵⁶.

2.-La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1/2.000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan General, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

3.-Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

Artículo 1.2.4. Cédulas urbanísticas (OP).

1.-Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula urbanística⁵⁷ como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable, a un terreno o edificio determinado, en la fecha de su expedición.

2.-La Cédula se expedirá a solicitud por escrito del interesado, que deberá acompañar la documentación señalada en el punto 2 del artículo anterior, y tendrá el contenido que se señala en los puntos siguientes.

3.- La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

⁵⁵Artículo 5.c y d del TRLSRU ("Derechos del ciudadano"):

"Todos los ciudadanos tienen derecho a:

(...)

c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora (...)"

En el Ayuntamiento de Granada, dentro de la Concejalía correspondiente, existe la "Unidad de Información Urbanística".

⁵⁶Artículo 6.1, párrafo segundo de la LOUA ("Participación ciudadana"). En el Ayuntamiento de Granada, dentro de la Concejalía correspondiente, existe la "Unidad de Información Urbanística".

⁵⁷Artículo 168 del RPU. **No existe en el Ayuntamiento de Granada la "Cédula urbanística" ni se ha aprobado ninguna Ordenanza que la regule.**

- a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
- b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- c) Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento tipo⁵⁸ correspondiente.
- d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- e) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo⁵⁹.
- g) Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable⁶⁰.
- h) Grado de adquisición de facultades urbanísticas⁶¹ al tiempo de expedición de la Cédula.
- i) En su caso, unidad de ejecución o área de reparto donde podrá o deberá hacer efectivo su derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo⁶².
- j) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras⁶³, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

⁵⁸Habría que entenderlo como "aprovechamiento medio" y sólo en los supuestos que es obligatoria la delimitación de áreas de reparto. Artículos 58 y 59.4 de la LOUA.

⁵⁹Se identifica con el concepto "aprovechamiento objetivo" definido en el artículo 59.2 de la LOUA ("El aprovechamiento urbanístico: Conceptos"):

"Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo".

⁶⁰Concepto de "unidad de ejecución", artículo 105 de la LOUA. "Sistema de actuación" aplicable, artículo 107 de la LOUA.

⁶¹"Sistema de adquisición gradual de facultades", regulado en la Sección 2, del Capítulo III, del Título Primero del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS92), vigente en Andalucía por la Ley por la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptaron con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. El "Sistema de adquisición gradual de facultades" hoy día está derogado.

Habría que entender que se refiere al contenido del artículo 6.3 párrafo primero de la LOUA ("Participación ciudadana"), y sus consecuencias:

"Las personas titulares del derecho de iniciativa para la actividad urbanizadora, respecto a una parcela, solar o ámbito de planeamiento determinado, tendrán derecho a consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación".

⁶²Derecho al "aprovechamiento subjetivo", en función de la clase y categoría de suelo.

Concepto de "aprovechamiento subjetivo", artículo 59.3 de la LOUA ("El aprovechamiento urbanístico: Conceptos"):

"Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos".

⁶³Considerar el terreno como unidad apta para la edificación, es decir, como solar.

Artículo 148.4 de la LOUA ("Edificación de parcelas y solares");

Artículo 1.2.5. Valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas.

1.-El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas⁶⁴ se entenderá sin perjuicio de la

"A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento".

En cualquier caso será necesaria la información sobre los requisitos previos necesarios para la edificación, contemplados en el artículo 149 de la LOUA ("Presupuestos de la edificación"), y el nivel de obligación de los propietarios, en relación con el cumplimiento de los mismos:

"1. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por esta Ley para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares".

⁶⁴No obstante, habrá de tenerse en cuenta el contenido del artículo 6.3, párrafo tercero de la LOUA ("Participación ciudadana"):

"Las personas titulares del derecho de iniciativa para la actividad urbanizadora, respecto a una parcela, solar o ámbito de planeamiento determinado, tendrán derecho a consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

El plazo máximo para contestar esta consulta será de dos meses, sin que del transcurso de este plazo sin contestación expresa pueda deducirse efecto alguno favorable respecto de los términos de la consulta.

La contestación a la consulta tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial de la potestad de planeamiento. La alteración por la Administración de los criterios y las previsiones facilitados en la consulta dentro del plazo en el que ésta surta efectos, que deberá expresarse en la contestación conforme al artículo 6.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (se refiere al mismo artículo de la Ley 8/2007, hoy día refundido en el artículo 13.2.a del TRLSRU), habrá de quedar suficientemente motivada, ello sin perjuicio del derecho de indemnización que pudiera deducirse por la elaboración de los proyectos necesarios que resulten inútiles, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas".

Ver también, artículo 13.2.a del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades"):

"En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

- a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. (...)"

Ver artículo 32 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) ("Principios de la responsabilidad"):

"1. Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley.

La anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone, por sí misma, derecho a la indemnización.

2. En todo caso, el daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas.

3. Asimismo, los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas de toda lesión que sufran en sus bienes y derechos como consecuencia de la aplicación de actos legislativos de naturaleza no expropiatoria de derechos que no tengan el deber jurídico de soportar cuando así se establezca en los propios actos legislativos y en los términos que en ellos se especifiquen.

La responsabilidad del Estado legislador podrá surgir también en los siguientes supuestos, siempre que concurran los requisitos previstos en los apartados anteriores:

ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento (OP).

2.-No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así fuera el caso, en los términos señalados en el artículo 6.b del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLS/08)⁶⁵ (OE).

a) Cuando los daños deriven de la aplicación de una norma con rango de ley declarada inconstitucional, siempre que concurran los requisitos del apartado 4.

b) Cuando los daños deriven de la aplicación de una norma contraria al Derecho de la Unión Europea, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.

4. Si la lesión es consecuencia de la aplicación de una norma con rango de ley declarada inconstitucional, procederá su indemnización cuando el particular haya obtenido, en cualquier instancia, sentencia firme desestimatoria de un recurso contra la actuación administrativa que ocasionó el daño, siempre que se hubiera alegado la inconstitucionalidad posteriormente declarada.

5. Si la lesión es consecuencia de la aplicación de una norma declarada contraria al Derecho de la Unión Europea, procederá su indemnización cuando el particular haya obtenido, en cualquier instancia, sentencia firme desestimatoria de un recurso contra la actuación administrativa que ocasionó el daño, siempre que se hubiera alegado la infracción del Derecho de la Unión Europea posteriormente declarada. Asimismo, deberán cumplirse todos los requisitos siguientes:

a) La norma ha de tener por objeto conferir derechos a los particulares.

b) El incumplimiento ha de estar suficientemente caracterizado.

c) Ha de existir una relación de causalidad directa entre el incumplimiento de la obligación impuesta a la Administración responsable por el Derecho de la Unión Europea y el daño sufrido por los particulares.

6. La sentencia que declare la inconstitucionalidad de la norma con rango de ley o declare el carácter de norma contraria al Derecho de la Unión Europea producirá efectos desde la fecha de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o en el «Diario Oficial de la Unión Europea», según el caso, salvo que en ella se establezca otra cosa.

7. La responsabilidad patrimonial del Estado por el funcionamiento de la Administración de Justicia se regirá por la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

8. El Consejo de Ministros fijará el importe de las indemnizaciones que proceda abonar cuando el Tribunal Constitucional haya declarado, a instancia de parte interesada, la existencia de un funcionamiento anormal en la tramitación de los recursos de amparo o de las cuestiones de inconstitucionalidad.

El procedimiento para fijar el importe de las indemnizaciones se tramitará por el Ministerio de Justicia, con audiencia al Consejo de Estado.

9. Se seguirá el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para determinar la responsabilidad de las Administraciones Públicas por los daños y perjuicios causados a terceros durante la ejecución de contratos cuando sean consecuencia de una orden inmediata y directa de la Administración o de los vicios del proyecto elaborado por ella misma sin perjuicio de las especialidades que, en su caso establezca el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público”.

⁶⁵Ver nota anterior. Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 2.1.1.- Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo y de la propiedad se establece, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable mediante (OE):

- a) Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general⁶⁶.
- b) Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme⁶⁷.
- c) Programación urbanística, determinando los plazos del desarrollo y ejecución del Plan⁶⁸ (OP).

Artículo 2.1.2.- Clasificación del suelo (OE).

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, dentro de las disposiciones legales, se distinguen las siguientes clases de suelo que se exponen a continuación⁶⁹.

Cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan General. Los Sistemas Generales cuyo suelo se obtenga con cargo a otra clase de suelo, está sujeto, a ese exclusivo efecto, al régimen de la clase de suelo a que se adscriba su obtención⁷⁰.

Artículo 2.1.3.- Suelo no urbanizable (SNU)⁷¹ (OE).

⁶⁶Clases y categorías de suelo, artículos 44 al 47 de la LOUA. Régimen de las distintas clases y categorías de suelo, Capítulo II del Título II de la LOUA.

La relación de las clases/categorías de suelo, con las situaciones básicas del suelo, y las actuaciones de transformación y edificatorias reguladas en el TRLSRU, se reflejan en el Cuadro número 1. Situaciones básicas, actuaciones de transformación y edificatorias, y clases/categorías de suelo.

⁶⁷Calificaciones globales y pormenorizadas reguladas en esta Normativa. Las calificaciones globales se concretan en usos globales, edificabilidades globales y densidades globales establecidas, para cada zona, por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Se señalan, expresamente, en el plano de "Usos, densidades y edificabilidades globales". Las condiciones específicas de cada calificación pormenorizada quedan recogidas en el Título Séptimo (Capítulo Noveno y siguientes) de las presentes Normas.

El "aprovechamiento subjetivo" de los propietarios de suelo, en función de la clase/categoría de suelo, a tenor de lo dispuesto en los artículos 54, 55 y 56 de la LOUA, se refleja en el Cuadro número 2. Aprovechamiento subjetivo en función de la clase/categoría de suelo.

⁶⁸El PGOU fija plazos en suelo "urbano no consolidado" y en "suelo urbanizable", a través de su programación. No lo fija en "suelo urbano consolidado" para la edificación de solares. No obstante se han establecido estos últimos plazos por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución (artículo 88 de la LOUA). Decreto del Excmo. Sr. Alcalde de 3 de junio del 2003 (expediente número 1193/2003).

⁶⁹La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, asimila las clases y categorías de suelo señaladas en el PGOU a las previstas en los artículos 44 al 47 de la LOUA.

⁷⁰Artículo 44 párrafo segundo de la LOUA ("Clases de suelo");

"No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención".

⁷¹Artículo 46 de la LOUA ("Suelo no urbanizable");

1.-Es aquel destinado a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del proceso de desarrollo urbano⁷².

2.-Se establecen dos Categorías de suelo no urbanizable⁷³:

"1. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser impropio su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá, en todo caso, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del apartado anterior.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior".

⁷²Coincidente con uno de los supuesto de situación de suelo rural, según el contenido del artículo 21.2.a del TRLSRU ("Situaciones básicas del suelo"):

"Esta en situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística (...)".

⁷³Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver Cuadro número 3: Clases y categorías del suelo en el PGOU.

En algunas categorías de suelo no urbanizable protegido (todo el suelo no urbanizable del Municipio está protegido) el Plan General delimita ámbitos con núcleos de edificación, para los que prevé la redacción y aprobación de Planes Especiales, ya sea de "regeneración y restauración", ya sea de para el estudio de condiciones concretas en "medio rural". En cualquier caso, el documento de Fichas del PGOU prevé que los Planes Especiales de estos ámbitos deben de determinar los conflictos existentes en estos suelos y tender a restaurar el orden urbanístico. Algunos de los ámbitos delimitados podrían considerarse suelo de "Hábitat Rural Diseminado" a tenor de la propia definición establecida en el artículo 46.1.g de la LOUA (acorde con la propia identificación del PGOU), y en cualquier caso deben ser objeto del correspondiente Plan Especial, ya sea para la ordenación del "Hábitat Rural Diseminado" (artículo 14.1.e de la LOUA), ya sea para "identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares

a) Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica (artículo 46.2.a de la LOUA) con la subcategoría de.

-Suelo no urbanizable Parques Naturales o Rural.

b) Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística con las siguientes subcategorías.

-Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Arbórea.

-Suelo no urbanizable de Protección Agrícola General.

-Suelo no urbanizable de Protección Agrícola a Regenerar.

-Suelo no urbanizable de Protección Agrícola de Huertos-Familiares.

-Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Activa.

-Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Ganadera.

-Suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Vegas de los ríos.

-Suelo no urbanizable de Protección Forestal.

-Suelo no urbanizable de Protección de Núcleo Rural.

3.-La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en el plano de "Clasificación y categorías de suelo no urbanizable"⁷⁴ y su régimen jurídico se recoge en el Título del Régimen del Suelo No Urbanizable de estas Normas.

Artículo 2.1.4.- Suelo urbano (SU)⁷⁵ (OE).

en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos necesarios para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones" (artículo 14.1.h de la LOUA).

⁷⁴Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁷⁵Artículo 45 de la LOUA ("Suelo urbano"):

"1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, o que reúne las condiciones establecidas en el artículo 45 de la LOUA. Se delimita en el plano de "Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable"⁷⁶ y se regula específicamente en el Título Cuarto sobre Régimen del Suelo Urbano de estas Normas.

Artículo 2.1.5.- Suelo urbanizable (SUP)⁷⁷ (OE).

Se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo y procedimiento que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en tres categorías⁷⁸:

- a) Suelo urbanizable ordenado.
- b) Suelo urbanizable sectorizado.
- c) Suelo urbanizable no sectorizado.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de "Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable"⁷⁹ y se regula en el Título Quinto sobre el Régimen del Suelo Urbanizable de estas Normas.

Artículo 2.1.6.- Suelo de Sistemas Generales⁸⁰ (OE).

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos de viario e infraestructura general, espacios libres y dotaciones públicas determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los sistemas generales por él previstos. En los planos de "Sistemas Generales" y "Usos globales por zonas, en suelo urbano y por sectores en suelo

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente".

⁷⁶Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁷⁷Artículo 47 de la LOUA ("Suelo urbanizable"):

"El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible".

⁷⁸Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver Cuadro número 3: Clases y categorías del suelo en el PGOU.

⁷⁹Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁸⁰Artículo 44 párrafo segundo de la LOUA ("Clases de suelo"):

"No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención".

urbanizable" se identifican con las siglas SG los adscritos al suelo urbanizable y como SN los incluidos en el suelo no urbanizable⁸¹.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de "Sistemas Generales"⁸².

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO SISTEMÁTICO DEL PLAN.

Artículo 2.2.1.- Subclases de suelo en función de la ordenación propuesta⁸³ (OE).

El Plan establece, para cada clase y categoría de suelo, los siguientes ámbitos, que se adaptan a continuación según las determinaciones propias de la LOUA⁸⁴:

1.- En el suelo urbano:

a) Suelo urbano consolidado.

-Suelo urbano en situación normal. Ordenado de modo detallado y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate a través de las correspondientes normas particulares, que en este caso tiene el carácter de Ordenanzas Municipales.

-Se considera como suelo urbano consolidado, todo el suelo incluidos por el Plan General o Plan Especial de Protección en Áreas de Reforma (Sectores o situación similar) que haya sido transformado desde el punto de vista físico o jurídico. A estos efectos es suelo urbano consolidado el incluido en estos ámbitos que hayan sido reparcelados u obtenidos por el Ayuntamiento por cualquier otro sistema cuya urbanización este concluida en los términos señalados en el artículo 14.4 del TRLS08⁸⁵.

-Se considera suelo urbano consolidado todo suelo incluido por el Plan General en suelo urbanizable programado que hayan sido transformados en los términos señalados anteriormente.

-Suelo Urbano en Transformación y Mejora (ATM). Son aquellos ámbitos delimitados por el Plan General para llevar a cabo operaciones de transformación o mejora de los elementos de estructura urbana, con conservación de su población, mediante operaciones de realojo transitorio. Su desarrollo se efectuará mediante Planes Especiales de Reforma Interior y/o Mejora del Medio Urbano.

⁸¹Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁸²Nota anterior.

⁸³Clases y categorías de suelo. Artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.

⁸⁴Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver Cuadro número 3: Clases y categorías del suelo en el PGOU.

⁸⁵Artículo 7.4 del TRLSRU ("Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias"):

"A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación. La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras".

b) Suelo urbano no consolidado⁸⁶:

-Con ordenación pormenorizada. Se incluye en esta categoría todo suelo delimitado por el Plan General como Áreas de Reforma (Sectores o concepto similar en planeamiento de protección), que tenga planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente conforme a las previsiones del Plan General (o planeamiento que justifique su delimitación), pero donde no se ha producido su transformación física y/o jurídica en los términos señalados anteriormente.

-Sin ordenación pormenorizada. Se incluye en esta categoría todo el suelo delimitado por el Plan General como Áreas de Reforma (Sectores o concepto similar en el planeamiento de protección), que no tenga planeamiento de desarrollo aprobado conforme a la previsiones del Plan General (o planeamiento que justifica su delimitación).

2.- En el suelo urbanizable:

a) Suelo urbanizable ordenado. Se incluye en esta categoría todo suelo considerado por el Plan General como sectores de suelo urbanizable programado, que tengan el correspondiente Plan Parcial aprobado, y no se haya transformado el suelo en los términos señalados en el apartado 1.a párrafo 2 anterior.

b) Suelo urbanizable sectorizado. Se incluye en esta categoría todo suelo considerado por el Plan General como sectores de suelo urbanizable programado para los que no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial. Se incluye también en esta categoría el suelo de áreas de suelo urbanizable no programado sobre las que se haya aprobado el correspondiente Plan de Sectorización.

c) Suelo urbanizable no sectorizado. Se incluye en esta categoría el suelo considerado por el Plan General en áreas de suelo urbanizable no programado para los que no se haya aprobado Plan de Sectorización.

3.- En suelo no urbanizable⁸⁷:

a) Suelo no urbanizable regular. El Plan General establece las categorías y las subcategorías en que se divide este suelo a efectos de normativa de aplicación, respecto de usos, conservación de actividades y protección.

b) Suelo no urbanizable en regeneración. Está constituido por aquellas áreas en que el plan prevé acciones de eliminación de usos prohibidos o de regeneración ambiental y paisajística.

⁸⁶Además del suelo sujeto a nueva urbanización o, a operaciones de renovación o reforma de la urbanización, delimitadas en el PGOU como Áreas de Reforma, hay que considerar el supuesto previsto en el artículo 45.2.B.c de la LOUA, resultado de innovaciones puntuales de la ordenación pormenorizada del Plan General, que provoquen una “actuación de dotación”. En este supuesto, un suelo urbano consolidado se transforma en suelo urbano no consolidado resultado de dicha “actuación”:

“Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente”.

⁸⁷Definición del carácter (regular o en regeneración) en función de las posibilidades de intervención en cada categoría. Capítulo Cuarto del Título III de las presentes Normas.

Tales acciones se desarrollarán mediante la redacción de Planes de Protección y Mejora del Medio Rural y/o la delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución⁸⁸.

4.- En el suelo de Sistemas Generales el Plan General ordena directamente determinados elementos o bien remite la ordenación detallada de los mismos al planeamiento especial o, en su caso, parcial correspondiente.

5.- Con independencia de la anterior división, el Plan delimita, en suelo urbano y urbanizable, aquellas áreas para las que incorpora, con modificaciones o sin ellas, las determinaciones de un planeamiento o gestión anterior, que se regulan con un Régimen Transitorio, según lo establecido en estas Normas.

Artículo 2.2.2.- División del suelo: gestión.

1.- El Plan General determina la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:

a) A fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad, el Plan General delimita diversas áreas de reparto de cargas y beneficios para el suelo urbano y el suelo urbanizable (OE).

Para cada área de reparto el Plan General define su aprovechamiento tipo respectivo (AT)⁸⁹ que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo y referido, en todo caso, al uso característico asignado.

⁸⁸ Coincidiendo con algunas categorías de suelo no urbanizable protegido (todo el suelo no urbanizable del Municipio está protegido) el Plan General delimita ámbitos con núcleos de edificación, para los que prevé la redacción y aprobación de Planes Especiales, ya sea de “regeneración y restauración”, ya sea de para el estudio de condiciones concretas en “medio rural”. En cualquier caso, el documento de Fichas del PGOU prevé que los Planes Especiales de estos ámbitos deben de determinar los conflictos existentes en estos suelos y tender a restaurar el orden urbanístico. Algunos de los ámbitos delimitados podrían considerarse suelo de “Hábitat Rural Diseminado” a tenor de la propia definición establecida en el artículo 46.1.g de la LOUA (acorde con la propia identificación del PGOU), y en cualquier caso deben ser objeto del correspondiente Plan Especial, ya sea para la ordenación del “Hábitat Rural Diseminado” (artículo 14.1.e de la LOUA), ya sea para “identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos necesarios para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones” (artículo 14.1.h de la LOUA).

Estos Planes Especiales podrán delimitar ámbitos de cara a posibilitar la justa distribución de cargas y beneficios entre los propietarios afectados, en cumplimiento de las determinaciones previstas, para este tipo de Planes, por el artículo 14.1.e y h de la LOUA. No obstante, el concepto de “unidad de ejecución”, como ámbito para el desarrollo integral mediante un sistema de actuación, es propio del suelo urbano y urbanizable (artículo 105 de la LOUA).

⁸⁹ “Aprovechamiento medio”, y sólo en los supuestos previstos para la delimitación de áreas de reparto. Artículos 58 y 59.4 de la LOUA.

Artículo 60 de la LOUA, (“Determinación del aprovechamiento medio”):

“El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión total del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno”.

b) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para el reparto de cargas urbanísticas como resultado del mecanismo de Áreas de Reforma y ejecución asistemática en suelo urbano para terrenos excluidos de las unidades de ejecución (OP)⁹⁰.

⁹⁰LOUA, artículo 62 (“Transferencias de aprovechamiento”), artículo 63 (“Reservas de aprovechamiento”), artículo 64 (“Compensaciones monetarias sustitutivas”), artículo 141 (“Obtención de terrenos destinados a dotaciones mediante ocupación directa”) y artículo 143 (“Actuaciones urbanizadoras no integradas”).

TÍTULO TERCERO

REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO TERCERO. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 1ª. Definiciones, condiciones de desarrollo y categorías en Suelo No urbanizable.

Artículo 3.1.1.- Definición del suelo no urbanizable (OE).

1.-Constituyen el Suelo No Urbanizable del término municipal de Granada, los terrenos que el Plan General incluye en esta clase de suelo en razón de sus valores de orden paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada⁹¹ o de la legislación sectorial aplicable⁹², en función de su sujeción a las limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, y los que este Plan General considera necesario preservar por los valores anteriormente reseñados, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. **Toda alteración de los límites o variación de la adscripción entre distintas categorías y subcategorías del suelo no urbanizable tendrá la consideración de Modificación Sustancial**⁹³.

2.-El ámbito, situación y la subclasificación de esta clase de suelo respecto a la totalidad del término municipal están grafados en el Plano de **"Clasificación y categorías de suelo no urbanizable"**⁹⁴.

3.-Toda alteración de los límites del Suelo No Urbanizable tendrá la consideración de Modificación Sustancial. El reajuste o variación de la adscripción entre distintas categorías dentro de esta clase de suelo se tramitará como Modificación Puntual⁹⁵.

4.-Los terrenos clasificados como No Urbanizables carecen, por definición de aprovechamiento urbanístico⁹⁶ alguno. En todo caso, el Suelo No Urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el periodo de vigencia del presente Plan General.

⁹¹POTAUGR, Decreto 244/1999, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación Territorial de la aglomeración urbana de Granada (BOJA número 37, de 28 de marzo de 2000). Modificado por Resolución de 16 de diciembre de 2004 (BOJA número 6, de 11 de enero de 2005).

⁹²Ver Cuadro número 4: Aproximación a Leyes y Reglamentos sectoriales Estatales y Autonómicos en Andalucía con implicaciones urbanísticas.

⁹³Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.

⁹⁴Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁹⁵El carácter de innovación-revisión o innovación-modificación vendrá determinado por el contenido de los artículos 37 y 38 de la LOUA:

"Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística" (artículo 37.1).

"La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez" (artículo 37.2).

"Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación" (artículo 38.1).

⁹⁶Concepto de "aprovechamiento urbanístico".

Artículo 59.1 de la LOUA ("Aprovechamiento urbanístico: Conceptos"):

"Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación".

5.-En relación a otras condiciones generales, para implantación de usos permitidos en esta clase de suelo, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente y al resultado del procedimiento indicado en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y sus Reglamentos y en cualquier otro caso, al resultado del análisis de “Efectos Ambientales Municipales”, previsto por esta normativa⁹⁷.

Artículo 3.1.2.- Condiciones de desarrollo (OE).

1.-Las determinaciones del Plan General sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. Dentro del desarrollo sistemático del Plan, se establecen en el suelo no urbanizable los siguientes ámbitos:

-Suelo no urbanizable regular. Donde se establecen las categorías y subcategorías en que se divide este suelo a efectos de la normativa de aplicación, respecto a usos, conservación de actividades y protección.

-Suelo no urbanizable en regeneración. Constituido por aquellas áreas en las que el Plan prevé acciones de eliminación de usos prohibidos o de regeneración ambiental y paisajística. Estas acciones se desarrollarán mediante la redacción de Planes Especiales de Protección y Mejora del Medio Rural⁹⁸ y/o la delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución⁹⁹.

2.-No obstante, se podrán redactar Planes Especiales a instancias de la Administración en los siguientes casos¹⁰⁰:

⁹⁷Normativa medioambiental vigente. Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Entre otras, pueden tener incidencia ambiental las leyes andaluzas siguientes (además de los Reglamentos que las desarrollan): Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en Andalucía. Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de Energías Renovables y Ahorro Energético de Andalucía. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA). Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía. Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía. Ley 5/2016, de 19 de julio, del Deporte de Andalucía.

⁹⁸Artículo 14.1.e y f de la LOUA (“Planes especiales”):

“1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

(...)

e) *Conservar, proteger y mejorar el medio rural*, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) *Conservar, proteger y mejorar el paisaje*, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales. (...).”

La Disposición final primera, sobre “*Modificación*” de la LOUA, del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (DLA3/2019), en su apartado “*Uno*” modifica el artículo 14 de la LOUA de la LOUA introduciendo un nuevo apartado 1.h, y señalando un nuevo objeto de los Planes Especiales:

“*Identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos necesarios para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones*”.

⁹⁹La delimitación de unidades de ejecución es una determinación propia del suelo urbano y del suelo urbanizable, según el contenido del artículo 105 de la LOUA (“*Características y requisitos de las unidades de ejecución*”).

Se podrían delimitar ámbitos en los procesos de incorporación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, al planeamiento urbanístico, previstos en el Capítulo II del Título III del DLA3/2019, si bien la previsión es que ejecute la actuación mediante obras pública ordinarias (artículo 14.4). En este caso, este suelo, en base precisamente a su incorporación, tendría la condición de urbano o urbanizable.

Estrictamente, debería referirse a ámbitos de intervención, pero no a unidades de ejecución.

El PGOU en su Memoria utiliza la denominación de Unidades de Actuación -que no es un término legal- e intervenciones de sistema general, para referirse a las determinaciones programadas en suelo no urbanizable.

¹⁰⁰Según Ajuste la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, hay que tener en cuenta, además, el contenido del artículo 42.4 de la LOUA (“*Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable*”):

- a) Para el desarrollo de los Sistemas Generales¹⁰¹ ubicados en esta clase de suelo.
- b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan General, sobre esta clase de suelo.
- c) Para el establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no, en este Plan General, por los Organismos competentes.
- d) Para protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos¹⁰².
- e) Para la protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.
- f) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Artículo 3.1.3. Categorías en el Suelo No Urbanizable (OE).

1.-Se definen como Categorías en suelo no urbanizable la división territorial del mismo atendiendo a sus características intrínsecas naturales, medioambientales, paisajísticas y económicas. Las categorías abarcan, por tanto, zonas del territorio y su denominación corresponde a los usos y actividades que tradicionalmente se han venido desarrollando en ellas.

2.-Las Categorías establecidas en el Suelo No Urbanizable están reguladas por las determinaciones que se desarrollan en el presente Plan General (concretamente contenidas en este Título) sin perjuicio del cumplimiento de cuantas normas legales específicas pudieran ser de aplicación, como pueden ser el Plan Subregional de la Aglomeración Urbana de Granada, Plan Forestal Andaluz, Ley de Espacios Naturales Protegidos, Ley Andaluza de Protección Ambiental, Ley de Carreteras, Ley de Aguas, etc.¹⁰³.

"Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.*
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.* c) *Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.*
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas. En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación".*

¹⁰¹Artículo 14.1.a de la LOUA ("Planes Especiales"):

"1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable*
- (...)"*.

¹⁰²Artículos 14.1.f y 16 de la LOUA ("Planes Especiales") y ("Objeto, elaboración y registro de Catálogos").

¹⁰³Ver Cuadro número 4: Aproximación a Leyes y Reglamentos sectoriales Estatales y Autonómicos en Andalucía con implicaciones urbanísticas.

Habrà que tener en cuenta las "Normas" de aplicación directa previstas por el POTAGUR y las "Directrices" establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de carácter subregional, que deben cubrir los huecos existentes en la Normativa del PGOU, sobre todo a nivel de prohibición o autorización de posible implantación de usos.

Según el artículo 0.4, apartado 2 de la Normativa del POTAGR, son "Normas", las "determinaciones vinculantes para las Administraciones Públicas y los particulares, que no precisan ser desarrolladas para su aplicación"; y son "Directrices" las "determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines para las Administraciones Públicas, que precisan ser desarrolladas para su aplicación".

3.-Teniendo en cuenta lo anterior, el Plan General determina las siguientes categorías y subcategorías para el suelo no urbanizable:

Categorías:

-Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola.

1. Se entiende por Categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola, el ámbito del término municipal que presenta una notable singularidad derivada de sus características geográficas y físicas así como por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

-Suelo No Urbanizable de Especial Protección ecológica de las Cuencas de los Ríos Genil, Darro y Beiro.

2. Se entiende por Categoría de Suelo No Urbanizable de Protección ecológica de los ríos Genil, Darro y Beiro, el ámbito del término municipal que abarca las tres cuencas de los ríos y en él se encuentran representados valores ecológicos, paisajísticos, forestales y agrícolas.

4.-Dentro de estas categorías de Suelo No Urbanizable, se distinguen una serie de subcategorías que se corresponden de forma concreta con las características que se derivan de sus condiciones de desarrollo a lo largo del tiempo, de su vinculación cercana a la ciudad, de sus condiciones particulares dentro del modelo territorial, etc. por lo que en ellas, la asignación de usos y sus compatibilidades deberán ajustarse a la particularidad concreta de cada una.

Las subcategorías de Suelo No Urbanizable establecidas son:

En el Suelo de Protección Agrícola:

a. **Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Arbórea.** Caracterizado por la presencia permanente de choperas en distintos estadios de crecimiento, ofreciendo un aspecto boscoso y un ambiente húmedo y fresco en contraste con el entorno donde predominan los cultivos herbáceos.

b. **Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola General.** El ámbito de Vega que comprende esta subcategoría representa el soporte físico con mayor carácter unitario, ostentando unos valores productivos, paisajísticos y estratégicos que obligan a su consideración como espacio singular.

c. **Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola a Regenerar.** Lo compone un ámbito cercano a la ciudad lo que supone que esta parte de la Vega sea la que alcanza el significado de relación del ciudadano con su vega próxima. En ella se manifiestan de forma clara estas relaciones a través de las numerosas huertas que forman parte de la historia de Granada.

d. **Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Huertos-Familiares.** Pertenecen a esta subcategoría de suelo no urbanizable ciertos enclaves de vega cuyas características tanto en formas de cultivo, tamaño parcelario y de edificación que mantiene este tipo de agricultura, se adapta a esta denominación, permitiendo a su vez una protección activa de la vega sur del término municipal.

e. **Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Activa.** Lo conforma otro amplio ámbito de

suelo no urbanizable cuya vocación es principalmente la agrícola pero que al estar cercana a vías de comunicación importantes presenta ciertas tensiones para ser ocupada por lo que es necesario mantener su específica protección.

f. **Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola-Ganadera.** En la que, por su singular situación de borde se pueden ubicar usos relacionados con las explotaciones ganaderas y a los que necesariamente se les debe emplazar a determinada distancia de los núcleos de población.

En la Categoría de Protección Ecológica de las Cuencas de los ríos Genil, Darro y Beiro, se distinguen las siguientes subcategorías:

a. **Suelo No Urbanizable Protección de Cauces y Vegas de los ríos.** Se corresponde con aquellas zonas delimitadas a lo largo de los cursos altos de los ríos Genil, Darro y Beiro, en estos ámbitos coexisten vegas alternadas con restos de vegetación característica del bosque de galería, condiciones naturales que es preciso preservar.

b. **Suelo No Urbanizable Parques Rurales.** Queda configurada esta subcategoría de parques rurales al ámbito en el que el territorio se conserva o se pretende conservar sus características naturales. Se incluyen en ella, el Parque Peri urbano “Dehesa del Generalife” así como el Parque del “Cerro de San Miguel” y los suelos no urbanizables incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico de Granada¹⁰⁴.

c. **Suelo No Urbanizable Protección Forestal.** Se entiende por subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Forestal aquellas zonas del término municipal con caracteres diversificados que contienen interesantes valores paisajísticos, ambientales y faunísticos, con utilización y vocación principalmente forestal. En estos ámbitos, la cubierta vegetal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de gran importancia.

d. **Suelo No Urbanizable de Protección de Vertientes.** Se entiende por subcategoría de Suelo No Urbanizable de Vertientes aquellos ámbitos donde se desarrollan usos relacionados con el estado natural del territorio, que pueden ser compatibles con una agricultura de secano, los cuales deberán ir encaminados a la preservación de los procesos de deforestación o erosión a los que están sometidas algunas zonas debido a su inadecuada utilización.

e. **Suelo No Urbanizable de Protección de Núcleo Rural.** La ocupación del Camino de Beas desde épocas históricas ya que este era el camino de entrada a la ciudad por el Levante, da lugar a la presencia de un conjunto de edificaciones de marcado carácter rural donde conviven los usos agrícolas-ganaderos y residenciales. Esta especial característica favorece su preservación como suelo no urbanizable aunque en él es conveniente marcar directrices específicas que mantengan su presencia actual.

Sección 2ª. Disposiciones comunes a todas las Categorías y Subcategorías de Suelo No Urbanizable.

Artículo 3.1.4. Condiciones generales comunes a todos los usos en Suelo No Urbanizable.

1.-Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el suelo no urbanizable se

¹⁰⁴Decreto 186/2003, de 24 de junio, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada, declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929.

consideran actos sometidos a petición de licencia municipal¹⁰⁵ cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría o subcategoría donde se pretenda desarrollar.

¹⁰⁵ **Artículo 169 de la LOUA ("Actos sujetos a licencia urbanística municipal"):**

"1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

- a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del capítulo II del título II de la presente ley, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- b) Las divisiones y segregaciones en cualquier clase de suelo.
- c) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
- d) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- e) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.
- f) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
- g) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- h) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3. No están sujetos a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución a las que se refiere el artículo 158, ni los actos de las Administraciones Públicas necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística.

Tampoco requieren licencia aquellos actos que estén sujetos a declaración responsable o comunicación según lo dispuesto en el artículo 169 bis.

4. A los efectos de esta Ley, cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

5. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de esta Ley".

El artículo 169bis de la LOUA ("Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa"):

"1. Están sujetas a declaración responsable ante el Ayuntamiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.
- b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.
- c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
- d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida.
- e) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente.

2. Cuando las actuaciones del apartado anterior requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa sectorial de aplicación no podrá presentarse la declaración responsable sin que la misma se acompañe de los mismos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

3. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

4. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.
- b) La no presentación, ante la Administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.
- c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica aprobado con el Plan General. En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, el Ayuntamiento exigirá un Aval proporcionado a la incidencia de la actuación sobre el medio y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto del Proyecto presentado¹⁰⁶. Una vez otorgada la licencia y obtenida la primera ocupación de la actividad correspondiente, se procederá a la devolución del mismo (OE).

2.-En caso de que exista una edificación consolidada¹⁰⁷ sobre una parcela en la que se pretenda establecer cualquiera de los usos permitidos, deberá ser utilizada obligatoriamente para la instalación (OP).

3.-Los vallados o cerramientos de parcelas se realizarán de acuerdo con lo que se especifique para estos en cada una de las categorías de suelo no urbanizable. La autorización de los mismos irá condicionada a que sean respetadas las servidumbres de las carreteras, caminos o elementos del territorio, ejecutándose con al menos 5 metros de retranqueo desde el eje del camino. Estos vallados pueden estar condicionados a que su entramado sea de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso primario dominante del suelo no urbanizable (OP).

4.-El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

5. Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

b) El inicio de las obras.

c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

6. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o actuación comunicada facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia”.

Ver “Guía Práctica. Declaración responsable y comunicación previa en materia de urbanismo”.

https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/02_guia_practica_aplicacion_dr_cp_en_materia_de_urbanismo.pdf.

Ver Gráfico número 1: Títulos habilitantes para la intervención en la edificación y usos del suelo. Supuestos.

¹⁰⁶El artículo 52.4, inciso segundo de la LOUA (“Régimen del suelo no urbanizable”) se refiere a un aval de similar cantidad, pero en relación al valor de amortización de la inversión, en el caso de actuaciones de Interés Público en “suelo no urbanizable”:

“Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos”.

La regulación del PGOU se refiere a cualquier autorización de usos compatibles, con independencia de que sea necesario o no la tramitación previa de la misma de un Proyecto de Actuación.

¹⁰⁷Concepto equivalente a “edificaciones existentes”, según la regulación establecida en el artículo 3.1.8 de las presentes Normas.

El artículo 2.1.e del DLA3/2019 define el concepto de “edificación terminada” como la “edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad”.

acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo¹⁰⁸ (OE).

5.-Respecto a los servicios municipales de Abastecimiento de Agua y Saneamiento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios (OP):

a. En el suelo no urbanizable se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que aseguren la no contaminación freática.

b. Dadas las características propias de esta clase de suelo, la acometida de agua no será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento. No obstante, aquellos usos permitidos y cuya implantación no es la meramente agrícola, solicitarán a la Confederación Hidrográfica autorización para llevar a cabo los sondeos necesarios con objeto de hacer posible el desarrollo del uso permitido.

6.-Las edificaciones que se construyan para albergar los distintos usos, deberán tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, causar el menor daño posible al paisaje natural. El Proyecto de dichas construcciones deberá definirse pormenorizadamente y el Ayuntamiento podrá imponer la sustitución de los mismos tomando como referencia las tipologías de la zona, si estos no fuesen los adecuados para el medio en el que se ubican (OP).

7.-Los usos permitidos en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos, deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela (OP).

8.-La separación a linderos privados de cualquier edificación será como mínimo de 7 metros. En caso de linderos públicos se tendrá en cuenta lo establecido por la legislación sectorial correspondiente¹⁰⁹. En el caso de caminos públicos, las edificaciones se separarán como mínimo 7 metros de su arista exterior (OP).

9.-Cualquier uso permitido en el ámbito del suelo no urbanizable para el que sea necesario presentar Proyecto de construcción deberá tener en cuenta que están terminantemente prohibidos los sótanos (OP).

10.-En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados o de los contenidos de la normativa particular, podrá ocasionar la no devolución del aval requerido para la realización de las obras y su posterior ejecución con el fin de

¹⁰⁸ Artículo 16.1 del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas"):

"En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable".

Artículo 182 de la LOUA ("Restablecimiento de orden jurídico perturbado"), y artículo 207.3.b de la LOUA ("Infracciones graves").

¹⁰⁹ Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, o el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, por ejemplo.

subsanan las deficiencias detectadas, sin perjuicio de las acciones sancionadoras¹¹⁰ que correspondan (OP).

11.-Los caminos rurales son aquéllas vías de tránsito que aparecen en el suelo no urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquéllos que existen en la actualidad y se encuentran por lo tanto, grafiados en los planos catastrales.

Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades. Cualquier arreglo o mantenimiento de ellos se realizará a base de rellenos con tierra y arena, al objeto de mantener las características actuales (OP).

12.-Lo dispuesto en el presente Título lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente¹¹¹ para las instalaciones que así lo requieran (OP).

Artículo 3.1.5. Estructura parcelaria y unidad mínima de actuación (EO).

1.-A efectos del Suelo No Urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Granada a la entrada en vigor del Plan General. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación¹¹².

2.-Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría y subcategoría de Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en el presente Título.

Artículo 3.1.6. Parcelación y segregación de fincas (OE).

1.-Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal o a la declaración de su innecesariedad¹¹³ por parte del Ayuntamiento.

¹¹⁰ Artículo 207.3.b de la LOUA ("Infracciones graves").

¹¹¹ Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA).

¹¹² El Plan General asume que es conforme a la ordenación urbanística la parcelación recogida en el catastro en el momento de su entrada en vigor, y esto con independencia el carácter de "Unidad Mínima de Actuación" en cada una de las categorías de suelo no urbanizable.

¹¹³ Artículo 66.4 de la LOUA ("Parcelación urbanística"):

"Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente".

Según el DLA3/2019, el Texto anterior queda modificado con el siguiente tenor literal:

"Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente".

Y esto, como resultado de que la Exposición de Motivos del DLA3/2019, señala, expresamente que "(...) con el fin de reforzar de forma urgente el control de los procesos de parcelación, se regula la necesidad de licencia municipal para el acceso al Registro de la Propiedad de cualquier segregación en suelo no urbanizable, eliminando la declaración de innecesariedad que tantos problemas ha ocasionado; se tipifica de forma expresa como infracción la publicidad de en la web y en las redes informáticas de procesos parcelatorios ilegales, la ejecución de las acometidas a los suministros básicos sin autorización y la emisión de certificados técnicos de antigüedad con información falsa".

2.-Los Notarios y Registradores de la Propiedad¹¹⁴ no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Alternativamente podrán exigir y testimoniar el certificado municipal de la innecesariedad de la licencia.

3.-Con el objetivo de evitar la aparición de parcelaciones urbanísticas, no se permitirá, cuando se pretendan usos edificatorios, la parcelación, división o segregación de fincas que figuren como unidades catastrales independientes en la Revisión Catastral de Rústica inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan, aunque las fincas resultantes tuviesen una superficie igual o superior a la parcela mínima de actuación establecida.

A tales efectos el Ayuntamiento certificará, previamente al otorgamiento de la licencia, que la finca que se vincula a la edificación figura como unidad catastral en dicha Revisión Catastral y, una vez otorgada la licencia, la finca se inscribirá en el Registro de la Propiedad como inedificable para futuras segregaciones, divisiones o segregaciones, debiendo quedar incluida tal condición en dicha licencia.

4.-Cuando la parcela o parcelas resultantes de una división, segregación o parcelación de terrenos tengan una superficie inferior a la unidad mínima de actuación establecida por este Plan, teniendo en cuenta cada categoría de suelo no urbanizable, deberá hacerse constar en la licencia municipal o en el certificado de su innecesariedad la imposibilidad de edificar sobre las mismas debiendo quedar reflejada su condición de parcelas no edificables tanto en las correspondientes escrituras como en su inscripción registral¹¹⁵.

¹¹⁴Artículo 66.5 y de la LOUA ("Parcelación urbanística"):

"Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas".

Según el DLA3/2019, el Texto anterior queda modificado con el siguiente tenor literal:

"Las licencias municipales sobre parcelaciones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas".

¹¹⁵Artículo 26.2 y 3 del TRLSRU ("Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios"):

"2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

3. El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca".

Artículo 67 de la LOUA ("Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares"):

"Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

- a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.*
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.*
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.*

5.-En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo a la definición que este Plan establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo¹¹⁶.

6.-En Suelo No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas. Se entenderá por parcelación rústica¹¹⁷ la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial¹¹⁸ correspondiente (agraria, forestal, etc.). No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

7.-En todo caso será considerada ilegal cualquier parcelación que incumpla estas normas

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos”.

Artículo 68 de la LOUA (“Régimen de las parcelaciones urbanísticas”):

“1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable”.

¹¹⁶Artículos 66.1 y 2 (“Parcelación urbanística”), y 68.2 (“Régimen de las parcelaciones urbanísticas”) de la LOUA:

“1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate”.

“En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable”.

¹¹⁷Artículo 66.1.b de la LOUA (“Parcelación urbanística”), definición de “parcelaciones urbanísticas” en suelo “no urbanizable”, que la LOUA considera prohibidas.

¹¹⁸Básicamente: Ley 2/1989, de 18 de junio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos y establece Medidas Adicionales para su Protección en Andalucía. Ley 2/1992, de 15 de junio, que regula la protección de Montes o Terrenos Forestales de Andalucía. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias Andaluzas. Ley 5/1999, de 29 de junio, que regula la Prevención y Lucha contra Incendios Forestales. Y Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. Concepto de “unidad mínima de cultivo” a los efectos de parcelaciones rústicas.

Artículo 23 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias:

“1. A los efectos de esta Ley se entiende por **unidad mínima de cultivo**, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.

2. Corresponde a las Comunidades Autónomas determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial”.

En Andalucía “se entiende por **unidad mínima de cultivo**, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona” (Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural Estructurales, por el que se aprueban provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

pudiendo dar lugar a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos previstos en el artículo 207.b de la LA-1/97¹¹⁹.

8.-Para las distintas categorías/subcategorías suelo no urbanizable que este Plan General define y delimita, el régimen concreto de parcelación será el definido en su normativa particular.

Artículo 3.1.7. Condiciones de las obras de Infraestructura (OP).

1.-En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo No Urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2.-Todas ellas están sujetas a la licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para las distintas categorías del suelo no urbanizable.

Artículo 3.1.8. Regulación de las edificaciones existentes¹²⁰.

1.-El Plan General reconoce y asume todas las edificaciones de carácter residencial

¹¹⁹Artículo 160 de la LOUA ("Supuestos expropiatorios");

"1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

(...)

D) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

E) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos: (...)"

¹²⁰Ver Cuadro número 5. Situación urbanística de las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable (esquema del DLA3/2019) y Gráfico número 2 Edificaciones en suelo no urbanizable según el PGOU (esquema del PGOU de Granada). " Criterios de interpretación artículo 3.1.8 y 3.3.8 del PGOU-01" (expediente número 853/2014 de la Subdirección de Planeamiento), aprobados por el Pleno Municipal de fecha 21 de febrero del 2014, publicado en el BOP número 93, de 20 de mayo del 2014:

"La regulación de las edificaciones existentes en Suelo no urbanizable está regulada en el artículo 3.1.8 de las Normas urbanísticas del PGOU, de la forma siguiente: (...).

Por otra parte, el artículo 3.3.8 permite para la edificación tradicional recogida en el Inventario 'la rehabilitación, incluso la reconstrucción de las partes dañadas irreversiblemente, de viviendas existentes'; y la ampliación, 'con un límite del 20% de la superficie total construida consolidada'.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en este artículo, el PGOU reconoce en el suelo no urbanizable varias clases de edificaciones:

-Las edificaciones tradicionales existentes.

-Las edificaciones existentes sin interés específico consolidadas con anterioridad a la aprobación del PGOU-85 (resolución de 24 de enero del 1985).

-Las autorizadas con el desarrollo anterior del planeamiento especial (Plan Especial de Protección de la Vega, aprobación definitiva 26 de abril de 1991, BOP de 7 de mayo de 1992).

-Para estas edificaciones recogidas en el Inventario, reconoce el volumen actual consolidado, permitiendo la rehabilitación e incluso la reconstrucción de las viviendas existentes; y la ampliación con un límite del 20% de la superficie total construida consolidada.

-Por el contrario, declara en situación de fuera de ordenación las edificaciones ejecutadas sin licencia o en desconformidad con ella, con posterioridad a la aprobación del PGOU-85.

En resumen, el PGOU define como requisito para el reconocimiento de una determinada edificación, la anterioridad a un cierto umbral temporal, establecido con la aprobación del PGOU-85 (24 de enero de 1985); o, para edificaciones posteriores, el hecho de contar con autorización con arreglo al Plan Especial Vega. Y para estas edificaciones, permite la rehabilitación, reconstrucción o ampliación del volumen actual consolidado.

Sin embargo, existe cierta indefinición en el contenido de este artículo, cuando se reconocen las edificaciones existentes con su volumen actual consolidado, en cuanto al momento que se debe considerar para determinar la existencia o consolidación de una determinada edificación, a la hora de considerar la posibilidad de su inclusión en el Inventario de edificaciones rústicas, o la viabilidad de su rehabilitación, reconstrucción o ampliación.

Se hace necesario por tanto definir el momento que se debe considerar para determinar la existencia o consolidación de una determinada edificación, para lo que sería necesario interpretar lo establecido por dichos artículos de forma análoga a los establecido para el parcelario por el artículo 3.1.5, que señala como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Granada 'a la entrada en vigor del Plan General'".

consolidadas en el suelo no urbanizable, sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa, en atención a los siguientes criterios (OP):

a.-Edificaciones tradicionales existentes, cortijos y huertas, incluidas en el Inventario de Edificaciones Rústicas o en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico¹²¹. En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en este Título o las recogidas en la Normativa de Protección para las incluidas en el Catálogo según los niveles asignados.

b.-Edificaciones existentes, sin interés específico, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales, consolidadas con anterioridad a la aprobación del Plan General 85. Se reconocen estas edificaciones con su volumen actual consolidado, siéndoles de aplicación igualmente las condiciones generales en cuanto a rehabilitación y reutilización de las edificaciones contenidas en este Título. Se incluyen en este grupo, aquellas edificaciones que han sido objeto de autorización con el desarrollo anterior del planeamiento especial¹²².

¹²¹Catálogo contenido en el PGOU y en el POTAUGR ("Plano de Ordenación 6: Catálogo de elementos de interés para la aglomeración urbana").

¹²²Todas las edificaciones construidas con licencia con anterioridad a la vigencia del PGOU se consideran dentro de ordenación. Se reconoce el volumen consolidado en el momento de aprobación del Plan General vigente sujeto a las condiciones señaladas de "rehabilitación" y "reutilización". Sin embargo no hay una definición en el Título III de estas Normas del alcance de estos conceptos, por lo que habrá que estar al contenido general de las obras sobre edificios existentes reguladas en el artículo 7.1.2.a de la presente Normativa. En este artículo se incluyen y definen las obras de "conservación y mantenimiento", las obras de "restauración", las de "rehabilitación", y las de "reestructuración", como obras claras que no inciden en las condiciones de edificación y volumen de las construcciones. También se incluyen como obras sobre edificaciones existentes las de "ampliación" y las de "acondicionamiento". En cualquier caso, según el artículo 7.1.2.c de la presente Normativa, las obras de "reconstrucción" se considera de "Nueva Edificación", si bien se definen estas últimas obras como: "aquellas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales".

Ver también artículos 33 y 34 de la ORUA.

En contraposición a la situación anterior (dentro de ordenación) se define el concepto de "fuera de ordenación" (FO); y en el caso de edificaciones y construcciones ilegales sobre las que no se pueda adoptar medidas de restauración del orden urbanístico, el concepto de "asimilados a fuera de ordenación" (AFO), según el contenido de la Disposición adicional primera de la LOUA ("Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento"). En concreto el apartado 1.c del artículo 3.1.8 de la presentes Normas del PGOU se refiere el concepto de edificaciones "fuera de ordenación" con el alcance y las previsiones señaladas en el artículo 34.2 de la LOUA:

"Fuera de ordenación.

A) A los efectos de la situación de fuera de ordenación, el instrumento de planeamiento, deberá distinguir entre:

a) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

b) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

B) El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

C) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.ª Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación".

Disposición adicional primera de la LOUA:

"1. Quedarán en la situación de asimilado a fuera de ordenación las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1. Se entenderá que la edificación está terminada cuando no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

2. En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, así como aquellas

c.-Edificaciones construidas, modificadas o ampliadas con posterioridad a la aprobación del PGOU 85, ejecutadas sin licencia o en disconformidad con ella. Estas edificaciones quedan (respecto a lo que no se ajusta a lo dispuesto en estas Normas) en situación de fuera de ordenación y no podrán ejecutarse obras de rehabilitación, mejora, ampliación o reutilización sin la necesaria adaptación a lo dispuesto en estas Normas si ello fuera posible, sin perjuicio además de la tramitación del procedimiento disciplinario correspondiente que no finalizará hasta la restitución del orden urbanístico alterado¹²³ (OE).

edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecido en el artículo 185.1, a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

3. El reconocimiento de la situación señalada en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones.

4. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento general que contenga las determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que, de conformidad a lo previsto en la legislación aplicable, contenga dicho instrumento de planeamiento y en la forma y plazos que establezca”.

Ver el artículo 53 del RDU (”Declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación”):

”1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilado a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

4. El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes.

La resolución que ponga fin a este procedimiento deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina. La documentación técnica que se acompañe a la solicitud de reconocimiento deberá estar visada por el Colegio Profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

5. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.

6. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno”.

¹²³**Artículo 1 del DLA3/2019 (”Objeto”).**

”1. El Decreto-ley tiene por objeto la adopción de medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado

por haber transcurrido el plazo para la adopción de dichas medidas establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, reconociendo su situación jurídica y estableciendo las medidas pertinentes para su adecuación ambiental y territorial y, en su caso, para su incorporación al planeamiento general, con la finalidad de satisfacer el interés general que representa la preservación del medio ambiente, del paisaje y de los recursos naturales afectados: suelo, agua y energía.

2. A efectos del Decreto-ley se entiende por:

a) Edificación: todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

b) Agrupación de edificaciones: conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes.

c) Edificación aislada: edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones.

Artículo 3.1.9. Concepto de Núcleo de Población¹²⁴ (OP).

1.-Se entiende por núcleo de población¹²⁵, el asentamiento humano que genera necesidades

d) Edificación irregular: edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.

e) Edificación terminada: edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad”.

Artículo 2 del DLA3/2019 (“Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio”).

“1. Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

2. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a las mismas”.

Artículo 3 del DLA3/2019 (“Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas”).

“1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. Las edificaciones irregulares a las que se refiere el apartado 1 no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación”.

Es importante determinar el “establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas” en parcelas “ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística” que, en el caso de Granada, para parte de los suelos no urbanizables, debe remontarse al PGOU de 1985, aprobado definitivamente el 24 de enero de 1985, que estableció para gran porción de esta clase de suelo, cuatro protecciones específicas (“Parque Suburbano”, “Agrícola”, “Forestal” y “Ecológica de Alta Regenerabilidad”). Algunas de estas protecciones fueron desarrolladas con posterioridad por el Plan Especial de Protección Agrícola de la Vega, aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario en 1990; y el Plan Especial de Protección Ecológica de las Cuencas de los Ríos Genil, Darro y Beiro, con aprobación definitiva por Acuerdo Plenario en 1991.

Hay que tener en cuenta que el PGOU es el instrumento competente para declarar la situación de “fuera de ordenación” de edificaciones, construcciones, instalaciones, usos, etc., a tenor de lo dispuesto en el artículo 34.2 de la LOUA; y esto es lo que ha hecho el PGOU al regular la situación de las “edificaciones construidas, modificadas o ampliadas con posterioridad a la aprobación del PGOU 85, ejecutadas sin licencia o en disconformidad con ella”, y hasta la aprobación del propio Plan, que las ha considerado en situación de “fuera de ordenación”, estableciendo una regulación concreta para las mismas, desplazando, así (dada las competencias precisas que el Plan tiene en esta materia), la posible aplicación del DL3/2019 para este supuesto.

En todo caso es contradictorio que la Norma prevea la consideración de estas edificaciones como “fuera de ordenación” y, al mismo tiempo, determine la posibilidad de tramitación del correspondiente expediente disciplinario. Era posible tramitar un expediente sancionador en los cuatro años siguientes a la ejecución de la obra sin licencia o en disconformidad con ella para las infracciones graves o muy graves (artículo 211 de la LOUA). Pero la medida de “restauración de orden urbanístico”, a través de la posible demolición es imposible desde la consideración desde el Plan General de la situación jurídica de “fuera de ordenación”.

El supuesto previsto en el apartado 1.c del artículo 3.1.8 de la Normativa del PGOU, realmente, es un supuesto de “asimilado a fuera de ordenación” previsto en la Disposición adicional primera, apartado 1, de la LOUA:

“Quedarán en la situación de asimilado a fuera de ordenación las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado* por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1. Se entenderá que la edificación está terminada cuando no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad”.

*No es posible adoptar esas medidas por la propia declaración del Plan General como en situación de “fuera de ordenación”.

¹²⁴Ver expediente 5.5570/2013, sobre “Innecesariedad de tramitación de Avance de Planeamiento”, aprobado por acuerdo de Pleno Municipal de fecha 28 de junio del 2013, y publicado en el BOP número 143, de 30 de julio de 2013:

“Acordar expresamente en el término municipal de Granada, la innecesariedad de Avance de planeamiento contemplado en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para la regulación del régimen de edificaciones y asentamientos existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía”. El Decreto 2/2012 ha sido derogado por el DLA3/2109.

¹²⁵Artículos 10.1A.h de la LOUA (“Determinaciones” de ordenación estructural que deben contener el PGOU):

“Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a

asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como suelo urbano.

2.-Las condiciones objetivas generales que dan lugar a la formación de un núcleo de población son las siguientes:

a.-La parcelación del suelo realizada con la finalidad de su urbanización. Se entenderá por tal parcelación, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando en ella se dé alguno de los supuestos siguientes: tipología, morfología y estructura del asentamiento en contradicción con las pautas tradicionales de ocupación del territorio, accesos señalizados, previsión de nuevas vías rodadas, servicios de agua, energía eléctrica y saneamiento.

b.-Ausencia en los títulos de compra o alquiler de las parcelas, de cláusulas que obliguen a su cultivo y explotación agrícola así como la existencia de publicidad fija o provisional en el terreno de ventas de parcelas.

c.-Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o la existencia de edificaciones en bloques de pisos en propiedad horizontal.

d.-El cambio del uso agrícola, forestal o ganadero, en otros usos, salvo en los casos de edificación relacionados con los usos permitidos por estas Normas.

e.-La aparición de edificaciones en este suelo con características propias de núcleos urbanos tales como edificios comerciales, de reunión, etc., destinados al servicio de los asentamientos que puedan ubicarse en este suelo.

f.-La dotación de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios del mismo o de los edificios excepcionalmente permitidos en él.

g.-Toda actuación que se lleve a cabo y que comporte una transformación del su valor inicial en valor urbanístico¹²⁶.

los que se refiere el artículo 46.1.g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos".

Artículo 52.6.a de la LOUA ("Régimen del suelo no urbanizable"):

"(...) se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo".

Artículo 36.d del RPU, referente a las determinaciones del PGOU:

"Definición, (...), del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación".

¹²⁶Estos conceptos no existen hoy día en la legislación del suelo y urbanística. Hay que estar al contenido del Título V del TRLSRU, sobre "Valoraciones", teniendo en cuenta los distintos métodos de valoración a emplear en función de la "situación básica del suelo".

Artículo 36 del TRLSRU ("Valoración en el suelo rural"):

"1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o

2.(3)-Serán medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleo de población, las siguientes:

a.-Las adoptadas en estas Normas para impedir o prohibir que surjan las condiciones que den lugar a la formación de núcleo de población.

b.-Las limitaciones de uso en cada subcategoría de suelo no urbanizable.

c.-La prohibición expresa de estas Normas de construir edificios unifamiliares aislados o bien edificios destinados a vivienda colectiva.

Artículo 3.1.10. Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social¹²⁷ (OP).

1.-La declaración de Utilidad Pública o Interés Social¹²⁸ será de aplicación a los usos permitidos

paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aun plenamente realizados”.

Artículo 37 del TRLSRU (“Valoración en el suelo urbanizado”):

“1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen”.

¹²⁷Redacción definitiva dada por la “Innovación-modificación PGOU regulación-delimitación de usos SNU (AJ)”, expediente número 14.377/2011, aprobada definitivamente por el Pleno de 27 de enero del 2012 y publicado en el BOP número 35 de fecha 21 de febrero de 2012.

¹²⁸Con independencia de que el PGOU declara directamente la “Utilidad Pública” o el “Interés Social” en ciertos supuestos, el artículo 42 de la LOUA, establece los asuntos y procedimientos, en el resto de los casos de declaración en suelo no urbanizable (“Actuaciones de Interés Público”):

“1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- c) Características socioeconómicas de la actividad.
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) Utilidad pública o interés social de su objeto.
 - b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
 - c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
 - d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
 - e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
- D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
 - b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
 - c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.
- E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores".

El artículo 43 de la LOUA ("Aprobación de los Proyectos de Actuación"):

"1. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.
- c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- f) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3. Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este

en cada subcategoría de suelo no urbanizable de protección especial a los que expresamente se señala tal requisito y, en cualquier caso, de acuerdo con lo que establezca la legislación vigente. No obstante, se requerirán los siguientes requisitos¹²⁹:

-Altura máxima 7 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.

-Unidad Mínima de Actuación:

Para actividades compatibles: 25.000 m2.

-La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%¹³⁰.

~~-Las fincas donde se implante una instalación de utilidad pública o interés social adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.~~

~~2.-La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.~~

2.-Cuando la declaración de utilidad pública e interés social se refiera a las actividades existentes en parcelas con el uso enclaves excepcionales e instalaciones aisladas, o a los usos de alojamiento rural, ocio-recreo y equipamiento comunitario en edificaciones catalogadas en nivel 1 y 2, se deberán cumplir las condiciones siguientes:

-Altura máxima: la existente, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.

-Unidad mínima de actuación: la parcela registral existente.

-Ocupación máxima de la construcción respecto de la parcela objeto de la actuación: la existente.

3.-Las fincas donde se implante una instalación de utilidad pública o interés social adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad¹³¹.

4.-La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o

trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada".

¹²⁹Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002. Estos requisitos son de carácter general. En las diferentes categorías de suelo donde se especifique la posibilidad concreta de declarar usos de "Utilidad Pública" o "Interés Social", habrá que estar a las condiciones concretas fijadas para cada una de ellas.

¹³⁰Expediente 1.901/2017. "Interpretación art. 3.1.10 del PGOU de Granada", publicada en el BOP número 135 de 18 de julio de 2017, que recoge Acuerdo Plenario de 27 de mayo del 2017:

"Aprobar el siguiente criterio de interpretación de aspectos puntuales de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada:

a.- Para computar que la ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20% (ex art. 3.1.10 del PGOU, instalaciones de utilidad pública o interés social), deben considerarse todas las edificaciones, construcciones, obras, instalaciones, aparcamientos y, en general, cualquiera otros actos similares necesarios para la implantación de usos distintos de los agrícolas, pecuarios, forestal o análogos propios del suelo no urbanizable".

Esta matización de concepto de ocupación implica una diferencia sustancial con el contenido en los artículos 7.3.9 y 7.3.10 de las presentes Normas del PGOU, que se refieren, siempre, a ocupación de la "edificación". **No se aclara si es posible autorizar instalaciones, obras, etc., vinculadas o específicas de los usos agrícolas, pecuarios, forestales o análogos, propios del suelo no urbanizable, que superen ese porcentaje límite de ocupación.**

¹³¹Artículo 67 de la LOUA ("Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares") y artículo 26.2 del TRLSRU ("Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios").

desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento¹³².

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.2.1.- Disposición General (OE).

1.-Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en los diferentes Capítulos de esta Normativa, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal las Normas Generales de Protección que contiene este Capítulo las cuales han sido establecidas a partir de las determinaciones de la legislación y el planeamiento sectorial de rango superior. Concretamente se reflejan las normas de protección referidas a¹³³:

- La Ley 29/1985 de 2 de Agosto de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Modificada por la Ley 46/1999 de 13 de Diciembre.
- Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.
- La Ley 2/1989 de 18 de Julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada. Aprobado Definitivamente el 28 de Diciembre de 1999.
- La Ley 3/94 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y sus Reglamentos.

2.-Estas Normas constituyen en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberán insertarse todas las actuaciones, tanto públicas como privadas en ejercicio de las facultades edificatorias o de usos del Suelo, por razón de la defensa del dominio público y del patrimonio natural o cultural.

Artículo 3.2.2.- Protección de cauces, riberas y márgenes (OE).

1.-Según lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico¹³⁴ integran el dominio público e hidráulico, los siguientes bienes:

Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos

¹³²Artículo 52.6.b de la LOUA ("Régimen del suelo no urbanizable"):

"6. Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

(...)

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato".

¹³³Tener en cuenta los siguientes Textos: Ley 2/1989, de 18 de junio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos y establece Medidas Adicionales para su Protección en Andalucía. Ley 2/1992, de 15 de junio, que regula la protección de Montes o Terrenos Forestales de Andalucía. Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Ley 5/1999, de 29 de junio, que regula la Prevención y Lucha contra Incendios Forestales. POTAUGR, Decreto 244/1999, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación Territorial de la aglomeración urbana de Granada (BOJA número 37, de 28 de marzo de 2000). Modificado por Resolución de 16 de diciembre de 2004 (BOJA número 6, de 11 de enero de 2005). Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental. Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

¹³⁴Tener en cuenta los siguientes Textos: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

2.-Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas: servidumbre y policía mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3.-En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas así como en los terrenos inundables. Las extracciones de áridos, obras para instalación de piscifactorías o similares así como otras que afecten al dominio público hidráulico deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente licencia municipal y Estudio de Impacto Ambiental¹³⁵.

4.-Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no se contradigan con lo dispuesto anteriormente.

5.-La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice en desarrollo del Plan General, comprenderán las medidas necesarias para la mejor protección de estos cauces.

Artículo 3.2.3.- Protección de las aguas subterráneas.

1.-Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos (OE).

2.-La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas (OP).

3.-El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad auto depuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas (OE).

4.-Para la obtención de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona (OE).

Artículo 3.2.4.- Protección de las masas arbóreas y de los terrenos forestales.

1.-Se considerarán masas arbóreas sujetas a esta Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características (OP):

a.-Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.

¹³⁵Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, deberá obtenerse además de las autorizaciones sectoriales y la licencia municipal, la declaración de Evaluación Ambiental.
Ver, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA) y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

b.-Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente delimitadas por este Plan.

2.-Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. La tala de árboles situados en estas masas forestales quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de esta materia.

3.-El Ayuntamiento solicitará informe preceptivo a la Administración Forestal¹³⁶ cuando las posibles modificaciones o revisiones que en el futuro puedan realizarse al planeamiento general prevean alterar la clasificación de los terrenos forestales (OP).

4.-El establecimiento de nuevas plantaciones se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata como por el respeto al soporte físico, estableciendo las especies acordes con el mismo (OP).

5.-La desaparición total o parcial de masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a una nueva clasificación de suelo siendo por el contrario obligatorio actuar de forma adecuada que permita restituir el medio a su estado original¹³⁷ (OE).

6.-En aplicación de la Ley Forestal de Andalucía, en los terrenos forestales se deberán llevar a cabo por los titulares de los mismos, aquellas actuaciones de carácter obligatorio marcadas por dicha ley. Igualmente y al objeto de conseguir los objetivos marcados por la Ley para estos espacios, la Administración Forestal¹³⁸ podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estimen convenientes siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público (OE).

Artículo 3.2.5.- Protección atmosférica (OE).

1.-La implantación de actividades que se crea conveniente, precisará de informe previo a la licencia, emitido por la Consejería de Medio Ambiente, en el que se indique la conveniencia o no de autorizar dichas actividades en función de las condiciones climatológicas particulares de la zona, en el que habrá de considerar el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas, como mínimo¹³⁹.

2.-No se concederá licencia urbanística¹⁴⁰ ni de apertura a aquellas actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población.

¹³⁶Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

¹³⁷Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, debiéndose tener en cuenta lo establecido en la Disposición adicional sexta del TRLS08, hoy la misma Disposición adicional del TRLSRU ("Suelos forestales incendiados"):

"1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas.

2. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.

3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

La constancia de la certificación se hará mediante nota marginal que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo a que se refiere el apartado primero. El plano topográfico se archivará conforme a lo previsto por el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario, pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico".

¹³⁸Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

¹³⁹Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA).

¹⁴⁰Títulos habilitantes en general, según proceda: licencia, orden de ejecución o declaración responsable.

Artículo 3.2.6.- Protección del suelo (OE).

1.-Las solicitudes de licencia urbanística para realizar actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% ó a un volumen superior a los 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos¹⁴¹.

2.-La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y funcionamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 3.2.7.- Protección del paisaje (OE).

1.-Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan general impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2.-Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

Artículo 3.2.8.- Protección de la fauna (OE).

1.-La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrán autorizar siempre que la solicitud de licencia urbanística vaya acompañada del informe emitido por el organismo competente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética¹⁴².

2.-Aquellas actividades que supongan una alteración importante de la cubierta vegetal llevarán preceptivamente un informe previo de la Administración ambiental sobre la importancia de la zona afectada y los hábitos de especies protegidas así como de las medidas correctoras que se puedan llevar a cabo para prevenir las alteraciones que se puedan ocasionar.

Artículo 3.2.9.- Protección de espacios naturales declarados (OE).

1.- Los espacios declarados en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía¹⁴³ deberán acogerse a la normativa específica de los mismos. Los ámbitos declarados como tales dentro del suelo no urbanizable se regirán por dicha normativa.

Artículo 3.2.10.- Protección de las vías pecuarias.

1.-Las vías pecuarias que existen en el término municipal una vez se ha procedido a su

¹⁴¹Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, siendo necesaria en éste la Autorización Ambiental Unificada. Artículos 27 al 35 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA).

¹⁴²Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

¹⁴³Ley 2/1989, de 18 de junio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos y establece Medidas Adicionales para su Protección en Andalucía.

clasificación y deslinde quedan sometidas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo¹⁴⁴ (OE).

2.-Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de éste. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes¹⁴⁵ (OE).

3.-Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero (OP).

Artículo 3.2.11.- Medidas de protección y prevención ambiental.

1.-Todas las actividades compatibles en el Suelo No Urbanizable del término municipal que se encuentren incluidas en los Anexos I, II y III de la Ley 7/94 de Protección Ambiental quedarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental ó Calificación Ambiental según proceda¹⁴⁶. En lo referente al procedimiento a seguir en tales Estudios, se estará a lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos vigentes (OE).

2.-Asimismo se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los Reglamentos de Residuos y Reglamento de la Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Andalucía¹⁴⁷ (OP).

3.-Análisis de los Efectos Ambientales. Documento que garantiza las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma. Este documento será exigido por el Ayuntamiento y su aprobación condicionará la licencia del uso solicitado. Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los siguientes requisitos: Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación, concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a cabo, incidencia del uso en el entorno y el paisaje y valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio¹⁴⁸ (OP).

¹⁴⁴Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

¹⁴⁵Artículo 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias:

“Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél. En cualquier caso, dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación. Serán sometidas a información pública por espacio de un mes y habrán de contar con el informe del Ayuntamiento en cuyo término radiquen”.

¹⁴⁶Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, las actividades recogidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA), quedarán sometidas a Autorización Ambiental Unificada.

Artículos 27 al 35 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental Integrada (GICA), Autorización Ambiental Unificada, Evaluación Ambiental y Calificación Ambiental según proceda.

¹⁴⁷Ver Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, y Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

¹⁴⁸**No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento.** Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de “Prevención y Prevención Ambiental” regulados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA). Los artículos 15 y 16 del mencionado Texto señala:

“Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones”.

“I. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

a) La autorización ambiental integrada.

b) La autorización ambiental unificada.

CAPÍTULO TERCERO. DEFINICIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN SUS DISTINTAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS.

Sección 1ª. Definición y clases de usos.

Artículo 3.3.1. Clases de usos en Suelo No Urbanizable según su asignación (OP).

1.- Los suelos clasificados como no urbanizables y sus correspondientes Subcategorías deben destinarse, como regla general, a los usos propios de su naturaleza por la cual han sido objeto de protección. En base a esto, los usos en el suelo no urbanizable según su grado de asignación, se dividen en:

-Usos Genéricos. Son aquellos usos que caracterizan de forma generalizada los distintos ámbitos que componen el suelo no urbanizable. Son por lo tanto usos dominantes en el territorio aunque permiten a su vez la existencia de otros usos.

-Usos Detallados. Estos usos permiten a su vez la compatibilidad de ciertas actividades ligadas con el desarrollo de esta clase de suelo¹⁴⁹.

Artículo 3.3.2. Clases de Usos según su grado de implantación, regulación y/o adecuación (OP).

Atendiendo a su implantación, regulación y/o adecuación, los usos en el suelo no urbanizable se clasifican en:

-Usos Permitidos. Se corresponden con todos los usos genéricos y detallados que caracterizan el ámbito del suelo no urbanizable.

-Usos Prohibidos. Son aquellos usos cuya implantación está expresamente prohibida por estas Normas ya que se entiende que los mismos imposibilitan y devalúan el grado de potencialidad del suelo no urbanizable y de los valores por los que han sido expresamente objeto de especial protección, o que la legislación sectorial impide¹⁵⁰.

c) La evaluación ambiental de planes y programas.

d) La calificación ambiental.

e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue.

¹⁴⁹Estos usos pueden ser del suelo y/o de la edificación. Estos últimos (de la edificación) habrá que interpretarlos, en todo caso, conforme a la definición de "usos de la edificación" (en función de los "usos pormenorizados") descritos en esta Normativa (Títulos Sexto y Séptimo).

¹⁵⁰No se definen en las distintas categorías de "suelo no urbanizable" usos "expresamente" prohibidos. Sólo se definen "actuaciones expresamente prohibidas" identificadas como "usos prohibidos". Estas "actuaciones", en cualquier categoría de suelo, son las siguientes:

-Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.

-El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.

-La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.

-El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

No obstante, en el POTAUGR se definen zonas y limitación de usos según se concretan en el Cuadro número 6: Zonas del POTAUGR y limitación de usos. Se establecen los usos "permitidos" y "prohibidos" de manera expresa, de tal forma que cualquier

-Usos Provisionales o Temporales. Son aquellos usos que no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal. Para su autorización será requisito indispensable su justificación y conveniencia. Estos usos deberán ser erradicados una vez cumplan la función para la cual se ve la necesidad de su autorización¹⁵¹.

uso posible se encuadra en este esquema, ya que como se señala en el Anexo 3 de la Normativa del POTAUGR, "los usos y transformaciones que no aparezcan en la relación anterior, se asimilarán a uno o varios de los expresamente relacionados".

¹⁵¹Usos provisionales en "suelo no urbanizable".

Artículo 13.2.d del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades"):

"En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes: (...)

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno".

Artículo 52.3 de la LOUA ("Régimen del suelo no urbanizable"):

"En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio".

Artículo 34.1.c de la LOUA ("Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento"):

"1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

(...)

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria".

Artículo 7.f del RDUU ("Tipología de licencias urbanísticas"):

"De usos y obras provisionales. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación. Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original".

Artículo 22 de la Ordenanza reguladora del régimen de autorizaciones y actividades del Ayuntamiento de Granada, publicada en el BOP número 100, de 28 de mayo del 2018 (ORAUA). ("Licencia para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional"):

"1. Se distinguen cuatro supuestos distintos actuaciones provisionales sujetas a licencia:

a) De usos y obras provisionales. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación.

b) En suelo no urbanizable. La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o sectorial, y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por las personas destinatarias, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

-Usos Adaptables. Son aquellos usos que desarrollados con anterioridad a la aprobación del presente documento de Plan General de Granada, y que incumplen los parámetros regulados por estas Normas, pueden por lo tanto adaptarse a estas mediante adquisición de terreno u otras medidas correctoras (demoliciones, corrección de actuaciones, etc.). Esta adaptación será obligatoria cuando pretendan desarrollar actuaciones que afecten a dichos parámetros, o les sea exigible por aplicación de cualquier legislación sectorial vigente¹⁵².

Artículo 3.3.3. Tipos de Usos del suelo No Urbanizable (OP).

1.-Los distintos tipos de usos regulados en estas Normas son los que se relacionan a continuación:

USOS GENÉRICOS USOS DETALLADOS

1. AGRÍCOLA.

- 1.1. Agrícola de Regadío.
- 1.2. Agrícola Arbóreo.
- 1.3. Agrícola de Huertas.
- 1.4. Agrícola de Viveros e Invernaderos.

c) En suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado, y suelo urbano no consolidado. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado, urbanizable sectorizado, y suelo urbano no consolidado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA. Dicho apartado establece: “sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.”

d) Obras y actuaciones sometidas a plazo. Son licencias temporales sometidas a plazo determinado de vencimiento, en las que no será necesaria la inscripción registral exigida en los párrafos anteriores y sí el resto de garantías, entendiéndose que llegado ese vencimiento la licencia pierde automáticamente su eficacia pudiendo actuar la administración a través de los mecanismos disciplinarios pertinentes en orden a lograr la restitución de la realidad física alterada.

2. En todos los supuestos será necesario depositar un aval por el importe correspondiente al valor de demolición y restauración al estado inicial de la parcela, solar o inmueble”.

Ver artículo 6.1.4 apartado 3 de la presente Normativa del PGOU.

¹⁵²Ver artículo 6.1.4 apartado 5 de la presente Normativa del PGOU.

Ver además, artículo 34.1.b y 2 de la LOUA (“Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento”):

“La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate”.

“Fuera de ordenación.

A) A los efectos de la situación de fuera de ordenación, el instrumento de planeamiento, deberá distinguir entre:

a) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

b) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

B) El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

C) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.ª Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación”.

1.5. Agrícola de Frutales.

2. FORESTAL.

2.1. Forestal de Repoblación.

2.2. Forestal Autóctono.

2.3. Cinegético.

2.4. Viveros de repoblación.

3. GANADERO.

3.1. Intensivo.

3.2. Extensivo.

3.3. Núcleos zoológicos.

4. ENCLAVES EXCEPCIONALES.

4.1. Espacios de ocio y recreo.

4.2. Equipamiento Comunitario.

4.3. Infraestructuras.

4.4. Enclaves industriales.

2.-Cualquier otro Uso no incluido en los anteriores, se regulará por las condiciones, tanto generales como particulares con el que sea funcionalmente más semejante, en el caso de estar autorizada su implantación.

Sección 2ª. Definición de los usos del suelo.

Artículo 3.3.4. Definición del Uso Agrícola (OP).

1.-Se define como Uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluyen toda la diversidad de cultivos tanto de secano como de regadío: hortofrutícolas, herbáceos, frutales, de vivero, arbóreos, etc., ya que constituyen el uso tradicional de la Vega de Granada y Vegas de los ríos.

2.-La diversidad del Uso agrícola bien sea de secano o de regadío constituye, de un lado, la heterogeneidad en materia de recursos productivos, y de otro, materializan el rendimiento diversificado del uso de este suelo. Se explica esta diversidad cuando se analizan las diferencias entre los distintos tipos de cultivos:

-Cultivos Agrícola de regadío: Pertenecen a este uso, los cultivos intensivos de regadío, abarcando distintas especies: herbáceos, forrajeros, etc..

-Cultivos Agrícolas Arbóreos: Plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.

-Agrícola de Huertas: Cultivos en pequeña escala de hortalizas, acompañados a veces de cultivos frutales.

-Agrícola de Viveros e Invernaderos: Plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales cuyo crecimiento y productividad se adapta a las condiciones de este territorio.

-Agrícola de Frutales: Cultivos dedicados a la plantación de árboles frutales adaptados a las condiciones climáticas.

3.-A la vez, esta variedad de cultivos imprime en el espacio, no solamente la posibilidad productiva, sino una caracterización del paisaje que se observa y que en función de estos cultivos, adquiere una relevancia notable.

Artículo 3.3.5. Definición del Uso Forestal (OP).

1.-El Uso Forestal se extiende en aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas bien sean autóctonas o de repoblación con valores ecológicos y de equilibrio natural, cuya preservación debe garantizar el mantenimiento y regeneración tanto de los ecosistemas actuales como de deterioro de elementos naturales y físicos.

2.-Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permitan su repoblación con los criterios dictados por la Consejería de Medio Ambiente. Se extienden por las tierras altas del término municipal, cumbres, vertientes y barrancos; terrenos poco antropizados, con preservación de la flora y la fauna natural, compatible con la tala de arbolado para su explotación controlada o para su saneamiento y desbroce (protección contra incendios). De la misma forma, la implantación de estos usos favorece la pérdida de suelo, evitando su desertización.

3.-Otro de los aprovechamientos a los que dar lugar este uso, es el aprovechamiento cinegético. Las especies se desarrollan y encuentran su hábitat, en estas zonas que presentan un desarrollo boscoso o en fase de desarrollo.

Artículo 3.3.6. Definición del Uso Ganadero (OP).

1.-Se entiende por uso ganadero la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie.

2.-Las distintas técnicas de producción empleadas (intensivas, extensivas), integran la variedad de este uso. La primera está relacionada con la explotación del ganado, en relación directa con el medio donde se enclava, con grandes rendimientos y donde la relación cabezas de ganado/suelo utilizado es elevada; la segunda se corresponde con la cría y explotación de ganado en relación directa con el medio y aprovecha los recursos por él generados, siendo la relación cabeza-ganado/suelo utilizada muy baja.

3.-Este tipo de suelo permite implantaciones para el desarrollo de actividades tanto productivas como de cuidado y de reserva zoológica¹⁵³.

Artículo 3.3.7. Definición del Uso Enclaves Excepcionales e Instalaciones Aisladas¹⁵⁴ (OP).

1.-Este uso del suelo recoge por un lado, las situaciones que de hecho se han producido en el

¹⁵³Ver: Directiva 1999/22/CE, relativa a la conservación de los animales silvestres en los parques zoológicos. Ley 31/2003, de 27 de octubre, de conservación de la fauna silvestre en los parques zoológicos. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad. Ley Andaluza 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.

¹⁵⁴Redacción modificada por la "Innovación-modificación PGOU regulación-delimitación de usos SNU (AI)", expediente número 14.377/2011, aprobada definitivamente por el Pleno de 27 de enero del 2012 y publicado en el BOP número 35 de fecha 21 de febrero de 2012.

suelo no urbanizable por falta de una regulación expresa antes del Plan General del 85¹⁵⁵. Estas situaciones y debido a su antigüedad son objeto de reconocimiento en estas Normas. Se incluyen en este uso del suelo las situaciones que a continuación se describen:

-Actividades recreativas que albergan el ocio y disfrute del medio natural por parte de los ciudadanos y que tradicionalmente han venido de alguna forma, integrando la relación ciudadano-vega. Se trata de las Ventas y Merenderos.

-Equipamientos de distinto tipo que dan servicio al ciudadano con independencia de su titularidad pública o privada y cuya implantación se ha producido por la ausencia de regulación expresa del suelo no urbanizable.

-Las infraestructuras en todos sus niveles son otros elementos transformadores del uso original del suelo. Dentro de este nivel, se incluyen las vías de comunicación, los caminos rurales de acceso a la estructura parcelaria, los ríos y acequias elementos naturales del territorio así como, instalaciones que dan servicio a los ciudadanos y que su implantación necesariamente debe ser en el suelo no urbanizable, caso de las depuradoras, depósitos de agua, etc.

-Por último, y dentro de estos enclaves excepcionales se encuentran las industrias, secaderos, etc., cuya implantación se debe a razones de oportunidad en la mayoría de los casos.

Se reconocen únicamente las situaciones actuales y estas no podrán superar la edificabilidad total de 0'4 m²/m² en las industrias existentes en la Categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial Agrícola, mientras que el enclave industrial localizado en la Subcategoría de Suelo No urbanizable de Protección de Vertientes (Santa Bárbara) la edificabilidad total no superará 0'2 m²/m².

2.-Por otro lado, se reconocen también las actividades que cumplan las condiciones siguientes:

-Que quede acreditado que la actividad se viene desarrollando con anterioridad a la entrada en vigor del vigente PGOU (6 de marzo de 2001), o a la entrada en vigor de POTAUG (28 de marzo de 2000) para actividades situadas en suelos afectos al Sistema de Espacios Libres de la aglomeración urbana de Granada.

-Que la actividad cuente con las autorizaciones administrativas necesarias para su funcionamiento.

Las parcelas afectadas se reflejan en la documentación gráfica.

3.-Para las instalaciones aisladas y enclaves excepcionales que cumplan estos requisitos se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

-La superficie mínima de parcela y la edificabilidad máxima serán las existentes.

-Para regularizar las actividades a desarrollar será necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación, según lo señalado en los artículos 42, 43 y 52.4 de la LOUA¹⁵⁶.

¹⁵⁵Situaciones objetivas de "asimilado a fuera de ordenación" (AFO) que se reconocen como dentro de ordenación si de dan las condiciones señaladas (son situaciones que se incorporan a la ordenación prevista por el PGOU).

¹⁵⁶Artículo 42 de la LOUA ("Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable"):

"1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas. En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- c) Características socioeconómicas de la actividad.
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) Utilidad pública o interés social de su objeto.
- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
- c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.
- E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores".

Artículo 43 de la LOUA ("Aprobación de los Proyectos de Actuación"):

"1. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.
- b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.
- c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.

Sección 3ª. Usos de la edificación para el desarrollo de las actividades en los distintos Usos del Suelo.

Artículo 3.3.8. Usos de la edificación en los distintos Usos del suelo¹⁵⁷ (OP).

e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

f) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3. Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada".

Artículo 52.4 de la LOUA ("Régimen del suelo no urbanizable"):

"Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos".

¹⁵⁷"**Criterios de interpretación artículo 3.1.8 y 3.3.8 del PGOU-01**" (expediente número 853/2014 de la Subdirección de Planeamiento), aprobada por el Pleno Municipal de fecha 21 de febrero del 2014, publicado en el BOP número 93 de 20 de mayo del 2014:

"La regulación de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable está regulada en el artículo 3.1.8 de las Normas urbanísticas del PGOU, de la forma siguiente: (...).

Por otra parte, el artículo 3.3.8 permite para la edificación tradicional recogida en el Inventario 'la rehabilitación, incluso la reconstrucción de las partes dañadas irreversiblemente, de viviendas existentes'; y la ampliación, 'con un límite del 20% de la superficie total construida consolidada'.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en este artículo, el PGOU reconoce en el suelo no urbanizable varias clases de edificaciones:

-Las edificaciones tradicionales existentes.

-Las edificaciones existentes sin interés específico consolidadas con anterioridad a la aprobación del PGOU-85 (resolución de 24 de enero del 1985).

-Las autorizadas con el desarrollo anterior del planeamiento especial (Plan Especial de Protección de la Vega, aprobación definitiva 26 de abril de 1991, BOP de 7 de mayo de 1992).

-Para estas edificaciones recogidas en el Inventario, reconoce el volumen actual consolidado, permitiendo la rehabilitación e incluso la reconstrucción de las viviendas existentes; y la ampliación con un límite del 20% de la superficie total construida consolidada.

-Por el contrario, declara en situación de fuera de ordenación las edificaciones ejecutadas sin Licencia o en disconformidad con ella, con posterioridad a la aprobación del PGOU-85.

En resumen, el PGOU define como requisito para el reconocimiento de una determinada edificación, la anterioridad a un cierto umbral temporal, establecido con la aprobación del PGOU-85 (24 de enero de 1985); o, para edificaciones posteriores, el hecho de contar con autorización con arreglo al Plan Especial Vega. Y para estas edificaciones, permite la rehabilitación, reconstrucción o ampliación del volumen actual consolidado.

Sin embargo, existe cierta indefinición en el contenido de este artículo, cuando se reconocen las edificaciones existentes con su volumen actual consolidado, en cuanto al momento que se debe considerar para determinar la existencia o consolidación de una determinada edificación, a la hora de considerar la posibilidad de su inclusión en el Inventario de edificaciones rústicas, o la viabilidad de su rehabilitación, reconstrucción o ampliación.

Se hace necesario por tanto definir el momento que se debe considerar para determinar la existencia o consolidación de una determinada edificación, para lo que sería necesario interpretar lo establecido por dichos artículos de forma análoga a los establecido para el parcelario por el artículo 3.1.5, que señala como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Granada 'a la entrada en vigor del Plan General'".

Hay que tener en cuenta que el PGOU es el instrumento competente para declarar la situación de "fuera de ordenación" (FO) de edificaciones, construcciones, instalaciones, usos, etc., a tenor de lo dispuesto en el artículo 34.2 de la LOUA; y esto es lo que ha hecho el PGOU al regular la situación de las "edificaciones construidas, modificadas o ampliadas con posterioridad a la aprobación del PGOU 85, ejecutadas sin licencia o en disconformidad con ella" (artículo 3.1.8 de la Normativa del PGOU), y hasta la aprobación del propio Plan, que las ha considerado en situación de "fuera de ordenación" (FO), estableciendo una regulación concreta para las mismas, desplazando, así (dada las competencias precisas que el Plan tiene en esta materia), la posible aplicación del DLA3/2019 para este supuesto.

1.-Los usos descritos así como los distintos grados detallados en los mismos necesitan para su desarrollo una serie de actividades y edificaciones. Estos usos de la edificación están estrechamente relacionados con la propia naturaleza del suelo agrícola. Siendo los siguientes¹⁵⁸:

-CASETAS PARA DISTINTAS INSTALACIONES.

Estas edificaciones cuyo cometido es el de dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como bombas de riego, contadores, etc., se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines siempre que su justificación venga avalada por la Compañía Suministradora que realice la instalación.

-CASETAS DE APEROS.

Las casetas de aperos de labranza tendrán una superficie construida de 25 m² y 3,50 metros de altura. La superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en cada subcategoría de suelo no urbanizable. No obstante, para la autorización de las mismas se estará en todo caso a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada.

-VIVEROS.

1.-Comprende esta actividad la explotación de especies vegetales vivas para su reimplantación así como los cultivos agrícolas de primor que exigen unas condiciones ambientales especiales.

2.- Para su autorización se estará en todo caso, a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada¹⁵⁹.

¹⁵⁸Usos de la edificación. Para "suelo urbano" (y "urbanizable") el alcance de este concepto está regulado en el Título Séptimo de la presente Normativa del PGOU.

El proceso de edificación está descrito en el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) ("Ámbito de aplicación"):

"1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio".

Algunos de los usos descritos en el artículo 3.3.8 de las presentes Normas del PGOU no tiene la consideración objetiva de edificación, a tenor del contenido del artículo 2 de la LOE. Debería expresarse como uso de la "edificación, construcciones e instalaciones".

¹⁵⁹Uso 1.4 recogido en el Anexo 3 de la Normativa del POTAUGR ("Relación de usos y transformaciones consideradas").

Ver Cuadro número 6: Zonas del POTAUGR y limitación de usos, donde se detallan los ámbitos donde es posible su implantación.

-EDIFICACIÓN EN HUERTOS FAMILIARES.

1.-Se entiende por Huertos el uso ligado a la explotación agrícola intensiva de parcelas de pequeño tamaño, que constituyen una actividad complementaria del titular y el aprovechamiento para el ocio y disfrute del medio natural donde se enclavan.

2.-Para el desarrollo se permite una construcción permanente con una superficie máxima construida de 50 m² en una sola planta y 3,5 metros de altura.

-ALMACÉN AGRÍCOLA.

1.-Se incluye en este uso de la edificación, las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca. Así mismo se puede efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.) previamente a su venta o distribución.

2.-Se consideran integrantes de esta actividad los silos, almacenes, secaderos de tabaco, lagares, etc. siempre proporcionados al tamaño de la finca, siempre que esta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada subcategoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones.

-Superficie máxima construida: 100 m².

-Altura máxima de la edificación: 4,50 metros.

3.-En parcelas con una superficie superior a 25.000 m² se podrá ampliar la superficie construida hasta los 400 m² y 6 metros de altura.

-EDIFICACIÓN PARA GANADERÍA ESTABULADA¹⁶⁰.

1.-Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, etc.. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 25.000 m² y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20% del total de la misma.

2.-Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones¹⁶¹.

3.-Dentro de las edificaciones anteriores se puede incluir una vivienda en planta baja destinada a la guardería de la instalación siempre que no supere los 120 m² construidos.

-INSTALACIONES PARA NÚCLEOS ZOLÓGICOS.

1.-Los centros necesarios práctica de equitación o para el fomento y cuidado de animales de

¹⁶⁰La estabulación (de establo) consiste en mantener a los animales que se crían dentro de un establecimiento, es decir, un lugar donde estén estos animales durante gran parte de su vida. Las regiones templadas o frías principalmente (pero también la especialización de las explotaciones ganaderas), han obligado a los criadores a mantener a los animales en el interior de los edificios, y así desarrollar diferentes tipos de ganadería que contribuya al bienestar de los ganaderos y del ganado en las diferentes etapas de desarrollo (crecimiento, gestación y producción).

¹⁶¹Por ejemplo: Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal. Real Decreto 728/2007, de 13 de junio, por el que se establece y regula el Registro general de movimientos de ganado y el Registro general de identificación individual de animales. Real Decreto 685/2013, de 16 de septiembre, por el que se establece un sistema de identificación y registro de los animales de las especies ovina y caprina. O, Decreto 14/2006, de 18 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.

compañía y similares de carácter particular, cualquiera que sean las personas físicas o jurídicas requieren una gran extensión de parcela con el fin de ser destinadas a este uso. Las características de estas instalaciones quedan condicionadas a las determinaciones de ocupación que para el desarrollo de esta actividad están regladas por la Consejería de Agricultura así como deberán contar con la autorización del Organismo Competente¹⁶².

2.-En cualquier caso, la parcela contará con un mínimo de 100.000 m² y las instalaciones no ocuparán más del 20% de la parcela. Llevará implícita la declaración de Utilidad Pública e Interés Social¹⁶³ y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental¹⁶⁴.

-MERENDEROS Y VENTAS.

Es un uso a desarrollar sobre edificaciones recogidas en el Inventario. Se permite una construcción auxiliar, siempre que se justifique su necesidad, de 9 m² y 3,5 metros de altura para la ubicación de instalaciones propias de la actividad siempre que ésta no suponga la pérdida de las características de la edificación original¹⁶⁵.

-ALOJAMIENTO RURAL.

¹⁶²Ver: Real Decreto 1082/2009, de 3 de julio, por el que se establecen los requisitos de sanidad animal para el movimiento de animales de explotaciones cinegéticas, de acuicultura continental y de núcleos zoológicos, así como de animales de fauna silvestre. Decreto 65/2012, de 13 de marzo, por el que se regulan las condiciones de sanidad y zootécnicas de los animales en Andalucía. Instrucción de 12 de febrero del 2010 de la Dirección General de la Producción Agrícola y Ganadera (Junta de Andalucía) sobre el procedimiento de autorización y registro de núcleos zoológicos. Orden de 17 de febrero de 2014, por la que se establecen los modelos y sistemas normalizados de las solicitudes y comunicaciones prevista en el Decreto 65/2012, de 13 de marzo, por el que se regulan las condiciones de sanidad y zootécnicas de los animales.

¹⁶³El PGOU establece que este tipo de instalaciones, con las características señaladas "llevará implícita la declaración de Utilidad Pública e Interés Social", por lo que no será necesario tramitar el procedimiento al que remite el artículo 52.1.C de la LOUA, descrito en el artículo 42 del mismo Texto legal. Y esto ya que el propio PGOU considera este tipo de actuaciones y en estas condiciones, como propias del "suelo no urbanizable", otorgándoles, directamente la consideración de "Utilidad Pública e Interés Social", si bien habrá que tener en cuenta las prohibiciones expresas establecidas en los distintos suelos, por el POTAUGR. En el Anexo 3 del Plan Subregional no se establece ningún uso con la denominación de "núcleo zoológico", si bien determina que "los usos y transformaciones que no aparezcan en la relación anterior, se asimilarán a uno o varios de los expresamente relacionados". En este sentido habrá que entenderlos asimilados a los usos y transformaciones relativos a la "explotación ganadera".

¹⁶⁴**No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento.** Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de "Prevención y Prevención Ambiental" regulados en la GICA. El artículos 15 y 16 del mencionado Texto señala:

"Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones".

Y "1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.
- f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue".

¹⁶⁵Diccionario Real Academia de la Lengua Española. **Merendero**. 1. m. Sitio en que se merienda. 2. m. Establecimiento adonde se acude a merendar o comer por dinero. **Venta**. 4. f. Casa establecida en los caminos o despoblados para hospedaje de los pasajeros. Según el PGOU se permiten estos establecimientos en las edificaciones inventariadas, posibilitando su ampliación en la forma descrita, y siempre que no sea un uso prohibido por el POTAUGR ("usos y transformaciones", relativas a "actividades no primarias").

1.-Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo rural¹⁶⁶ siempre sobre cortijos catalogados con nivel 1 o 2. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para estos niveles¹⁶⁷. Llevarán implícita la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social¹⁶⁸ y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental¹⁶⁹.

-EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO.

1.-Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán sobre edificaciones rústicas catalogadas con nivel 1 o ¹⁷⁰.

2. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para estos niveles. Llevarán implícita la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social¹⁷¹ y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental¹⁷².

¹⁶⁶Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo activo en Andalucía.

¹⁶⁷Artículos 11.2.4, 11.2.8 y 11.2.9 de la presente Normativa del PGOU.

¹⁶⁸El PGOU establece que este tipo de instalaciones, con las características señaladas "*llevará implícita la declaración de Utilidad Pública e Interés Social*", por lo que no será necesario tramitar el procedimiento al que remite el artículo 52.1.C de la LOUA, descrito en el artículo 42 del mismo Texto legal. Y esto ya que el propio PGOU considera este tipo de actuaciones y en estas condiciones, como propias del "*suelo no urbanizable*", otorgándoles, directamente la consideración de "*Utilidad Pública e Interés Social*", si bien habrá que tener en cuenta las prohibiciones expresas establecidas en los distintos suelos por el POTAUGR, y las posibilidades de uso en edificios catalogados contemplados en los artículos 6.8, 6.9, 6.10 y 6.11 de la Normativa del POTAUGR.

¹⁶⁹**No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento.** Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de "*Prevención y Prevención Ambiental*" regulados en la GICA. El artículos 15 y 16 del mencionado Texto señala:

"Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones".

Y "1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.
- f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue".

¹⁷⁰**No se concreta en el documento el segundo nivel**, pero siguiendo los criterios del resto del articulado, se debe referir al nivel 2.

¹⁷¹El PGOU establece que este tipo de instalaciones, con las características señaladas "*llevará implícita la declaración de Utilidad Pública e Interés Social*", por lo que no será necesario tramitar el procedimiento al que remite el artículo 52.1.C de la LOUA, descrito en el artículo 42 del mismo Texto legal. Y esto porque el propio PGOU considera este tipo de actuaciones y en estas condiciones, como propias del "*suelo no urbanizable*", otorgándoles, directamente la consideración de "*Utilidad Pública e Interés Social*", si bien habrá que tener en cuenta las prohibiciones expresas establecidas en los distintos suelos, por el POTAUGR.

¹⁷²**No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento.** Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de "*Prevención y Prevención Ambiental*" regulados en la GICA. El artículos 15 y 16 del mencionado Texto señala:

"Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones".

Y "1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

-RESIDENCIAL TRADICIONAL.

1.-En la edificación tradicional recogida en el Inventario así como aquellas edificaciones que del mismo forman parte del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y debido a que estas se corresponden con el uso directamente con el desarrollo del uso genérico del suelo no urbanizable, podrán ser sometidas a:

-La rehabilitación, incluso la reconstrucción de partes dañadas de forma irreversible, de las viviendas existentes con el fin de mantener el uso original, así como la mejora de las edificaciones para adaptarlas a los requerimientos de confort y calidad actuales.

-La ampliación de estas edificaciones para poder completar un programa mínimo de vivienda hasta los 90 m² útiles, con un límite del 20% de la superficie total construida consolidada.

-EDIFICACIONES VINCULADAS CON LAS INFRAESTRUCTURAS.

1.-Las infraestructuras en suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración como de Utilidad Pública o Interés Social¹⁷³. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc., en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.

2.-Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas¹⁷⁴.

f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue".

¹⁷³ Lleva implícita la "declaración de Utilidad Pública o Interés Social" en caso de que la infraestructura esté prevista por el PGOU (artículo 52.1.B.e de la LOUA), o por proyectos amparados en legislación sectorial, que hayan implicado dicha declaración. En caso contrario habrá que estar al procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

¹⁷⁴ El proceso de edificación está descrito en el artículo 2 de la LOE ("Ámbito de aplicación"):

"1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio".

3.-Se entiende por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, etc.. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante no deberán superar los 20 m2 construidos y 3'50 metros de altura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

2.- Para su autorización se estará, en todo caso, a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada respecto de los usos a los que se pueda asimilar la actividad que se vaya a desarrollar en la construcción¹⁷⁵.

CUARTO. REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE¹⁷⁶.

Artículo 3.4.1. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Arbórea.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son diez mil metros (OE).

2.-Uso Genérico es el Agrícola con el predominio del uso detallado Agrícola Arbóreo (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos¹⁷⁷ (OE):

-La plantación de especies arbóreas y su posterior tala destinadas a su aprovechamiento maderero.

-La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.

-La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente¹⁷⁸.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

-Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc..

-Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.

-Los Almacenes agrícolas según el tamaño de parcela.

-La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.

-La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo¹⁷⁹-Equipamiento Comunitario¹⁸⁰, en aquellos Cortijos Catalogados con nivel 1 o 2 y con las condiciones de intervención recogidas en la

¹⁷⁵Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.

¹⁷⁶Ver Cuadro número 7: Condiciones de uso de las diferentes subcategorías de suelo no urbanizable.

¹⁷⁷Actividades permitidas dentro del uso detallado "Agrícola Arbóreo".

¹⁷⁸Artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

¹⁷⁹No existe en el PGOU una definición de este concepto. Tampoco se identifica con ninguno de los usos relacionados en el Anexo 3 de la Normativa del POTAUGR, aunque debería asimilarse a alguno o varios de los enumerados en el epígrafe 6 ("Relativos a actividades no primarias"). Dentro de la Normativa de usos para "suelo urbano" descritos por el PGOU, se asemeja al denominado "Terciario espectáculos o centros de reunión", definido en el apartado 3 del artículo 6.1.13 de la presente Normativa del PGOU: "Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y

Normativa de Protección para estos niveles. **Necesitarán**¹⁸¹ la declaración de Utilidad Pública o Interés Social¹⁸² y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental¹⁸³.

-A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos: Se prohíben expresamente¹⁸⁴ (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.2. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola General.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son diez mil metros (OE).

2.-Uso Genérico es el Agrícola con predominio del uso Agrícola de Regadío (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos¹⁸⁵ (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.

bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)."

¹⁸⁰El concepto de "Equipamiento Comunitario" se identifica con el de "reservas para dotaciones" descritas en el artículo 17.1.2ª de la LOUA, y que relaciona como "centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social". El artículo 6.1.16 de la presente Normativa del PGOU describe el uso global de "equipamiento comunitario" como el que "incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada".

¹⁸¹Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.

¹⁸²Será necesario tramitar el procedimiento al que remite el artículo 52.1.C de la LOUA, descrito en el artículo 42 del mismo Texto legal.

¹⁸³**No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento.** Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de "Prevención y Prevención Ambiental" regulados en la GICA. Los artículos 15 y 16 del mencionado Texto señala:

"Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones".

Y "1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.
- f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue".

¹⁸⁴**No se pueden considerar uso prohibidos.** Son actividades o actuaciones "expresamente" prohibidas en todo el "suelo no urbanizable".

¹⁸⁵Actividades permitidas dentro del uso detallado "Agrícola de Regadío".

-La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente¹⁸⁶.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

-Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
-Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
-Los almacenes destinados a la guarda y custodia de los productos agrícolas, siempre que la superficie de parcela reúna las condiciones establecidas para las mismas.
-Los Viveros e invernaderos que por la superficie de parcela lo permita.
-La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
-La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo¹⁸⁷-Equipamiento Comunitario¹⁸⁸, en aquellos Cortijos Catalogados en esta subcategoría de suelo con nivel 1 o 2 y con las condiciones de intervención recogidas en la Normativa de Protección para estos niveles. Necesitarán¹⁸⁹ la declaración de Utilidad Pública o Interés Social¹⁹⁰ y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental¹⁹¹.
-A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

¹⁸⁶ Artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

¹⁸⁷ No existe en el PGOU una definición de este concepto. Tampoco se identifica con ninguno de los usos relacionados en el Anexo 3 de la Normativa del POTAUGR, aunque debería asimilarse a alguno o varios de los enumerados en el epígrafe 6 ("*Relativos a actividades no primarias*").

Dentro de la Normativa de usos para "suelo urbano" descritos por el PGOU se asemeja al denominado "*Terciario espectáculos o centros de reunión*", descrito en el apartado 3 del artículo 6.1.13 de la presente Normativa del PGOU:

"Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)".

¹⁸⁸ El concepto de "Equipamiento Comunitario" se identifica con el de "reservas para dotaciones" descritas en el artículo 17.1.2ª de la LOUA, y que relaciona como "centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social". El artículo 6.1.16 de la presente Normativa del PGOU describe el uso global de "equipamiento comunitario" como el que "incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada".

¹⁸⁹ Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.

¹⁹⁰ Será necesario tramitar el procedimiento al que remite el artículo 52.1.C de la LOUA, descrito en el artículo 42 del mismo Texto legal.

¹⁹¹ No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento. Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de "Prevención y Prevención Ambiental" regulados en la GICA. Los artículos 15 y 16 del mencionado Texto señala:

"Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones".

Y "1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

a) La autorización ambiental integrada.
b) La autorización ambiental unificada.
c) La evaluación ambiental de planes y programas.
d) La calificación ambiental.
e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.
f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue".

5.-Usos Prohibidos: Se prohíben expresamente¹⁹² (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.3. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola a Regenerar.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros (OE).

2.-Uso Genérico el Agrícola con el predominio del uso detallado de Regadío (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos¹⁹³ (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente¹⁹⁴.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo (Merenderos o Ventas)¹⁹⁵, en aquellas Huertas Catalogadas en esta subcategoría de suelo o incluidas en el Inventario.
- Los Viveros e Invernaderos que por la superficie de parcela puedan establecerse.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos¹⁹⁶ (OE):

¹⁹²No se pueden considerar uso prohibidos. Son actividades o actuaciones "expresamente" prohibidas en todo el "suelo no urbanizable".

¹⁹³Actividades permitidas dentro del uso detallado "Agrícola de Regadío".

¹⁹⁴Artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

¹⁹⁵No existe en el PGOU una definición de estos conceptos. En todo caso el Diccionario Real Academia de la Lengua Española los define como: **Merendero**. 1. m. Sitio en que se merienda. 2. m. Establecimiento adonde se acude a merendar o comer por dinero. **Venta**. 4. f. Casa establecida en los caminos o despoblados para hospedaje de los pasajeros. Se identifica en el Anexo 3 de la Normativa del POTAGR con los usos descritos en el epígrafe 6 ("Relativos a actividades no primarias"), con los señalados como 6.4 "Construcción de instalaciones de restauración", y en todo caso como 6.11 "Rehabilitación de edificios existentes para instalación de turismo rural".

Dentro de la Normativa de usos para "suelo urbano" descritos por el PGOU se debe considerar como un uso concreto dentro del pormenorizado de "Terciario espectáculos o centros de reunión", definido en el apartado 3 del artículo 6.1.13 de la presente Normativa del PGOU:

"Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)".

¹⁹⁶No se pueden considerar uso prohibidos. Son actividades o actuaciones "expresamente" prohibidas en todo el "suelo no urbanizable".

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.4. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola de Huertos Familiares.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Agrícola con el predominio del uso detallado de Regadío y Agrícola de Huertas (OE).

3.- Usos del suelo Permitidos¹⁹⁷ (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente¹⁹⁸.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
- Los Viveros e Invernaderos que por la superficie de parcela puedan implantarse.
- Las edificaciones existentes en esta subcategoría, deberán para ser legalizadas, acogerse a las medidas que se impongan en orden a restablecer el orden urbanístico alterado¹⁹⁹.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos²⁰⁰ (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.5. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Activa.

¹⁹⁷ Actividades permitidas dentro de los usos detallados "Agrícola de Regadío" y "Agrícola de Huerta".

¹⁹⁸ Artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

¹⁹⁹ Se entiende que sólo en los supuestos en los que proceda el restablecimiento del orden urbanístico. En el caso de que no proceda ni sea posible otorgar licencia por ser contraria a la ordenación prevista en el POTAUGR o en el PGOU, será necesaria su declaración como "fuera de ordenación" (artículo 34.1.b de la LOUA). Ver artículo 3.1.8 apartado 1.c de las presentes Normas.

²⁰⁰ No se pueden considerar uso prohibidos. Son actividades o actuaciones "expresamente" prohibidas en todo el "suelo no urbanizable".

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Agrícola con predominio del uso detallado Agrícola de Regadío (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos²⁰¹ (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- Los viveros e invernaderos que reúnan las condiciones establecidas para los mismos.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente²⁰².

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
- Los almacenes destinados a la guarda y custodia de los productos agrícolas, siempre que la superficie de parcela reúna las condiciones establecidas.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo²⁰³-Equipamiento Comunitario²⁰⁴, en aquellas edificaciones Catalogadas con el nivel 1 o 2, y con las condiciones de intervención recogidas en la Normativa de Protección para estos niveles. Necesitarán²⁰⁵ la declaración de Utilidad Pública o Interés Social²⁰⁶ y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental²⁰⁷.

²⁰¹ Actividades permitidas dentro del uso detallado "Agrícola de Regadío".

²⁰² Artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

²⁰³ No existe en el PGOU una definición de este concepto. Tampoco se identifica con ninguno de los usos relacionados en el Anexo 3 de la Normativa del POTAUGR, aunque debería asimilar a alguno o varios de los enumerados en el epígrafe 6 ("Relativos a actividades no primarias"). Dentro de la Normativa de usos para "suelo urbano" descritos por el PGOU se asemeja al denominado "Terciario espectáculos o centros de reunión", definido en el apartado 3 del artículo 6.1.13 de la presente Normativa del PGOU:

"Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)."

²⁰⁴ El concepto de "Equipamiento Comunitario" se identifica con el de "reservas para dotaciones" descritas en el artículo 17.1.2ª de la LOUA, y que relaciona como "centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social". El artículo 6.1.16 de la presente Normativa del PGOU describe el uso global de "equipamiento comunitario" como el que "incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada".

²⁰⁵ Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.

²⁰⁶ Será necesario tramitar el procedimiento al que remite el artículo 52.1.C de la LOUA, descrito en el artículo 42 del mismo Texto legal.

²⁰⁷ No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento. Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de "Prevención y Prevención Ambiental" regulados en la GICA.

Los artículos 15 y 16 del mencionado Texto señala:

"Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones".

Y "1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.

-A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos²⁰⁸ (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.6. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Ganadera.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Agrícola con predominio del uso detallado Agrícola de Regadío (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos²⁰⁹ (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente²¹⁰.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
 - Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
 - Los almacenes destinados a la guarda y custodia de los productos agrícolas, siempre que la superficie de parcela reúna las condiciones establecidas.
 - La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario según las condiciones establecidas.
 - Las instalaciones que albergan la Ganadería intensiva y los núcleos zoológicos.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos²¹¹ (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.

d) La calificación ambiental.

e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue”.

²⁰⁸No se pueden considerar uso prohibidos. Son actividades o actuaciones "expresamente" prohibidas en todo el "suelo no urbanizable".

²⁰⁹Actividades permitidas dentro del uso detallado "Agrícola de Regadío".

²¹⁰Artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

²¹¹No se pueden considerar uso prohibidos. Son actividades o actuaciones "expresamente" prohibidas en todo el "suelo no urbanizable".

- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.7. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Vegas de los ríos.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Agrícola con predominio del uso detallado Agrícola de Regadío (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos²¹² (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente²¹³.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño de parcela lo permita.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo, (Merenderos y Ventas)²¹⁴ en aquellas Huertas Catalogadas en esta subcategoría de suelo.
- Los Viveros e Invernaderos que por la superficie de parcela puedan acogerse a este tipo de instalación.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos²¹⁵ (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.

²¹²Actividades permitidas dentro del uso detallado "Agrícola de Regadío".

²¹³Artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

²¹⁴No existe en el PGOU una definición de estos conceptos. En todo caso el Diccionario Real Academia de la Lengua Española los define como: Merendero. 1. m. Sitio en que se merienda. 2. m. Establecimiento adonde se acude a merendar o comer por dinero. Venta. 4. f. Casa establecida en los caminos o despoblados para hospedaje de los pasajeros. Se identifica en el Anexo 3 de la Normativa del POTAUGR con los usos descritos en el epígrafe 6 ("Relativos a actividades no primarias"), con los señalados como 6.4 "Construcción de instalaciones de restauración", y en todo caso como 6.11 "Rehabilitación de edificios existentes para instalación de turismo rural".

Dentro de la Normativa de usos para "suelo urbano" descritos por el PGOU se debe considerar como un uso concreto dentro del pormenorizado de "Terciario espectáculos o centros de reunión", descrito en el apartado 3 del artículo 6.1.13 de la presente Normativa del PGOU:

"Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)."

²¹⁵No se pueden considerar uso prohibidos. Son actividades o actuaciones "expresamente" prohibidas en todo el "suelo no urbanizable".

-El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.8. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Parques Rurales.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son diez mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Forestal con predominio de uso detallado Forestal de Repoblación (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos²¹⁶ (OE):

-Las actuaciones cuya finalidad conduzca a la preservación y adecuación del ámbito a su estado natural.

-La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

-La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo²¹⁷, según Proyectos redactados por la Administración competente ya que son espacios destinados al uso y disfrute de los ciudadanos así como a la regeneración paisajística de estos ámbitos.

-Todas las actuaciones que se lleven a cabo deberán acogerse a los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos²¹⁸ (OE):

-Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.

-El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.

-La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.

-El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.9. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Forestal.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son veinte mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Forestal con predominio de uso detallado Forestal Autóctono y Forestal de Repoblación (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos²¹⁹ (OE):

²¹⁶Actividades permitidas dentro del uso detallado "Forestal de Repoblación".

²¹⁷No existe en el PGOU una definición de este concepto. Tampoco se identifica con ninguno de los usos relacionados en el Anexo 3 de la Normativa del POTAUGR, aunque debería asimilarse a alguno o varios de los enumerados en el epígrafe 6 ("Relativos a actividades no primarias"). Dentro de la Normativa de usos para "suelo urbano" descritos por el PGOU se asemeja al denominado "Terciario espectáculos o centros de reunión", definido en el apartado 3 del artículo 6.1.13 de la presente Normativa del PGOU:

"Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)".

²¹⁸No se pueden considerar uso prohibidos. Son actividades o actuaciones "expresamente" prohibidas en todo el "suelo no urbanizable".

²¹⁹Actividades permitidas dentro de los usos detallados "Forestal Autóctono" y "Forestal de Repoblación".

- La plantación de especies arbóreas.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente²²⁰.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño de parcela lo permita.
- Los almacenes agrícolas según las condiciones establecidas.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo²²¹–Equipamiento Comunitario²²², en aquellas edificaciones Catalogadas con nivel 1 o 2 y con las condiciones de intervención recogidas en la Normativa de Protección para estos niveles. Necesitarán²²³ la declaración de Utilidad Pública o Interés Social²²⁴ y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental²²⁵.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

²²⁰ Artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

²²¹ No existe en el PGOU una definición de este concepto. Tampoco se identifica con ninguno de los usos relacionados en el Anexo 3 de la Normativa del POTAUGR, aunque debería asimilarse a alguno o varios de los enumerados en el epígrafe 6 ("*Relativos a actividades no primarias*").

Dentro de la Normativa de usos para "*suelo urbano*" descritos por el PGOU se asemeja al denominado "*Terciario espectáculos o centros de reunión*", definido en el apartado 3 del artículo 6.1.13 de la presente Normativa del PGOU:

"Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)".

²²² El concepto de "*Equipamiento Comunitario*" se identifica con el de "*reservas para dotaciones*" descritas en el artículo 17.1.2ª de la LOUA, y que relaciona como "*centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social*". El artículo 6.1.16 de la presente Normativa del PGOU describe el uso global de "*equipamiento comunitario*" como el que "*incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada*".

²²³ Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.

²²⁴ Será necesario tramitar el procedimiento al que remite el artículo 52.1.C de la LOUA, descrito en el artículo 42 del mismo Texto legal.

²²⁵ No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento. Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de "*Prevención y Prevención Ambiental*" regulados en la GICA. Los artículos 15 y 16 del mencionado Texto señala:

"Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones".

Y "1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.
- f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue".

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos²²⁶ (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural y agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.10. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Vertientes.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son veinte mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Forestal con predominio de usos detallados Forestal Autóctono y Forestal de Repoblación (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos²²⁷ (OE):

- La plantación de especies arbóreas.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente²²⁸.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño parcela lo permita.
- Los almacenes agrícolas según lo establecido,
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario según las condiciones expresadas.
- Compatibilidad con los usos Ocio y Recreo²²⁹-Equipamiento Comunitario²³⁰, en aquellas edificaciones Catalogadas con nivel 1 o 2 y con las condiciones de intervención recogidas en la

²²⁶No se pueden considerar uso prohibidos. Son actividades o actuaciones "expresamente" prohibidas en todo el "suelo no urbanizable".

²²⁷Actividades permitidas dentro de los usos detallados "Forestal Autóctono" y "Forestal de Repoblación".

²²⁸Artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

²²⁹No existe en el PGOU una definición de este concepto. Tampoco se identifica con ninguno de los usos relacionados en el Anexo 3 de la Normativa del POTAUGR, aunque debería asimilarse a alguno a varios de los enumerados en el epígrafe 6 ("Relativos a actividades no primarias"). Dentro de la Normativa de usos para suelo urbano descritos por el PGOU se asemeja al denominado "Terciario espectáculos o centros de reunión", definido en el apartado 3 del artículo 6.1.13 de la presente Normativa del PGOU: "Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)".

²³⁰El concepto de "Equipamiento Comunitario" se identifica con el concepto "reservas para dotaciones" descritas en el artículo 17.1.2ª de la LOUA, y que relaciona como "centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social".

El artículo 6.1.16 de la presente Normativa del PGOU describe el usos global de "equipamiento comunitario" como el que "incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada".

Normativa de Protección para estos niveles. **Necesitarán**²³¹ la declaración de Utilidad Pública o Interés Social²³² y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental²³³.

-A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos²³⁴ (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural y agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.11. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Núcleo rural.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros, el Plan Especial que desarrolle este ámbito podrá determinar la unidad mínima de esta zona de acuerdo a sus características (OE)²³⁵.

2.-Uso Genérico Agrícola-Ganadero con predominio de los usos detallados Agrícola y Ganadero (OE).

²³¹Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002. .

²³²Será necesario tramitar el procedimiento al que remite el artículo 52.1.C de la LOUA, descrito en el artículo 42 del mismo Texto legal.

²³³**No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento.** Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de “Prevención y Prevención Ambiental” regulados en la GICA. Los artículos 15 y 16 del mencionado Texto señala:

“Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones”.

Y “1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.
- f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionamiento de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue”.

²³⁴**No se pueden considerar uso prohibidos.** Son actividades o actuaciones “expresamente” prohibidas en todo el “suelo no urbanizable”.

²³⁵Los ámbitos de Protección de Núcleo rural no están delimitados en los planos del PGOU (“Determinaciones del suelo no urbanizable” del PGOU o de la adaptación del PGOU a la LOUA). Habrá que entender que la referencia que se hace a un Plan Especial que lo desarrolle implica identificar estos ámbitos con el de los “Planes Especiales del Medio Rural” (“Camino de Beas”, “Entorno del Darro”, “Camino del Cañaveral” y “Canto Grande”). Ver artículo 3.5.1, apartado 3, párrafo segundo de las presentes Normas. Este tipo de Plan Especial puede adoptar la forma de los señalados en el 14.1.e y h de la LOUA. En el segundo de los supuestos (“identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos necesarios para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones”), se deberá estar al contenido de los artículos 10 y siguientes del DLA3/2019.

3.-Usos del suelo Permitidos²³⁶ (OE):

- El cultivo de regadío.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente²³⁷.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño de parcela lo permita.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario y las edificaciones que actualmente componen el núcleo rural.
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo, (Merenderos y Ventas)²³⁸ en aquellas Huertas recogidas en el Inventario.
- Los viveros e invernaderos que por la superficie de parcela puedan acogerse a lo establecido.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos²³⁹ (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural y agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

CAPÍTULO QUINTO. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.5.1. Desarrollo del Suelo No Urbanizable y de las categorías y subcategorías establecidas.

1.-El suelo clasificado como no urbanizable por el presente Plan General, tendrá el desarrollo previsto en estas Normas las cuales se han establecido en función de las distintas Categoría y

²³⁶ Actividades permitidas dentro de los usos detallados "Agrícola Regadío" y "Ganadero".

²³⁷ Artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

²³⁸ No existe en el PGOU una definición de estos conceptos. En todo caso el Diccionario Real Academia de la Lengua Española los define como: Merendero. 1. m. Sitio en que se merienda. 2. m. Establecimiento adonde se acude a merendar o comer por dinero. Venta. 4. f. Casa establecida en los caminos o despoblados para hospedaje de los pasajeros. Se identifica en el Anexo 3 de la Normativa del POTAUGR con los usos descritos en el epígrafe 6 ("Relativos a actividades no primarias"), con los señalados como 6.4 "Construcción de instalaciones de restauración", y en todo caso como 6.11 "Rehabilitación de edificios existentes para instalación de turismo rural".

Dentro de la Normativa de usos para suelo urbano descritos por el PGOU se debe considerar como un uso concreto dentro del pormenorizado de "Terciario espectáculos o centros de reunión", definido en el apartado 3 del artículo 6.1.13 de la presente Normativa del PGOU:

"Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)."

²³⁹ No se pueden considerar uso prohibidos. Son actividades o actuaciones "expresamente" prohibidas en todo el "suelo no urbanizable".

subcategorías y, con el fin de preservar los valores, agrícolas, productivos, paisajísticos y culturales por los cuales han sido objeto de especial protección (OE).

2.-No obstante lo anterior, se han delimitado ámbitos que quedan cartografiados en el plano de clasificación del suelo, en los cuales, y en orden a restablecer los valores objeto de su delimitación, podrán ser desarrollados por figuras de planeamiento específicas que determinen los conflictos actualmente existentes y tiendan a restaurar el orden urbanístico alterado (OP).

3.-Estas figuras de planeamiento determinadas se corresponden con (OP):

Acciones de Restauración y Regeneración. Son actuaciones encaminadas a la restauración y puesta en valor de espacios que han perdido sus valores por abandono y que su recuperación puede suponer la consecución de espacios singulares que permitan el contacto directo con el medio físico y/o agrario. Las Acciones de Restauración y Regeneración que se han determinado se localizan además en enclaves significativos como es el eje del río Genil en la Vega, o el Cerro de San Miguel entre el Sacromonte y PEPRIn o el entorno del Beiro. El desarrollo de estas Acciones de Regeneración y Restauración llevan implícita la forma de gestión, compensación y posterior regeneración²⁴⁰.

Planes Especiales de Mejora del Medio Rural. La redacción de Planes Especiales del Medio Rural se justifica en zonas concretas donde el asentamiento histórico de la población en las mismas, ha provocado la mezcla de usos agrícolas-ganaderos y residenciales que necesitan una regulación específica para su total integración dentro del suelo no urbanizable y del cual forman parte. Se han delimitado como objeto de estos Planes Especiales del medio Rural, el Camino de Beas, Entorno del Darro, Camino del Cañaveral y Canto Grande. Mientras se realiza la redacción de los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en estos ámbitos son de aplicación las normas correspondientes a la subcategoría de suelo no urbanizable donde quedan enclavados²⁴¹.

4.-En las Acciones de Regeneración y Restauración y en los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural previstos, se acogerán a los criterios y objetivos que se establezcan en las Normas Urbanísticas. Fichas de Planeamiento (OP).

5.-La ejecución y control del contenido de estas Normas en lo referente al suelo no urbanizable, será competencia del Ayuntamiento de Granada el cual velará y se dotará de los medios necesarios para preservar el mismo de las actuaciones tendentes a su transformación (OP).

6.-Todos los usos permitidos en el Suelo No urbanizable tendrán previa a la concesión de licencia, un informe preceptivo de un técnico especialista en Ordenación del Territorio²⁴². En

²⁴⁰ Las fichas contenidas en el PGOU, de las tres "Acciones" señaladas (ARR-1, ARR-2 y ARR-3) prevista la primera para el primera cuatrienio de programación del PGOU (2001-2005), y las dos segundas para el segundo cuatrienio (2006-2009), sólo describen la actuación, y no establecen la forma de gestión, ni concretan las actuaciones a desarrollar, su costo, financiación, agentes que responsables, etc.. No se han desarrollado ninguna de las actuaciones previstas. Plan Especial regulado en el artículo 14.1.f de la LOUA cuyo objeto es "conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales".

²⁴¹ Las fichas contenidas en el PGOU de los cuatro "Planes Especiales" señalados (PE-01, PE-02, PE-03 y PE-04), cuya redacción estaba prevista para los primeros ocho años de vigencia del Plan General, definen los objetivos de los mismos. No se ha redactado no aprobado ninguno de ellos. Plan Especial regulado en el artículo 14.1.e, o en su caso 14.1.h de la LOUA: "conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado" o "identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos necesarios para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones".

²⁴² No existe en la organización de las Direcciones Generales de Urbanismo o Licencias ningún puesto de "técnico especialista en Ordenación del Territorio".

dicho informe se indicará la idoneidad del uso, las medidas implícitas a su implantación, afecciones y normas de aplicación (OP).

Artículo 3.5.2. Disposiciones Transitorias (OP).

Primera.

En los usos considerados como Tolerados por estas Normas, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de un año para someterlos, si no lo hacen por iniciativa particular, al régimen establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo²⁴³.

Segunda.

En los usos considerados como Adaptables por estas Normas, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de un año para adaptar a través de las medidas oportunas la existencia de los mismos²⁴⁴.

Tercera.

Las entidades y Administraciones competentes en los diferentes elementos que componen la estructura territorial, colaborarán con el Ayuntamiento para adecuarlos con las medidas previstas por estas Normas.

Cuarta.

Las Empresas públicas y/o privadas así como las diferentes Administraciones que quieran materializar sus servicios en el ámbito del suelo no urbanizable, deberán solicitar el permiso expreso del Ayuntamiento para llevar a cabo cualquier actuación. En caso de llevarse a cabo actuaciones no reconocidas ni autorizadas por el Ayuntamiento, éste podrá sancionar a las mismas y obligar a restablecer la alteración producida.

Quinta.

Antes de producirse la Aprobación Definitiva del Plan General de Granada, se incorporará un Anexo con las determinaciones en materia medioambiental producto de la Declaración de Impacto de la cual ha sido objeto este Documento²⁴⁵.

No especifica el PGOU que titulación es la requerida para ocupar este puesto de "técnico especialista".

Es necesario concretar cual es el alcance de la obligatoriedad del informe señalado, y la virtualidad de las licencias concedidas sin el mismo.

²⁴³Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, la referencia que se realiza al derogado artículo 137 de la Ley del Suelo de la Disposición Primera, hay que hacerla al régimen establecido para los edificios "fuera de ordenación" de la LOUA (artículo 34.1.b de la LOUA).

²⁴⁴Edificios "fuera de ordenación". Hoy hay que tener en cuenta el contenido del artículo 34.1.b y 2 de la LOUA.

El Ayuntamiento no ha adoptado las medidas oportunas para la adaptación de los "usos adaptables".

²⁴⁵Estudio de Impacto Ambiental. Texto Refundido del PGOU de diciembre del 2001. Toma de conocimiento por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 10 de julio del 2002.

ANEXO: INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS (OP)²⁴⁶.

	Denominación	Polígono	Parcela	Pago	Sup. Parcela	Sup. Edificación
	ao	1	45	El Rao	164.000m2	1.804 m2
	Cjo. De Vilchez Rao	1	24	El Rao	2.750 m2	2.750 m2
	Cjo. Viejo Capitán	1	21	El Rao	17.250m2	920 m2
	Cjo. Inmaculada	2	59	Hermanos	10.000 m2	2.210 m2
	Cjo. Márques	2	73	Tercio	5.250 m2	5.250 m2
	C.S. Sebastián	2	62	Lechuza	27.250 m2	515 m2
	Cjo. Los Prados	2	68	Lechuza	242.500 m2	6.000 m2
	Cjo. Cuartillo	2	31	Cuartillo	55.825m2	2.320 m2
	Cjo.S. Brígida	3	50	Ta Zufeá	11.481 m2	909 m2
	Cjo. Los Marines	3	32	Ta Zufeá	39.180 m2	337 m2
	Cjo. Del Ajo	3	51	Ta Zufeá	15.758 m2	2.907 m2
	Cjo. La Cartuja	3	220	Cambea	6.280 m2	6.280 m2
	Cjo. De la Noria	3	1	Retora	14.375 m2	1.182 m2
	Cjo. La Merced	3	5	Merced	31.740 m2	4.471 m2
	Cjo. De Tafia	3	16	Ta Zufeá	137.800 m2	3.746 m2
	Cjo. Encarnación	3	30	Ta Zufeá	19.520 m2	5.340 m2
	Cjo.Trevijano	3	107	Ta Zufeá	23.700 m2	1.473 m2
	Cjo. Terraba	3	4	Cambea	37.060 m2	1.240 m2
	Cjo.N. Capitán	4	104	El Rao	81.360 m2	2.756 m2
	Cjo. Mariano	4	20	Higuera	62.200 m2	1.670 m2
	Cjo. Salazar	4	112	Salazar	132.180 m2	1.696 m2
	Cjo. Conchoso	4	186	Conchoso	2.480 m2	1.080 m2
	Cjo. La Retora	4	96	Retora	38.440 m2	4.340 m2
	Cjo. La Mona	7	219	Naujar	6.480 m2	1.117 m2
	Hta. Sta. Rosa	8	32	Arabial	8.200 m2	660 m2
	Hta. Del Capitán	8	25	Arabial	4.680 m2	454 m2
	Hta. Anica	8	174	Camaura	1.120 m2	187 m2
	Hta. Márques	8	156	Camaura	11.740 m2	780 m2
	Hta. Tinaja	8	94	Arabial	30.480 m2	2.705 m2
	Cjo. Carrijo	8	287	Camaura	23.380 m2	2.531 m2
	Hta. Paloma	8	26	Arabial	9.020 m2	681 m2
	Hta. Ciprés	8	44	Arabial	10.420 m2	149 m2
	Hta. S. Amalia	8	30	Arabial	8.880 m2	556 m2
	Hta. Farruco	8	37	Arabial	4.120 m2	1.990 m2
	Hta. Mirador	8	57	Arabial	31.092 m2	765 m2
	Hta. Periche	8	63	Camaura	21.000 m2	393 m2
	Cjo. Hermida	8	243	Camaura	23.680 m2	640 m2
	Cjo. Purísima	8	259	Camaura	16.980 m2	430 m2
	Hta. Chota	8	203	Camaura	24.174 m2	445 m2

²⁴⁶En el periodo de vigencia del PGOU, este listado ha sufrido modificaciones a través de las correspondientes innovaciones del Plan.

	Hta. La Rana	8	231	Camaura	27.371 m2	13.64 m2
	Hta. Peralta	8	75	Arabial	13.720 m2	536 m2
	Hta. Carilla	8	121	Arabial	16.420 m2	378 m2
	Hta. Valencillas	8	150	Camaura	7.000 m2	180 m2
	Hta. Del Buey	8	104	Arabial	12.640 m2	150 m2
	Cjo. Castro	8	289	Camaura	7.500 m2	3.838 m2
	Cjo. Requito	9	60	Tarramonta	13.480 m2	507 m2
	Cjo. Jorobado	9	316	Marachatalam	50.560 m2	1.302 m2
	Cjo. Arenal	9	298	Marachatalam	18.980 m2	480 m2
	Cjo. N. Rosario	9	293	Marachatalam	13.518 m2	1.900 m2
	Cjo. Raimundo	9	314	Marachatalam	12.674 m2	312 m2
	Cjo. San José	9	283	Marachatalam	2.080 m2	252 m2
	Cjo. S. Rafael	9	281	Marachatalam	840 m2	238 m2
	Hta. Del Sello	9	21	Marachatalam	13.920 m2	852 m2
	Cjo. Limazos	9	34	Marachatalam	83.160 m2	1.264 m2
	Hta. Inquisición	9	13	Marachatalam	5.720 m2	48 m2
	Cjo. Sonaillos	10	113	Jaraguit	3.740 m2	460 m2
	Hta. Torres	10	130	Jaraguit	10.120 m2	414 m2
	Hta. Paloma	10	82	Jaraguit	22.380 m2	772 m2
	Hta. Tamarit	10	18	Jaraguit	40.080 m2	796 m2
	Hta. Pidrace	10	34	Jaraguit	10.540 m2	690m2
	Hta. Miseria	10	23	Jaraguit	5.920 m2	640 m2
	Cjo. Hospicio	10	141	Ochava	5.240 m2	476 m2
	Hta. Cerezo	10	72	Arabial	5.420 m2	320 m2
	Hta. Huérfanas	10	44	Jaraguit	22.380 m2	264 m2
	Hta. Purísima	10	38	Jaraguit	4.920 m2	739 m2
	Hta. Navas	10	37	Jaraguit	22.160m2	480 m2
	Hta..Corazón Jesús	10	80	Jaraguit	24.300 m2	304 m2
	Hta. Perejileros	10	88	Jarguit	5.180 m2	648 m2
	Hta. Cobertizo	10	94	Jaraguit	3.680 m2	210 m2
	Hta. Del Cura	10	50	Arabial	3.260 m2	580 m2
	Hta. Progreso	10	71	Arabial	3.240 m2	110 m2
	Hta. San José	10	75	Arabial	14.540 m2	576 m2
	Hta. De la Encina	10	117	Jaraguit	11.000 m2	295 m2
	Cjo.	10	61	Arabial	3.160 m2	303 m2
	Hta. S. José	10	48	Jaraguit	10.400 m2	320 m2
	Hta. S. Corazón	10	56	Arabial	8.180 m2	160 m2
	Hta. S. Corazón	10	57	Arabial	7.020 m2	696 m2
	Cjo .S. Agustín	10	58	Arabial	17.000 m2	610 m2
	Cortijo C.Purchil	10	76	Jaraguit	3.600 m2	198 m2
	Hta. Torecilla	10	79	Jaraguit	2.378 m2	562 m2
	Cjo. S. Nicolás	13	123	Aravenal	1.875 m2	1.875 m2
	Cjo. Pinillas	13	251	Aravenal	17.625 m2	800 m2
	Cjo. Bchlo. Bajo	13	251	Aravenal	17.625 m2	800 m2

	Cjo. Villareal	13	257	Aravenal	47.320 m2	708 m2
	Cjo. Escalerilla	13	258	Aravenal	40.375 m2	1.970 m2
	Cjo. Las Cañas	13	256	Aravenal	40.125 m2	305 m2
	Cjo. En medio	13	167	Aravenal	50.125 m2	745 m2
	Cjo. Cobertizo Viejo	13		Aravenal	POTAUG	
	Cjo. Checa	13	204	Aravenal	99.125 m2	1.570 m2
	Cjo. Cerrajero	13	168	Aravenal	23.925 m2	620 m2
	Cjo. Matanza	13	245	Aravenal	2.750 m2	125 m2
	Cjo. Carvajal	13	228	Aravenal	750 m2	750 m2
	Cjo. Cobertizo	13	227	Aravenal	5.500 m2	300 m2
	Cjo. Alarcón	13	148	Aravenal	18.375 m2	732 m2
	Cjo de gla Marquesa	13	209	Aravenal	11.250 m2	530 m2
	La Nocla	13	140	Aravenal	40.565 m2	2.500 m2
	Cjo. Santa	13	205	Aravenal	52.750 m2	587 m2
	Cjo. Junco	13	112	Aravenal	13.916 m2	716 m2
	Cjo. Parrate	13	131	Aravenal	49.250 m2	1.985 m2
	Cjo. Cazorla	13	144	Aravenal	10.450 m2	190 m2
	Cjo. S. Antón	13	11	Aravenal	9.375 m2	402 m2
	Cjo. Romero	13	161	Aravenal	36.875 m2	165 m2
	Cjo. Del Nublo	13	15	Aravenal	22.625 m2	120 m2
	Cjo. Rejas	13	28	Aravenal	6.250 m2	738 m2
	Cjo. Elenas	14	92	Zaidin	26.895 m2	554 m2
	Cjo. Salmerón	14	48	Zaidin	16.256 m2	419 m2
	Cjo. Martinete	16	125	Río Genil	27.258 m2	----
	Cjo. Los Hoyos	16	125	Ped. Genil	1.630 m2	---
	Cjo. Molino	17	37	R. Darro	16.125 m2	---
	Cjo. Pelegrina	17	41	R. Darro	25.600 m2	---
	Cjo. M. Higuera	17	8	R. Darro	3.580 m2	---
	Cjo. M. Contador	17	9	R. Darro	2.200 m2	---
	Cjo. Batán	17	11	R. Darro	2.064 m2	---
	Cjo. Nogales	17	12	R. Darro	9.500 m2	---
	Cjo. Compuerta	17	13	R. Darro	4.580 m2	---
	Cjo. Juncal	17	22	R. Darro	6.900 m2	---
	Cjo. Del Oro	17	49	R. Darro	22.800 m2	---
	Cjo. Partido	17	50	R. Darro	8.000 m2	---
	Cjo. Teatinos	17	24	R. Darro	81.200 m2	---
	Cjo. Buenavista	18	1	R. darro	3.138.937 m2	---
	Cjo. Belén	18	53	Belén	64.800 m2	---
	Cjo. Ermita	18	16	Belén	185.000 m2	---
	Cjo. Gamarra	18	59	R. Darro	320.850 m2	---
	Cjo. Contreras	18	130	Contreras	1.120 m2	---
	Cjo. Pitas	19	93	A. Fargue	24.100 m2	---
	Cjo. Andaraz	19	115	A. Fargue	1.440 m2	---
	Cjo. Albadarejo	19	38	A. Fargue	281.250 m2	---

	Cjo. Buenos Aires	19	2	A.Fargue	604.430 m2	---
	Cjo. Cortés	19	163	R.Darro	763.723m2	---
	Cjo. Moronta	19	166	R.Darro	88.650 m2	---
	Cjo. Jesús Valle	19	165	R.Darro	79.375 m2	---
	Cjo. Molino	19	165	R.Darro	---	---
	Cjo. El Sotillo	19	163	R. Darro	---	---
	Cjo. Huelga	19	50	A. Fargue	875 m2	---
	Cjo. Hospicio	19	66	A. Fargue	650 m2	---
	Cjo. Casería	19	79	A. Fargue	750 m2	---
	Cjo.. Nevote	19	140	A. Fargue	5.800 m2	---
	Cjo. M. Cartuja	20	18	Manflor	4.375 m2	---
	Cjo. Monjas	20	2	Manflor	9.500 m2	---
	Cjo. Cuevas R.	20	37	Manflor	402.000 m2	---
	Cjo.Campo G.	20	39	A. Fargue	470.875 m2	---
	Cjo. Nuevo	20	61	A. Fargue	832.000 m2	---
	Cjo. Casas B.	20	76	A. Fargue	1.118.075 m2	---
	Cjo. Las Lomas	21	41	A. Fargue	131.195 m2	---
	Cjo. Pajija	21	147	A. Fargue	36.085 m2	---
	Cjo. Molino	21	91	A. Fargue	1.440 m2	---
	Cjo. Fraile	21	3	A.Fargue	149.145 m2	---
	Cjo. Patrona	21	202	Aynadamar	13.600 m2	---
	Cjo. Arcos	21	212	Aynadamar	29.125 m2	---
	Cjo. Mantas	21	210	Aynadamar	39.844m2	---
	Cjo. La Colorá	21	255	Aynadamar	55.000 m2	---
	Cjo. Rejas B.	21	254	Rejas Blancas	47.906 m2	---
	Cjo. Panamá	21	242	Panamá	1.000 m2	---
	Cjo. El Muro	21	239	Muro	60.152 m2	---
	Cjo. Las Rejas	21	232	Muro	2.760 m2	---
	Cjo.Montesanto			POTAUG		
	Cjo.Robles Chico			POTAUG		
	Cjo.Tarramonta			POTAUG		
	Cjo.S.Brígida			POTAUG		
	Molino Secano			POTAUG		
	Molino S.Cayetano			POTAUG		
	Molino Florencio			POTAUG		
	Cjo.Frailes			POTAUG		
	Cjo. Cacería			POTAUG		
	Cjo. S. Domingo	21	240	Muro	4.370m2	---

	Nivel 1
	Nivel 2
	Nivel 3

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

TITULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.1.1.- Definición y delimitación (OE).

Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General delimita como tal, por reunir las condiciones que establecen los artículos correspondientes de la vigente LA-1/97, LS-6/98, y Reglamento de Planeamiento²⁴⁷.

a.-Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan²⁴⁸.

b.-Por formar parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan²⁴⁹.

c.-Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto a) de este apartado siempre que los mismos estén insertos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones legales derivadas del planeamiento y la legislación urbanística²⁵⁰.

Artículo 4.1.2.- Regulación urbanística del suelo urbano.

1.-Las determinaciones del Plan General para el suelo urbano (OP):

a.-Establecen la calificación pormenorizada de las unidades básicas²⁵¹ y las parcelas, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación.

²⁴⁷Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, las referencias hay que hacerlas al contenido del artículo 45 de la LOUA.

²⁴⁸Artículo 45.1.a de la LOUA ("Suelo urbano"):

"Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión".

²⁴⁹Artículo 45.1.b de la LOUA ("Suelo urbano"):

"Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior".

La consolidación se refiere a ámbitos en que las dos terceras partes de los espacios "aptos" (se entiende que los "solares" según la definición del artículo 148.4 de la LOUA), para ser construidos, están ocupados por edificación, todo ello según el modelo de utilización y edificación del suelo previsto por el propio Plan. Lo que no se concreta es el alcance de edificación "consolidada", es decir, que porcentaje de materialización del "aprovechamiento objetivo" supone apartar la edificación de una parcela/solar del concepto de edificación "deficiente o inadecuada" (artículo 150.1 de la LOUA), que la equipara al concepto de no edificada.

²⁵⁰Artículo 45.1.c de la LOUA ("Suelo urbano"):

"Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones".

²⁵¹El concepto de "unidad básica" no se concreta en el en Plan General vigente, es específico del PGOU de 1985.

El artículo 4.2.3 de su Normativa del PGOU de 1985 establecía:

"1. Constituyen la unidad de actuación espacial a nivel pormenorizado y control de los conjuntos de edificación -en ordenación uniforme- y de los edificios singulares. Son, por consiguiente, los ámbitos de referencia para establecer el grado de consolidación por la edificación en suelo urbano.
(...)".

b.-Dividen el territorio en áreas de reparto para la equidistribución de cargas y beneficios, de acuerdo a lo dispuesto en la LA-1/97²⁵².

c.-Establecen las Áreas de Reforma a gestionar mediante unidades de ejecución²⁵³, con las que se pondrán en práctica las previsiones del planeamiento.

d.-Fijan los ámbitos de planeamiento de Reforma Interior y Mejora del Medio Urbano²⁵⁴.

e.-Especifica las condiciones de Protección de los conjuntos históricos.

Asimismo para este tipo de suelo y en lo relativo a usos, densidades y edificabilidades global para todo el suelo urbano consolidado y no consolidado, se estará al contenido del artículo 10.1.A.d de la LOUA, considerándose en este sentido ordenación estructural²⁵⁵ (OE).

Artículo 4.1.3.- Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano (OE).

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de estas Normas Urbanísticas²⁵⁶.

Artículo 4.1.4.- Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano (OE).

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbitos territoriales²⁵⁷.

Artículo 4.1.5.- Reparto de beneficios y cargas en suelo urbano (OP).

1.-El Plan General divide el suelo urbano a los efectos previstos en el artículo 58.1.b de la LOUA en área de reparto, para suelo urbano no consolidado²⁵⁸.

Al no delimitar ni definir el PGOU vigente "*unidades básicas*", éstas no tienen ninguna función, y por lo tanto no son referencia para establecer ningún control en las posibles actuaciones sobre parcelas.

²⁵²Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, las referencias para la consideración de "*áreas de reparto*" hay que hacerlas al contenido del artículo 10.2.A.b de la LOUA, esto es, al "*suelo urbano no consolidado*" que no sea objeto de "*actuaciones de dotación*" (artículos 45.2.B.c y 58.2 de la LOUA).

²⁵³Artículo 105 de la LOUA.

²⁵⁴Artículo 9 del TRLSRU.

²⁵⁵Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Ver plano "*Usos, densidades y edificabilidades globales*".

²⁵⁶Ver, con carácter general, los artículos 49 ("*Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo*"), 50 ("*Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Derechos*"), 51 ("*Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes*"), 55 ("*Régimen del suelo urbano no consolidado*") y 56 ("*Régimen del suelo urbano consolidado*") de la LOUA.

²⁵⁷Ver artículos 18 ("*Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos*") y 34.1.c en relación con la "*obligatoriedad*" ("*Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento*") de la LOUA.

²⁵⁸Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

2.-Para cada área de reparto se establece un aprovechamiento tipo²⁵⁹, expresado en unidades de aprovechamiento que indican la superficie construible del uso y tipología característicos, por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

3.-Como uso y tipología de referencia, al que se asigna el valor de la unidad, a efectos de establecer los coeficientes de ponderación establecidos en el artículo 61 de la LOUA²⁶⁰, se ha tomado el dominante en el área.

²⁵⁹Hoy "aprovechamiento medio".

Artículo 59.4 de la LOUA ("El aprovechamiento urbanístico: Conceptos"):

"Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos".

²⁶⁰Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 61 de la LOUA ("Coeficientes de uso y tipología"):

"1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología, edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. Cuando el Plan General de Ordenación Urbanística, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

3. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

4. El Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad".

Hay que tener en cuenta lo señalado en los epígrafes 2.2 y 2.4 de la Memoria, y el Cuadro número 12 de la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver Cuadro número 8: Coeficientes de ponderación para el "suelo urbano no consolidado" previstos por la adaptación del PGOU a la LOUA.

Además, hay que tener en cuenta el Acuerdo del Pleno Municipal de 25 de febrero del 2011 (BOP número 76, de 20 de abril del 2011), referente a expediente número 1.376/2011, sobre "interpretación de cuadro de coeficientes de ponderación de usos". En los apartados 3º y 4º del referido Acuerdo se señala:

"3º En la actualidad, el citado cuadro de coeficientes, se aplica en los mismos términos contemplados desde la vigencia del PGOU en cuanto a los mecanismos establecidos en éste de la regulación de usos y operaciones de desajustes de aprovechamiento, considerando el uso característico como el dominante, contemplado en las columnas, y el uso pormenorizado complementario o compatible el correspondiente a las filas.

4º Habiéndose detectado la existencia de un error de cálculo en el referido 'Cuadro de Coeficientes' que se desprende de la lógica, por la rentabilidad entre los distintos usos, tanto en la fila como en la columna correspondiente al uso Equipamiento lucrativo dominante y pormenorizado, así como en la relación del uso industrial dominante con el uso residencial unifamiliar aislada, y a tenor de lo previsto en el apartado f) del artículo 1.1.5.2 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana, que señala que no alcanza la consideración de modificación del Plan General, 'la corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad con la legislación aplicable', se propone rectificar el cuadro exclusivamente en los coeficientes señalados (...)"

Ver Cuadro número 9: Coeficientes de ponderación corregidos por Acuerdo Pleno de 25 de febrero del 2011 (Cuadro antes de su corrección y corregido, de aplicación en "suelo urbano" en situación "normal").

Todo esto, teniendo en cuenta la posible contradicción que supone el contenido del Texto señalado en relación con el artículo 6.1.3, apartado 2 de la presente Normativa del PGOU, referido a usos "compatibles o permitidos", que afirma lo siguiente:

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.2.1.- Ámbitos de desarrollo en suelo urbano.

En el suelo urbano se delimitan, en el plano de "Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable"²⁶¹, los siguientes ámbitos de desarrollo (OP):

a.-Suelo urbano en situación normal (consolidado)²⁶², en que se actúa mediante ejecución asistémica²⁶³ (OP).

b.-Áreas de Reforma remitidas a planeamiento de desarrollo (Plan especial de Reforma Interior), o, en las condiciones previstas en las correspondientes Fichas, a Estudio de Detalle (suelo urbano no consolidado)²⁶⁴ (OP).

c.-Ámbito de los Conjuntos Históricos a desarrollar mediante la formulación de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior. En el momento actual, la ciudad de Granada cuenta con dos Conjuntos Históricos declarados (OE):

"Alhambra" con Plan Especial vigente²⁶⁵.

"Granada" dividido en tres áreas homogéneas:

Albaicín, con Plan Especial Vigente²⁶⁶

"Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso dominante o característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente PGOU de Granada o de los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso dominante del suelo por un uso compatible o permitido supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por el presente PGOU, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa del presente PGOU en las condiciones de calificación del uso sustituido".

²⁶¹ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁶² Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Según el artículo 148.2 de la LOUA ("Edificación de parcelas y solares"):

"Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución".

El PGOU no fija plazos en "suelo urbano consolidado" para la edificación de solares. No obstante se han establecido estos plazos por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución (artículo 88 de la LOUA), en un año desde que la parcela tiene la condición de solar. Decreto del Excmo. Sr. Alcalde de 3 de junio del 2003 (expediente número 1.193/2003).

Artículo V.7 apartado 1 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Fomento y plazos de la 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 plazo de los dos años vigentes siguientes a la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Especial".

²⁶³ Concepto extraído de la LS92 y que ha evolucionado de forma irregular en la LOUA. Capítulo III ("Actuaciones asistémicas en suelo urbano") del Título IV de la LS92 (Sección 1 "Transferencias de aprovechamiento", Sección 2 "Intervención mediadora de la Administración en las transferencias de aprovechamiento", y Sección 3 "Registro de transferencias de aprovechamiento"). La regulación de estas cuestiones está recogida en los artículos 62 ("Transferencias de aprovechamiento"), 63 ("Reservas de aprovechamiento"), 64 ("Compensaciones monetarias sustitutivas") y 65 ("Registro de transferencias de aprovechamiento") de la LOUA.

²⁶⁴ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Ver artículo 45.B.a y b de la LOUA.

²⁶⁵ Aprobado definitivamente, publicado en el BOP número 153, de 7 de julio de 1989; y BOP 133, de 12 de junio de 1992.

²⁶⁶ Aprobado definitivamente, publicado en el BOP número 180, de 7 de agosto de 1992.

Artículo VII.6 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Comisión de Seguimiento del Plan Especial"):

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

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

-adecuación de las determinaciones del Plan.

Centro, con Plan Especial en tramitación²⁶⁷.
Sacromonte, sin Plan Especial²⁶⁸.

-
- desarrollo de la información sobre el Albaicín.
 - fomento de la calidad de la nueva edificación.
 - fomento de la calidad de las intervenciones sobre edificación catalogada.
 - medidas complementarias de protección y puesta en valor de los bienes catalogados.
 - contenido de los informes públicos anuales sobre el desarrollo del planeamiento.
 - gestión de la rehabilitación.
 - fomento de la base económica del Albaicín.
 - integración social.
 - protección y difusión de los patrimonios etnográficos y arqueológico.
 - fomento de la calidad de los jardines y del paisaje.
 - puesta el valor de los espacios públicos.
 - potenciación de la calidad ambiental.
 - mejora del transporte de las infraestructuras básicas e históricas.
 - actuaciones en el espacio exterior y en el patrimonio de sitios.
 - rótulos y publicidad exterior.
 - recuperación de las infraestructuras históricas.
 - propuesta de implantación de usos singulares no contemplados explícitamente por le Plan Especial.
3. El Ayuntamiento a propuesta de la Comisión de Urbanismo establecerá, y modificará en si caso, la composición, estatutos, financiación, recursos y funcionamiento de la Comisión de Seguimiento".
- ²⁶⁷Aprobado definitivamente el 26 de julio del 2002, publicado en el BOP número 186, de 14 de agosto del 2002.
- Artículo 2.2.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("Comisión de Seguimiento del Plan Centro"):
- "1. A fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos y estrategias globales, desarrollo urbanístico, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas, etc. de este Plan Centro; es necesario crear una Comisión de Seguimiento que valore los aspectos fundamentales de este Plan. Evitando de igual modo que se convierta en otro filtro administrativo más o duplicar la gestión administrativa ya sea municipal o autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en este Plan Centro y que por tanto la responsabilidad decisoria o la aprobación debe recaer de forma exclusiva de la/s administración/es que tenga/n en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas, etc..
2. Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión:
- Cumplimiento de los objetivos y estrategias globales del Plan Centro.
 - La procedencia en su caso de la posible Revisión ya sea parcial (Revisión del Programa de Actuación, Normativa, ...) o total.
 - Modificaciones puntuales del Plan Centro.
 - los planes Especiales que desarrollen Unidades de Ejecución contempladas en este Plan Centro, o nuevas Unidades de Ejecución según lo articulado en esta Normativa.
 - Actuaciones singulares no regladas en este Plan Centro.
 - La revisión puntual y/o global del Catálogo (altas y bajas de edificios en el Catálogo).
 - La revisión puntual y/o global de las Cautelas Arqueológicas.
 - Otras modificaciones y/o actuaciones que a juicio del Ayuntamiento de Granada y la Consejería de Cultura sea necesario su inclusión.
3. La Comisión de Seguimiento estará compuesto por las siguientes administraciones y/o colectivos fundamentalmente:
- Ayuntamiento de Granada.
 - Consejería de Cultura.
 - Asociaciones de Vecinos.
 - Colegios Profesionales.
 - Asociación de Promotores y Constructores.
- A criterio del Ayuntamiento y la Consejería de Cultura se podrá aumentar o disminuir el número de colectivos y/o asociaciones que sean imprescindibles su participación, al igual que el número y componentes que integran esta Comisión de Seguimiento. La administración municipal nombrará a un Presidente y Secretario de esta Comisión (estos puestos podrán ser delegables); el puesto de Secretario será preferentemente un Funcionario de la administración.
4. Las reuniones se realizarán por Convocatoria del Presidente a todos los miembros de la Comisión de Seguimiento con al menos dos días hábiles antes para las Convocatorias de Urgencia y diez días hábiles antes para las Convocatorias ordinarias.
5. La Comisión de Seguimiento se reunirá al menos dos veces al año, ya sea en Convocatoria Ordinaria y/o de Urgencia. Independientemente de la Comisión de Seguimiento, el Ayuntamiento podrá crear un órgano colegiado de Coordinación con la Consejería de Cultura que se regulará según la legislación vigente.
6. Las decisiones de la Comisión tendrá el carácter de Informe no vinculante que se elevará o tramitará a la/s administración/es competente/s para su aprobación si procediera y/o conocimiento.
7. El Ayuntamiento remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, las autorizaciones o las licencias concedidas en el plazo máximo de 10 días desde su otorgamiento".
- ²⁶⁸Se inició su tramitación en el año 2005. Se aprobó inicialmente el último documento en noviembre del 2008. Se aprueba un nuevo Avance del PEPRI en abril del 2019. **No está aprobado.**

d.-Suelo Urbano en Transformación y Mejora, en que se actúa mediante Planes Especiales de Reforma Interior y/o Mejora del Medio Urbano, conservando la actual población que así lo desee con operaciones de realojo sistemático²⁶⁹ (OP).

e.-Suelo Urbano en transición, constituido por los ámbitos de los planes especiales y parciales gestionados y urbanizados, en que se mantienen los aprovechamientos de las parcelas aún no construidas asignadas por sus instrumentos de gestión urbanística, derivados del PGOU/85 (OP).

Artículo 4.2.2.- Suelo urbano en situación normal (consolidado)²⁷⁰.

1.-Es el suelo urbano ordenado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran (OP).

2.-En suelo urbano en situación normal las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, al establecer el Plan su ordenación detallada, sin perjuicio de la necesidad de proceder, en los casos que se justifiquen, al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento para la ejecución del mismo, mediante la delimitación de nuevas unidades de ejecución, continuas o discontinuas, o mediante actuaciones asistemáticas de conformidad a lo establecido en la Ley del Suelo y en las presentes Normas (OP).

3.-Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística; concretamente los que determina el artículo 56 en relación con el 55.2.b de la LOUA²⁷¹, cuando dicho suelo esté consolidado por la urbanización (OE).

²⁶⁹Ámbito "Transformación y Mejora". ATM-01 y ATM-02 ("Barriada de la Paz" y "Patronato Santa Adela"). Se está desarrollando por fases (se han ejecutado tres) la ATM-02, en función del contenido del correspondiente Plan Especial aprobado el 21 de diciembre de 2004, y sus sucesivas innovaciones.

Ver, en relación con la ATM-02, expediente número 13.494/12, Innovación puntual del PGOU en el ámbito del Área de Transformación y Mejora ATM-02 Santa Adela, publicada en el BOP, número 156 de 17 de agosto del 2015.

²⁷⁰Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Ver artículo 45.2.A de la LOUA.

²⁷¹Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Debe referirse a todo el contenido del artículo 55.2 de la LOUA ("régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución"), teniendo en cuenta que, en suelo "urbano consolidado", no está prevista la delimitación de "áreas de reparto" y por lo tanto, no se determina "aprovechamiento medio" (artículo 58 de la LOUA).

Artículo 56 de la LOUA ("Régimen del suelo urbano consolidado"):

"Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo anterior, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico".

El artículo 55.2 de la LOUA ("Régimen del suelo urbano no consolidado"):

"El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Artículo 4.2.3.- Suelo urbano en reforma (no consolidado)²⁷².

1.-Son aquellas áreas del suelo urbano en los que el Plan General, y los Planes Especiales de Protección de Conjunto Histórico²⁷³ regulando su ordenación básica o precisa, prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior que completen su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan (OP).

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

C) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico".

²⁷²Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Ver artículo 45.2.B.a y b de la LOUA. No se considera el apartado c del referido artículo 45.2.B ya que esta categoría implica una "actuación de dotación" y por tanto la innovación de la ordenación pormenorizada señalada para el suelo urbano consolidado, que suponga un "aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente".

En el caso de actuarse a través de "actuaciones de dotación" (artículo 45.2.B.c de la LOUA), se debe hacer notar que el PGOU aún no ha definido la "media dotacional" de las distintas zonas del "suelo urbano", expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona (artículo 10.2.A.g de la LOUA), por lo que **no se puede señalar cuáles son los "objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios" en cada ámbito.**

Artículo 7 de la Instrucción de la Dirección General de Urbanismo a los órganos urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (11/2012) ("Media dotacional"):

"7.1. Según la reforma legislativa, la media dotacional es un parámetro meramente descriptivo que se incorpora al Plan General de Ordenación Urbanística como ordenación pormenorizada preceptiva en cada zona de suelo urbano, y que actúa como referencia en la exigencia de las dotaciones y equipamientos que se vayan a obtener en toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B.c de la LOUA.

7.2. Según establece el apartado 2.A.g al artículo 10 de la LOUA, la media dotacional vendrá expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona. A este respecto podría entenderse por superficie dotacional la suma del suelo existente destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos y los que con idéntica naturaleza estén previstos por el planeamiento vigente en dicha zona, sin incluir viarios. Por otra parte, la edificabilidad global atribuida por el planeamiento vigente en la zona, puede determinarse por la suma de la edificabilidades atribuidas a las parcelas concretas de cada zona o por el resultado que se deduzca del coeficiente de edificabilidad global de la zona por la superficie de ésta.

7.3. La media dotacional que resulte con ocasión de una modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B.c. de la LOUA, será de aplicación para las sucesivas modificaciones que pudieran plantearse en la zona de suelo urbano de que se trate".

²⁷³Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Ver artículo 4.3.6 de la Normativa del PEPRI Alhambra ("Condiciones de ordenación de la 'unidades de actuación'").

Artículo II.5.1 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Áreas de Intervención"):

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

Artículo 9.1.3 apartado 2 de la Normativa del PEPRI Centro ("Calificaciones").

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

Además de las expresamente previstas y ordenadas en el Plan, el Ayuntamiento podrá delimitar nuevas áreas de reforma en los ámbitos en que la desafectación de usos existentes, requiera su reordenación con cesión de superficies para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social. ~~Estas nuevas áreas se llevarán a cabo mediante la redacción de una innovación-modificación del PGOU~~²⁷⁴ ~~sin modificar previa o simultáneamente el Plan General~~ por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de este Plan General²⁷⁵. La delimitación de estas áreas llevará automáticamente aparejada su inclusión

²⁷⁴ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Se refiere al supuesto señalado en el artículo 45.2.B.b de la LOUA (reforma o renovación de la urbanización) dada las consecuencias de su inclusión en un área de reparto y la determinación de un "aprovechamiento medio". La delimitación de estas nuevas "áreas reforma" a través de una innovación-modificación del PGOU (artículo 38 de la LOUA), implica una alteración de la categoría de suelo (de "urbano consolidado" a "urbano no consolidado"). En cualquier caso supone la exigencia de reservas para dotaciones (si se dan los supuestos del artículo de la LOUA señalado), la alteración del "aprovechamiento subjetivo" de los titulares (del "aprovechamiento objetivo" al 90% del "aprovechamiento medio" del "área de reparto" donde se incluye), y la cesión del "aprovechamiento" de titularidad municipal (artículo 55.2.B.a de la LOUA).

²⁷⁵ Reequipamiento de ámbitos concretos del "suelo urbano". A los efectos de considerar el reequipamiento de estos ámbitos hay que tener en cuenta el contenido del artículo 17 de la LOUA ("Ordenación de áreas urbanas y sectores"):

"1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1.ª La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 90 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

2.ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

c) En suelo con uso característico turístico, entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el veinte por ciento del sector a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los ámbitos en los que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

4. A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.

5. En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o

en el área de reparto que engloba las "Áreas de Reforma" de su zona, y la adopción de su aprovechamiento tipo²⁷⁶ (OP).

2.-Las Áreas de Reforma a desarrollar a través de Planes Especiales de Reforma Interior previstos en este Plan General quedan reguladas mediante las disposiciones generales y particulares contenidas en estas Normas, así como en las Fichas y Planos (OP).

Las determinaciones son las siguientes²⁷⁷:

a.-Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior, que no obstante podrá proponer ligeros ajustes en dicha delimitación (con un límite máximo de 5% de la superficie del ámbito) siempre que se justifique en base al respeto del parcelario catastral, evitar parcelas que resultaran inedificables o mejorar la coherencia de la ordenación. En cualquier caso se garantizará la consecución de los objetivos previstos y que no se incremente el Aprovechamiento Tipo²⁷⁸.

edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 120 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

6. Cuando las áreas de reforma interior se delimiten para permitir actuaciones públicas de adecuación de viviendas cuyas dimensiones y condiciones comprometan su habitabilidad, el instrumento de planeamiento general, manteniendo el número de viviendas existentes, podrá excepcionar de forma motivada a éstas de la aplicación de los parámetros de densidad y edificabilidad a los que hace referencia el apartado anterior.

Dicho instrumento de planeamiento podrá contemplar un aumento de hasta un diez por ciento de las viviendas existentes y, adicionalmente, de un diez por ciento de la edificabilidad con destino distinto del uso residencial, siempre que sea posible cumplir las reservas para dotaciones y equipamientos a las que hace referencia el apartado 1.2.ª.a) del presente artículo, para permitir la viabilidad de la actuación y facilitar la integración social.

(...)

8. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida.

El cincuenta por ciento, o en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.

9. Reglamentariamente se determinará:

- a) La densidad y, en su caso, edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1.ª de este artículo, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.
- b) Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.
- c) La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2.ª entre los diferentes tipos de éstas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector, así como la precisión de las condiciones y el alcance del incremento de las reservas a que hace referencia el apartado 5".

²⁷⁶El PGOU delimita diez "áreas de reparto" para el "suelo en reforma" (Norte, Chana, Bobadilla, Defensa, Renfe, Beiro, Genil, Fargue, Sur y Carretera de la Sierra). Para cada una de estas "áreas de reparto" establece un "aprovechamiento medio" ("tipo" en expresión del Plan General).

Aprovechamientos Tipos de las áreas de reparto.

I. Norte	0,500
II. Chana	0,785
III. Bobadilla	0,528
IV. Defensa	0,500
V. Renfe	0,500
VI. Beiro-Ronda	0,900
VII. Genil	0,700
VIII. Fargue	0,685
IX. Sur	0,830
X. Carretera de la Sierra	0,650

²⁷⁷Ver Fichas Áreas de Reforma en suelo urbano.

²⁷⁸"Aprovechamiento medio".

b.-Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.

c.-Asignación de usos pormenorizados y fijación de su intensidad, estableciendo su aprovechamiento tipo²⁷⁹.

d.-Se fijan en los planos los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación, así como la localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área. En los casos en que así se determina en las correspondientes fichas, la ordenación definitiva de estas áreas, podrá establecerse, mediante simple ajuste de las anteriores determinaciones, mediante Estudio de Detalle.

e.-Plazos de redacción del planeamiento especial y de su ejecución.

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior regulados en el artículo anterior, previstos en el presente Plan General, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones (OP):

a.-No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística²⁸⁰.

b.-Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas²⁸¹.

²⁷⁹ "Aprovechamiento medio".

²⁸⁰ Artículo 96 de la LOUA ("Presupuestos de ejecución"):

"1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:

a) En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

c) En el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación para su ejecución.

d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación, que deberá incluir las bases orientativas para su ejecución relativas, al menos, a calidades, plazos y el diseño urbano, con el alcance necesario para calcular los gastos de urbanización imputables a la actuación.

3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados".

²⁸¹ Capítulo Segundo del Título Décimo ("el deber de conservación") de la presente Normativa del PGOU. Artículos 155 y siguientes de la LOUA.

Una vez aprobado el planeamiento especial de reforma interior, los propietarios de terrenos quedarán sujetos al régimen del suelo urbano en situación normal²⁸², así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PERI, en los plazos establecidos en el artículo siguiente de estas Normas.

3.-Las Áreas de Reforma, cuya ordenación detallada se contiene en el Plan General y cuyas determinaciones recogidas en las correspondientes fichas así lo establece deberán completar su ordenación mediante Estudio de Detalle de acuerdo a los siguientes criterios (OP):

a.-Quedará garantizada la gestión de los terrenos mediante la figura de gestión que fuera precisa, o en caso de propietario único, mediante la materialización de la cesiones previstas.

b.-En el caso de que se justificase necesario proceder a mayores ajustes sobre la ordenación prevista, se podrá proponer la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, con las determinaciones expresadas en el punto anterior, sin disminuir los porcentajes de cesión de suelo previstos, ni aumentar los aprovechamientos.

c.-Asimismo, mientras no se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento en ellos previstos estarán sujetos, en principio, al mismo régimen establecido en el artículo anterior para las áreas remitidas a PERI.

4.-Una vez redactado el planeamiento, el régimen urbanístico de éstas áreas es el común del suelo urbano en situación de consolidado, así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PEPR, en los plazos establecidos en el artículo siguiente de estas Normas normal que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las propias condiciones particulares que para su ordenación se establezcan²⁸³ (OP).

5.-Los propietarios de dicho suelo estarán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Plan General y en la legislación urbanística, concretamente los que determinan los artículos 55 y 56 de la LOUA²⁸⁴, por carecer dicho suelo de urbanización consolidada (OE).

Artículo 4.2.4.- Plazos de ejecución del suelo urbano en reforma (no consolidado)²⁸⁵ (OP).

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del Plan General, se establece el siguiente calendario de planeamiento y ejecución:

1.-Los propietarios del suelo urbano incluidos en Áreas de Reforma a desarrollar mediante Plan Especial, -conforme al apartado 2 del artículo anterior-, que representen al 40% del suelo incluido en dicho ámbito, en el plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de programación contenida en la ficha de planeamiento correspondiente, deberán presentar a la Administración actuante para su tramitación y aprobación el documento de Plan Especial.

2.-Los propietarios del suelo urbano incluidos en Áreas de Reforma cuya ordenación detallada se contiene en el presente Plan General, -conforme al apartado 3 del artículo anterior-, que

²⁸²Y una vez transformado el suelo desde el punto de vista físico y jurídico, y cumplidas las obligaciones de cesión y urbanización establecidas en la legislación urbanística y el PGOU. Ver artículo 51.2 de la LOUA.

²⁸³Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁸⁴Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Ver nota del apartado 3 del artículo 4.2.2 de las presentes Normas del PGOU.

²⁸⁵Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

representen al 40% del suelo incluido en dicho ámbito, en el plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de programación contenida en la ficha de planeamiento correspondiente, deberán presentar a la Administración actuante para su tramitación y aprobación el correspondiente Estudio de Detalle.

3.-En ambos casos y aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento preciso, cuando el sistema de actuación establecido sea el de Compensación y en los casos en que conforme a la legislación urbanística sea necesaria la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad de ejecución delimitada en el instrumento de planeamiento, estarán obligados al cumplimiento de los plazos máximos ~~establecidos en la LA-1/97 y el Reglamento de Gestión previstos en la correspondiente ficha del PGOU para presentar ante la Administración urbanística actuante la iniciativa para la constitución de la Junta de Compensación, según lo previsto en el artículo 130.1.c de la LOUA, precisa para presentar ante la Administración urbanística actuante los Proyectos de Estatutos y las Bases de Actuación precisos~~ para la constitución de la Junta de Compensación; y una vez constituida la misma, en el plazo máximo de un (1) mes, la Junta de Compensación formulará y presentará para su tramitación y aprobación por la Administración urbanística actuante, el Proyecto de ~~Compensación Reparcelación~~²⁸⁶.

4.-La Administración urbanística actuante podrá sustituir el sistema de actuación por otro de gestión pública, en caso de incumplimiento por los propietarios de los plazos establecidos en los apartados anteriores, o de inadecuación de los instrumentos de planeamiento o gestión presentados a la legalidad vigente o a las determinaciones del Plan General, o aquellos cuyas determinaciones resulten inconvenientes, en cuanto a la calidad urbana de la ordenación proyectada, a juicio de la Administración Urbanística actuante ~~todo ello según lo previsto en los artículo 109 y 125 de la LOUA~~²⁸⁷.

²⁸⁶ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

El artículo 130.1 de la LOUA fija las siguientes posibilidades de iniciativa ("Iniciativa para el establecimiento del sistema y su objeto"):

"La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:

a) La persona propietaria única, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el artículo 138.

b) La totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el artículo 138.

c) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, conforme se establece en el apartado siguiente.

d) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, si, transcurridos nueve meses desde que concurren las circunstancias que dispone el artículo 96.2 de esta Ley para poder efectuar los actos jurídicos de ejecución necesarios, no se hubiese presentado alguna de las iniciativas de las letras anteriores.

El agente urbanizador deberá reunir los requisitos exigidos en esta Ley y, supletoriamente, por la legislación reguladora de la contratación del sector público para el contrato de gestión de servicio público".

La LOUA sólo establece un instrumento técnico-jurídico de equidistribución de cargas y beneficios: el Proyecto de Reparcelación, que puede ser utilizado en todos los sistemas de actuación. En consecuencia ~~ha desaparecido el Proyecto de Compensación~~ (se denomina a partir de la LOUA como Proyecto de Reparcelación).

²⁸⁷ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

Artículo 109 de la LOUA ("Sustitución del sistema de actuación por compensación"):

"1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

3. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración

5.-En los casos en que existan causas justificadas, a juicio de la Administración urbanística actuante, para el incumplimiento de los plazos ~~establecidos para la constitución de la Junta de Compensación, aprobación de Bases y Estatutos~~ previstos en la correspondiente ficha del PGOU para presentar ante la Administración urbanística actuante la iniciativa para la constitución de la Junta de Compensación, según lo previsto en el artículo 130.1.c de la LOUA, o Proyecto de ~~Compensación Reparcelación~~²⁸⁸ el Ayuntamiento podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas.

6.-Por acuerdo unánime de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, la Administración urbanística actuante tramitará y aprobará conjunta y simultáneamente los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de Compensación y, en su caso, el Proyecto de Urbanización, con el Plan Especial que delimite la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación definitiva del Plan Especial²⁸⁹.

del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

4. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social".

Artículo 125 de la LOUA ("Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación"):

"1. La Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el Plan.

2. La resolución que determine esta sustitución del sistema de actuación deberá ser motivada y contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Los incumplimientos apreciados.

b) Estado de ejecución del planeamiento y, en su caso, contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento.

c) Instrumentos de ejecución del planeamiento y documentación técnica y administrativa precisa para ultimar la ejecución de la actuación.

d) Estimación presupuestaria de las obras de urbanización y de edificación pendientes de ejecución, y plazo en que las mismas puedan ejecutarse.

e) Suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

3. La resolución por la que se acuerde la aplicación del sistema de cooperación habilitará a la Administración actuante para desarrollar las siguientes actividades:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, previa aprobación del proyecto de reparcelación.

b) Localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento o de desarrollo del mismo, precisos para la total ejecución de la actuación urbanística.

d) Formular y, si procede, ejecutarla reparcelación forzosa e imputar a la misma los costes derivados de la ejecución del sistema de actuación y de su gestión, sin que en ningún caso dichos costes puedan superar el diez por ciento del total de gastos de la cuenta final de liquidación del sistema".

²⁸⁸ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

Artículo 130.1.c de la LOUA ("Iniciativa para el establecimiento del sistema y su objeto"):

"1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:

(...)

c) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, conforme se establece en el apartado siguiente.

(...)"

²⁸⁹ Artículo 132 de la LOUA ("Procedimiento abreviado"):

"La iniciativa que cuente con el respaldo de la totalidad de propietarios podrá presentar a tramitación, conjuntamente, la propuesta para el establecimiento del sistema a que se refiere el artículo anterior y el proyecto de reparcelación, en cuyo caso será preceptiva la previa o simultánea aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo".

Artículo 138 de la LOUA ("Ordenación del sistema mediante convenio urbanístico"):

Lo dispuesto en el apartado 5 anterior será de aplicación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si el sistema de actuación es el de Cooperación según lo previsto en el artículo 132 de la LOUA²⁹⁰.

Artículo 4.2.5.- Suelo urbano remitido a Plan Especial de Protección (consolidado)²⁹¹.

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 Andalúz de protección del patrimonio histórico²⁹², sin perjuicio de que el propio Plan haya ordenado dichos ámbitos con el grado de determinaciones correspondientes al suelo urbano (OE).

2.-El Plan General determina el régimen de suelo y los derechos de los propietarios, delimita las pertinentes Áreas de Reparto, define los aprovechamientos tipo²⁹³ y propone los

"1. En el supuesto de gestión por persona propietaria única o por la totalidad de las personas propietarias, cuando de forma unánime estén dispuestas a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, conforme a condiciones libremente pactadas, y exista conformidad entre ellas y el Ayuntamiento, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico entre ellas y éste.

2. Salvo las condiciones o garantías específicas que se establezcan en el convenio, la aplicación del sistema mediante convenio urbanístico se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de persona propietaria única".

²⁹⁰Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

El artículo 132 de la LOUA ("Procedimiento abreviado") se refiere al procedimiento para la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el Sistema de Compensación por este procedimiento. Se debe entender que en el caso de la previsión de desarrollo de la unidad por el Sistema de Cooperación, la propiedad puede presentar el Proyecto de Reparcelación aprobado por la totalidad de los integrantes de la unidad de ejecución para su aprobación por el Ayuntamiento.

²⁹¹Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009. Artículo 45.2.A de la LOUA.

²⁹²Decreto 186/2003, de 24 de junio, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada, declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929 (BOJA número 141, de 24 de julio del 2003). Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE) y Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

²⁹³En suelo "urbano consolidado" no se prevé la delimitación de "áreas de reparto" ni la fijación de "aprovechamiento medio" ("tipo" en terminología del PGOU), tal y como señala los artículos 58.1 y 2, y 59.4 de la LOUA. En todo caso, el "aprovechamiento subjetivo" (artículo 59.3 de la LOUA) en estos ámbitos coincide con el "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU, y esto por ser de aplicación el artículo 56 de la LOUA, en relación con el artículo 55.2 del mismo Texto, sin la obligación de cesiones de suelo y/o "aprovechamiento".

Artículo 58.1 y 2 de la LOUA ("Áreas de reparto"):

"1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, podrán excluirse de las áreas de reparto las parcelas sometidas a las actuaciones previstas en el artículo 45.2.B).c), constituyendo cada parcela el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento. En todo caso, cuando la obtención de los suelos dotacionales quede diferida conforme al artículo 55.3.a), estos suelos quedarán excluidos de las áreas de reparto. Asimismo, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas se aplicará sobre el incremento del aprovechamiento objetivo respecto al preexistente".

Artículo 59.4 de la LOUA ("El aprovechamiento urbanístico: Conceptos"):

"Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos".

Artículo 59.3 de la LOUA ("El aprovechamiento urbanístico: Conceptos"):

correspondientes usos pormenorizados²⁹⁴, 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 (OP).

"Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos".

Artículo 56 de la LOUA: "Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo anterior, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico".

Artículo 55.2 de la LOUA ("Régimen del suelo urbano no consolidado"):

"El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo. A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

C) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico".

²⁹⁴Los usos pormenorizados atribuidos por el PGOU en función de la calificación urbanística del suelo, que a su vez definen los usos "característicos o dominantes" (artículo 6.1.3 apartado 1 de las presentes Normas), los usos "compatibles o permitidos" (artículo 6.1.3 apartado 2 de las presentes Normas), y los "usos complementarios" (artículo 6.1.3 apartado 3 de las presentes Normas) en cada caso; y determinan, junto con la edificabilidad asignada a cada calificación, el "aprovechamiento objetivo" atribuido por el Plan a un ámbito determinado que, en "suelo urbano consolidado", establece, a su vez, el "aprovechamiento subjetivo" al que tiene derecho la propiedad. En consecuencia es la calificación urbanística atribuida por el PGOU la que marca el derecho de cada propietario en el "suelo urbano" remitido a Plan Especial de Protección (ya que es un "suelo urbano consolidado" a todos los efectos). Y esto, con independencia de la obligación de cumplir con las condiciones impuestas por la legislación de protección del Patrimonio Histórico, concretada en estos ámbitos, a través de los PEPRIs correspondientes, en cuanto que señalan determinaciones específicas referentes a esta protección.

Las reglas descritas anteriormente son de aplicación a todo el "suelo urbano consolidado" (la fijación del "aprovechamiento subjetivo" de cada propiedad como resultado de las determinaciones de "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU sobre la misma) con independencia de que el suelo se vea afectado por un PEPRi o cualquier planeamiento urbanístico de desarrollo.

No obstante, cualquier restricción de los derechos urbanísticos de la propiedad establecidos por el PGOU, una vez cumplidas con las correlativas obligaciones, constituye una "vinculación singular" indemnizable, según las previsiones del artículo 48.b del TRLSRU ("Supuestos indemnizatorios"):

"Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos: (...)

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa".

El ajuste entre el "aprovechamiento subjetivo" del propietario (determinado en esta categoría de suelo por el "aprovechamiento objetivo" fijado por el PGOU), y al "aprovechamiento objetivo" establecido por el planeamiento de desarrollo (los PEPRIs por ejemplo), puede ser objeto de ajustes y/o equidistribución, evitando así una indemnización por "vinculación singular". En este sentido los artículos 62 ("Transferencias de aprovechamiento"), 63 ("Reservas de aprovechamiento") y 64 ("Compensaciones monetarias sustitutivas") de la LOUA, regulan esas posibilidades de ajuste.

El contenido de protección de los PEPRI, es el establecido en el artículo 31 de la Ley LPHA ("Contenido de protección de los planes"):

"1. Los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial y Zonas Patrimoniales deberán contener como mínimo:

- a) La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares si las hubiere.
- b) Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
- c) La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.
- d) La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.
- e) Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.
- f) Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
- g) La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.
- h) Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.

2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

- a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.
- b) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

3. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística podrán incorporar directamente los requisitos de los apartados 1 y 2, o bien remitir, a través de sus determinaciones, a la elaboración obligatoria de Planes Especiales de Protección o planeamiento de desarrollo con el mismo contenido, estableciéndose un plazo máximo de tres años para la aprobación de estos últimos, a contar desde la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística".

En referencia con la edificabilidad y el "aprovechamiento urbanístico" en el ámbito del PEPRI Albaicín, teniendo en cuenta la relación que debe tener con las condiciones del PGOU, "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; señalan la siguiente interpretación del articulado de la normativa del PEPRI Albaicín, en correspondencia con su implantación, para hacerlos coherentes con el PGOU:

Artículo III.6 del PEPRI Albaicín. ("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 iniciar la actuación.

5.-La diferencia entre el aprovechamiento otorgado por el PGOU y el que el presente Plan Especial permite ejecutar 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 artículo 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 acogen 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 aun cuando la actuación suponga una transformación o cambio, del uso inicialmente asignado, a otro con un 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 a la Licencia de Obras o 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 artículo III.35 de esta Normativa. En las actuaciones con los restantes tipos de intervención permitidos que contempla el artículo 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 o previsiones del Plan Especial.

3º En aquellas parcelas que cuenten con suelas calificados como JP incluidos en el catálogo de elementos o incorporados al inventario de jardines del Plan en los que la diferencia entre 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 lo que se

establecen en el artículo III.2, y siempre que de ello no se derive impacto ambiental o perjuicio a terceros. La diferencia de aprovechamiento que supere ese porcentaje podrá ser objeto de transferencia en los términos establecidos en este apartado, y en el caso de jardines meramente inventariados podrá ser materializada en una 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 Albaicín, tal como estos se establecen en las especificaciones relativas a Unidades de Paisaje en el Catálogo de Sitios.

(...)

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

1º Aquellas 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 en alguno de los tipos de intervención 5, 6 y 7 previstos en el artículo III.35 de esta normativa.

2º En aquellas 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 artículo III.35 de esta normativa, se entenderá que incurre en un supuesto de concesión de aprovechamiento superior al normal, a todos los efectos.

3º Aquellas parcelas a las que por virtud de la ordenación le fuese impuestas vinculaciones o limitaciones singulares, por restricción del aprovechamiento normal sin por ello incurrir en supuestos de indemnización previsto en el artículo 87 LS podrán convenir esas vinculaciones con el Ayuntamiento sin que ello implique cesión de suelo afectados o actuar en una transferencia 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 aquellas parcelas para las que el aprovechamiento normal supere el previsto por el Plan Especial, la diferencia entre ambos aprovechamientos podrá, o bien ser objeto de transferencias de aprovechamiento urbanístico, o ubicarse en la parcela, previa comprobación del cumplimiento de las reglas que se establecen en el artículo III.2, exigiendo al Ayuntamiento cuando exista duda de este 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 réplica 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 artículo III.2 se denegará la ubicación en parcela de parcela de parte del aprovechamiento que no pueda ser acogido, pudiendo ser éste objeto de transferencia en los términos que sean de aplicación en el apartado 5.3 del este artículo”.

En relación con estos apartados hay que hacer varias consideraciones:

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

b.-Respecto a la referencia realizada al artículo 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 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’*, tal y como, en este sentido, se indica en el artículo 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 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 ‘edificabilidad máxima’ que es posible materializar en la parcela, debido a que las condiciones de ordenación: número plantas, alturas y alineaciones interiores, se definen detalladamente por el PEPRI Albaicín en su plano correspondiente, tal y como indica el artículo 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 de 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 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 o cobertizos añadidos al mismo.

3.-Los planes especiales de protección propuestos podrán ser de nueva redacción -caso del PEPRI y Catálogo del "Área Centro" y PEPRI "Sacromonte"- o bien la revisión y adaptación del planeamiento ya aprobado, como pueden ser los PEPRI; "Albaicín", "Alhambra" y "San Matías"²⁹⁵ (OE).

4.-No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá delimitar -en el transcurso de la vigencia del Plan General y cuando las circunstancias así lo aconsejen- nuevos ámbitos de la ciudad objeto de planeamiento especial de protección²⁹⁶ (OP).

5.-A los efectos de los instrumentos de planeamiento contemplados en este artículo, se estará a lo dispuesto en la normativa general de protección (OE).

6.-En el Conjunto Histórico los Planes Especiales de Protección, en los casos necesarios para la consecución de sus fines, podrán modificar las condiciones de ordenación establecidas en el Plan General, aunque deberán respetar con carácter general los usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de las operaciones de reforma interior previstas en el Plan General, no pudiendo afectar a las condiciones de aprovechamiento²⁹⁷ (OP).

Artículo 4.2.6.- Suelo urbano en transformación o mejora (consolidado)²⁹⁸.

1.-El Plan General propone, en los ámbitos señalados en los planos, la redacción de Planes de Reforma Interior y/o mejora urbana, para definir las operaciones de transformación de ordenaciones con edificación inadecuada u obsoleta, con realojo de la población afectada, sometidos o no a las regulaciones de subvención pública de estas operaciones de erradicación de infravivienda²⁹⁹ (OP).

Por tanto, reconoce como aprovechamiento máximo materializable en la 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 y como establece el Plan Especial, con lo que la concesión de aprovechamiento superior al normal sería innecesaria.

**La referencia al "aprovechamiento tipo" debe entenderse hecha al "aprovechamiento subjetivo" al que tiene derecho el propietario, que en "suelo urbano consolidado" se identifica con el "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU vigente.*

²⁹⁵ PEPRI San Matías, derogado por el PEPRI Centro.

²⁹⁶ Artículo 30 de la LPHA ("Planeamiento urbanístico de protección").

²⁹⁷ Cualquier restricción de los derechos urbanísticos de la propiedad establecidos por el PGOU, una vez cumplidas con las correlativas obligaciones, constituye una "vinculación singular" indemnizable, según las previsiones del artículo 48.b del TRLSRU ("Supuestos indemnizatorios"):

"Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos: (...)

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa"

²⁹⁸ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009. Artículo 45.2.A de la LOUA.

²⁹⁹ Artículo 24 del TRLSRU ("Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano"):

"1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

(...).

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras

2.-A los efectos de facilitar la viabilidad económica de estas operaciones, obteniendo los espacios libres, infraestructura viaria y equipamientos que correspondan, se admitirá el incremento global en el ámbito sometido a reforma de un veinte por cien (20%) de la

edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

6. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural (...), se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección.

En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa".

Artículos 144, 145, 146 y 147 de la LOUA.

Artículo 144 ("Establecimiento de áreas de gestión integrada"):

"El instrumento de planeamiento podrá establecer áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión. Su establecimiento por el Plan o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución comportará la coordinación e integración de las acciones de la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como, en su caso, las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas en los términos del artículo siguiente. Reglamentariamente se podrán concretar los supuestos en los que proceda el establecimiento de estas áreas".

Artículo 145 ("Efectos de la determinación de áreas de gestión integrada"):

"La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía, de los municipios y, en su caso, de las restantes Administraciones Públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.

c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquella o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en esta Ley, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial".

Artículo 146 ("Organización consorcial de las áreas de gestión integrada"):

"Para el cumplimiento de los objetivos propios de las áreas de gestión integrada, el instrumento de planeamiento podrá prever su organización en forma de consorcio a constituir voluntariamente por los municipios afectados y la Administración de la Junta de Andalucía, así como por las restantes Administraciones afectadas o interesadas".

Artículo 147 ("Formas de actuación en las áreas de gestión integrada"):

"La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en esta Ley.

b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios".

edificabilidad existente sin perjuicio de la posible aplicación de coeficientes de ponderación para la materialización de VPP³⁰⁰ (OP).

Artículo 4.2.7.- Suelo urbano en transición (consolidado)³⁰¹ (OP).

El suelo urbanizado, gestionado y en vías de consolidación por la edificación, con planeamiento parcial o especial vigente en el momento de aprobación de este Plan General, con solares aún vacantes, tendrá carácter de definitivo durante el periodo de vigencia del presente Plan General, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose ya repartidos. En consecuencia la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo.

Artículo 4.2.8.- Condiciones de ordenación en Suelo urbano (OP).

1.-Las condiciones de ordenación que fija el Plan General para cada uso pormenorizado, son la edificabilidad máxima, la ocupación máxima de la parcela y el número de plantas consideradas simultáneamente³⁰².

2.-Las edificabilidades otorgadas por las calificaciones determinadas en el presente Plan General, son edificabilidades máximas. Los cambios de uso no supondrán aumento de la edificabilidad y no se concederá sin la renuncia expresa a la disminución o merma del aprovechamiento³⁰³.

³⁰⁰ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

Al 20% de incremento de edificabilidad, sumada a la edificabilidad a materializar en conjunto dentro del área (la edificabilidad señalada en su caso por el PGOU como "aprovechamiento objetivo"), en el supuesto de que sea construida como viviendas en régimen de protección pública, habrá de aplicársele, además, un coeficiente de minoración previsto por el PGOU para este uso en "suelo urbano consolidado". Esto, siempre que no se supere la edificabilidad global, ni la densidad global señaladas en el plano de "usos, densidades y edificabilidades globales" aprobado con la adaptación del PGOU a la LOUA.

³⁰¹ Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Artículo 45.2.A de la LOUA.

Ver Disposición Transitoria Tercera de la presente Normativa del PGOU y sus notas.

³⁰² Teniendo en cuenta que la "edificabilidad máxima" es la "edificabilidad máxima computable" (artículos 7.3.12, 7.3.13 y 7.3.14 de la presente Normativa), establecida para cada calificación (Título Séptimo, Capítulos Octavo y siguientes); estas condiciones ("edificabilidad", "ocupación" y "número de plantas") definen el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU a cada parcela (artículo 59.2 de la LOUA), que a su vez define el "aprovechamiento subjetivo" de su titular en suelo "urbano consolidado" (artículo 59.3, en relación con el 56 y 55.2, todos ellos de la LOUA). En consecuencia, el PGOU considera como elementos de la "ordenación pormenorizada" en suelo urbano consolidado la "edificabilidad", la "ocupación de la parcela" y el "número de plantas", a los que habría que añadir las condiciones de "uso" previstas por la calificación urbanística.

³⁰³ Las "edificabilidades" otorgadas consideradas como "máximas" son las que el PGOU se denominan como "computables", se entiende que a los efectos de determinación del "aprovechamiento objetivo" de la parcela, fijado por el PGOU (y por lo tanto, del "subjetivo" de su propietario). Esta característica se deduce del contenido del artículo 7.3.12 y 7.3.13 de la presente Normativa. En estos artículos se definen usos que materializan "edificabilidad" (sótanos, soportales, pasajes, cuerpos salientes abiertos por algún lado, etc.), pero que no "computan", lógicamente se entiende, que a los efectos de determinar el "aprovechamiento" de la parcela. Sin embargo, el propio Plan posibilita cambios en estas superficies sobre edificios ya existentes que, sin alterar la "edificabilidad", modifican la "edificabilidad computable", esto es, el "aprovechamiento objetivo" de la parcela, en operaciones de desarrollo del Plan General. Por ejemplo, cerrado de terrazas y balcones recogido en el apartado 2 del artículo 7.7.6 de la presente Normativa; las alteraciones del uso por otros más rentables con la misma edificabilidad, según los coeficientes de uso atribuidos por el propio Plan; o la obligación de reconstrucción de edificios catalogados donde se ha producido un exceso de demolición; como ejemplos más destacados.

En estos casos se produce, sin alterar la edificabilidad existente, un aumento de la "edificabilidad" considerada "computable" a los efectos de determinación de un "aprovechamiento objetivo" de la parcelas, distinto al de partida, fijado por el PGOU.

Se produce, en consecuencia, un desajuste entre el "aprovechamiento subjetivo" del titular de la parcela, determinado por la "edificabilidad máxima computable" atribuida por el Plan General, y el "aprovechamiento objetivo" que se puede materializar, mediante la alteración de las condiciones iniciales (cerrado de balcones o cambio de usos, como ejemplos ya señalados) de "edificabilidad máxima computable" atribuida por el PGOU. Lógicamente, siempre que estas alteraciones estén autorizadas por el Plan General o el planeamiento de desarrollo.

Este desajuste debe resolverse, generalmente, según las previsiones de los artículos 62, 63 y 64 de la LOUA.

La forma más simple de proceder al ajuste es la regulada en el artículo 64 de la LOUA ("Compensaciones monetarias sustitutivas"):

"1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá a aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados. Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. El pago por el aprovechamiento excedente en los términos del apartado 1 deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

4. La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes".

El Ayuntamiento de Granada tiene aprobado un cuadro de valores a los efectos de venta de "aprovechamiento".

El Pleno Municipal celebrado el 21 de julio del 2001 (expediente 2.606/2001) adoptó el siguiente acuerdo:

"PRIMERO.- Continuar, en cuanto a las transferencias de aprovechamiento urbanístico entre particulares, con el mismo sistema de actuación material que durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, con las limitaciones derivadas de las nuevas determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana 2001, actualmente vigente.

SEGUNDO.- Establecer una contabilidad del aprovechamiento transmitido y liberado por el Ayuntamiento en cada área de reparto y una contabilidad de ingresos económicos por la venta de aprovechamiento urbanístico con la intervención mediadora del Ayuntamiento.

TERCERO.- Crear dos secciones dentro del Registro de Transferencias, una será continuación del Libro actual y que tendrá la consideración de transferencias en suelo transitorio, y otra que se referirá al régimen normal, según la regulación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, todo ello a fin de separar las operaciones sobre suelo urbano en situación normal de las desarrolladas en suelo urbano en transición.

CUARTO.- Crear 'ficha' de parcela dentro del Libro auxiliar al Registro de Transferencias de Aprovechamiento solo en el caso de que exista expediente de TAU que implique dicha parcela.

QUINTO.- Incluir en las 'fichas' del Registro de Transferencias de Aprovechamiento, y en el Libro Auxiliar por parcela, el área de reparto y el aprovechamiento tipo correspondiente en cada caso, para completar el contenido previsto en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

SEXTO.- Aprobar el contenido del plano de aprovechamiento tipo aplicable por manzanas y unidades básicas, según la delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento tipo señalado en el Plan General de Ordenación Urbana.

SÉPTIMO.- Aprobar el contenido del plano de aprovechamientos reales por manzanas y unidades básicas, según el contenido de las ordenanzas de edificación previstas para cada tipología edificatoria y a las alturas previstas por el Plan General de Ordenación Urbana.

OCTAVO.- Aprobar el contenido del plano de coeficientes por la valoración del aprovechamiento.

NOVENO.- Notificar personalmente a todos y cada uno de los propietarios o aprovechamientos inscritos, del contenido literal de la Disposición Transitoria Segunda del nuevo Plan General de Ordenación Urbana 2001, expresando que el plazo máximo para su materialización en suelo urbano o urbanizable transitorio es hasta el 10 de mayo de 2003.

(...)"

Por otro lado, el Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 27 de diciembre del 2002, determina:

"PRIMERO.- Aprobar la actualización del valor de la Unidad de Urbanístico (UU.A.U) para el año 2003, conforme a los criterios establecidos en el PGOU de 2001, y en la Ley del Suelo 6/1998, es decir con aplicación de los valores básicos de repercusión más específicos que tengan las parcelas de procedencia y de destino, recogidos en la ponencia de valores catastrales, con objeto de adecuarlo lo más posible a las oscilaciones del mercado inmobiliario. Siendo este valor en función de los coeficientes de localización vigentes para los distintos polígonos fiscales, el siguientes:

COEFICIENTE	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50
VALORACIÓN	112,06	168,09	224,12	280,15	336,18	392,21	448,24	504,27

(...)

TERCERO.- Aprobar el contenido del plano número 6 modificado, relativo a Zonas de Coeficientes homogéneos para la Valoración del Aprovechamiento, en orden a rectificar los errores materiales detectados en el plano similar aprobado según el octavo apartado del Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Granada de fecha 27 de julio de 2001".

Esta valoración ha sido modificada varias veces, siendo la última de la que se tiene conocimiento, la verificada por Acuerdo de Pleno de 28 de febrero del 2008.

COEFICIENTE	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50
VALORACIÓN	174,34	261,51	348,68	435,85	523,02	610,19	697,36	784,53

En las últimas transmisiones de que se tiene conocimiento, se ha valorado la unidad de aprovechamiento en la zona de coeficiente 1,00 a 202,42 € incluido IVA (167,37 € sin IVA), todo ello en base al Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 25 de marzo del 2011 (expediente 1.689/2011).

3.-En ningún caso, se admitirá aumento de la edificabilidad máxima asignada a una parcela mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, ni mediante instrumento de planeamiento que pudiera aprobarse en desarrollo del Plan General³⁰⁴.

CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.3.1.- Áreas de reparto en suelo urbano (OP).

1.-En el suelo urbano **no consolidado** el Plan General delimita las correspondientes áreas y asigna aprovechamientos tipo³⁰⁵ como ámbitos y referencias del reparto equitativo entre los propietarios de terrenos incluidos en tal clase de suelo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

~~2.- Constituyen áreas de reparto independientes en suelo urbano:~~

~~a. Cada uno de los ámbitos de planeamiento transitorio incorporado, a que se refiere el artículo 4.2.6 anterior.~~

~~b. Asimismo, se incluyen dentro de áreas de reparto independientes y discontinuas los ámbitos de suelo urbano en reforma, incluido por el Plan en las correspondientes Áreas de Reforma, o aquellos otros que puedan delimitarse en virtud de lo dispuesto en el artículo 4.2.3 de éstas Normas.~~

~~c. Para el resto del suelo urbano se delimitan las necesarias áreas de reparto, continuas o discontinuas, que desagregan la ciudad en ámbitos de ordenación homogéneos en cuanto a su caracterización urbana, en dependencia o conexión con el modelo territorial adoptado.~~

2.-En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, el Plan General delimita las correspondientes áreas y asigna aprovechamientos medio, como ámbitos de referencias del reparto equitativo entre propietarios de terrenos incluidos en tal clase y categoría de suelo, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento³⁰⁶.

³⁰⁴En el caso de que el cambio de uso implique que no se puede materializar el "aprovechamiento subjetivo" del titular, por materializar un uso menos rentable del previsto por la calificación con la misma "edificabilidad" autorizable (que no tiene que coincidir con la "computable"), el PGOU obliga a la renuncia del excedente del "aprovechamiento" por parte del propietario (apartado 2 del artículo 4.2.8 de las presentes Normas del PGOU), marcando, de esta forma, un "aprovechamiento subjetivo" coincidente con la "edificabilidad" que se puede autorizar y el nuevo uso propuesto.

En cualquier caso, esta "edificabilidad máxima" sólo puede entenderse como "edificabilidad máxima autorizable", una vez aplicadas las condiciones de ordenación prevista por estas Normas (y las señaladas, en todo caso, por el planeamiento de desarrollo). Es decir, no se puede alterar las condiciones de "edificabilidad" que define el volumen o la superficie a construir en cada parcela (el "contenedor" que marca superficie de la edificación posible, superficie que puede "computar" o no).

Esta condición no puede suponer la identificación de la "edificabilidad máxima" con la "edificabilidad computable" según el PGOU, ya que si esto fuera así sería imposible materializar cambios de uso en la "edificabilidad" que implicarán más rendimiento o "aprovechamiento" que, por otro lado están autorizados por el PGOU (entreplantas, cerrado de balcones, por ejemplo), y en muchos casos sería imposible la aplicación de las determinaciones de ordenación previstas en el PEPRI Albaicín (fijadas en función de una ocupación de la parcela establecida de forma gráfica y unas alturas de la edificación que pueden ser distintas a las del PGOU), u otros planes de desarrollo. De hecho algunos planes de desarrollo ya han alterado la "edificabilidad máxima" atribuida por el PGOU convirtiéndola en obligatoria, lo que implica contravenir la afirmación contenida en este artículo (ver, por ejemplo, los artículos 9.2.8 y 9.5.8 de la Normativa del PEPRI Centro).

No tiene sentido que el PGOU limite la "edificabilidad máxima" al planeamiento de desarrollo, ya que el estudio pormenorizado de las condiciones de un ámbito determinado, puede obligar a unas condiciones de mayor "edificabilidad" (por ejemplo, estableciendo unas condiciones obligatorias mayores de ocupación o altura). En todo caso esta situación debe provocar un ajuste entre el "aprovechamiento subjetivo" del titular (el "objetivo" marcado por el Plan General para cada parcela, condicionado por la "edificabilidad máxima computable" fijada por el mismo), y el "objetivo" señalado por el plan de desarrollo.

³⁰⁵"Aprovechamiento medio".

³⁰⁶Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

Artículo 4.3.2.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento (OP).

~~1.- La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo como origen de derechos del propietario de una parcela, no incluida en unidad de ejecución, (determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación) tendrá lugar cuando se proceda a sustituir la edificación existente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 99 de la LA 1/97.~~

1.- Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, de obra nueva o sustitución, el Ayuntamiento podrá transmitir, directamente o por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela o solares urbanos que excedan del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios, todo esto según el contenido del artículo 64.1 de la LOUA. Se entenderá como aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollan sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo (artículo 59.1 de la LOUA³⁰⁷). Se entenderá por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos (artículo 59.2 de la LOUA^{308,309}).

2.- A este efecto, se considerará sustitución de la edificación, la ejecución de obras de rehabilitación y reforma mayor, definidas en el artículo de las presentes Normas³¹⁰.

En coherencia con el contenido del artículo 58.1.b de la LOUA. La referencia al "aprovechamiento tipo" hay que entenderla hecha al "aprovechamiento medio" (artículo 59.4 de la LOUA).

³⁰⁷ Hoy, artículo 59.2 de la LOUA (después de la reforma de la LOUA operada por la Ley 2/2012, de 30 de enero):

"Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo".

³⁰⁸ Hoy, artículo 59.3 de la LOUA (después de la reforma de la LOUA operada por la Ley 2/2012, de 30 de enero):

"Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos".

³⁰⁹ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

³¹⁰ Artículo 7.1.2 de la presente Normativa del PGOU.

Es necesario, a la hora de definir el "aprovechamiento subjetivo" y "objetivo" y los posibles ajustes entre ellos, en caso de rehabilitación y reforma mayor de la edificación, tener en cuenta los criterios fijados en la interpretación de "Tratamiento de usos consolidados" aprobada por el Pleno Municipal de 26 de julio del 2002, y publicada en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002:

"Tratamiento de usos consolidados.

-Exposición: El Plan General regula en el Capítulo Segundo del Título VI las condiciones urbanísticas de aplicación para los usos de la edificación. Dichas condiciones –que se establecen exhaustivamente y pormenorizadamente cada para uso- son de general aplicación para las construcciones de nueva planta y rehabilitaciones integrales que se efectúen al amparo del PGOU.

El problema surge cuando se acometen obras de adecuación, reforma o acondicionamiento que afectan tan solo parcialmente a edificaciones y usos consolidados con anterioridad a la entrada en vigor del nuevo Plan, cuya configuración original impiden físicamente el cumplimiento de algunas condiciones que ahora se imponen.

Así, es prácticamente imposible dotar a oficinas situadas en plantas altas de los edificios de núcleos de comunicación o accesos independientes, o dotar a los locales comerciales e ciertas instalaciones que afectarían a partes del inmueble ajenas a la intervención.

Por el contrario- salvo en los casos expresamente declarados como fuera de ordenación- el Plan General reconoce los usos y edificaciones existentes con anterioridad a su entrada en vigor que se hayan ejecutado en aplicación de planeamientos precedentes, aun cuando no se ajusten a todos sus parámetros a la nueva normativa.

A la vista de lo expuesto, se considera que para edificaciones consolidadas debe aplicarse una regulación de usos adecuada a las condiciones intrínsecas de las mismas que no impidan el desarrollo de las actividades que hasta ese momento se venían desarrollando con normalidad, conforma a los siguientes criterios:

-Interpretación:

-Las condiciones particulares para los distintos usos de la edificación contempladas en la Normativa del Plan General serán de total aplicación para las intervenciones de nueva planta y de reforma o rehabilitación integral de las edificaciones existentes.

-En el caso de actuaciones parciales de reforma o de adaptación que afecten a zonas o locales concretos de inmuebles existentes, siempre que se mantenga el uso o destino original de los mismos, la exigencia de los requisitos para el desarrollo de las actividades permitidas estará limitada a la viabilidad técnica y material de su implantación en función de las características originales del edificio”.

También la interpretación de 9 de noviembre del 2007 de la Dirección Técnica, refrendada con la Comisión Provincial de Patrimonio el 15 de mayo del 2008, denominada “Actuaciones a seguir en edificios catalogados que sufran demoliciones por diversas circunstancias”:

“El apartado Segundo del Acuerdo del Pleno Municipal de 26 de julio del 2007, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro, elimina la reestructuración mayoritaria o total para los edificios catalogados B de entre las actuaciones autorizadas por el Art. 5.3.7 de sus Normas urbanísticas para los inmuebles con este nivel de protección. De la misma forma, los Art. 5.3.4 y 5.3.5 autorizan las obras de restauración parcial para los edificios catalogados con niveles A1 y A2, respectivamente. En consecuencia, las Licencias de obras concedidas para edificios catalogados desde la entrada en vigor del Plan Especial Centro son para rehabilitación o reestructuración parcial.

No obstante, en algunos casos se han realizado obras de demolición en exceso sobre las autorizadas en las Licencias concedidas, produciéndose vaciados interiores de edificación conservando la fachada, lo que supone la reestructuración total, no permitida por la Normativa del Plan Especial Centro. En estos casos, resulta aplicable el Art. 6.1.19.3 de las Normas urbanísticas, que establece que “en el caso de rehabilitación de un edificio, en el cual se conservan las condiciones existentes y reales de edificabilidad, ocupación, etc. de ese inmueble, si durante el transcurso de la obra se demoliera el mismo aunque se mantuviera la fachada, se considerará automáticamente como actuación de obra nueva y por tanto se tendría que modificar el Proyecto aplicando las condiciones de edificabilidad, altura, ocupación, etc. que le sean aplicables según las condiciones de ordenación de la parcela que vienen recogidas en esta Normativa. Los técnicos redactores del Proyecto podrán si fuera necesario paralizar las obras, a fin de presentar un nuevo Proyecto que cumpla las condiciones urbanísticas de esta Normativa que le sean aplicables”.

Sin embargo, este artículo no distingue entre edificios catalogados y no catalogados, por lo que ha de interpretarse que sólo afecta a estos últimos, al no considerarse razonable aplicar indiscriminadamente esta disposición a los inmuebles catalogados, en los que, de acuerdo con lo indicado por el Art. 5.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial Centro, se deben preservar los elementos constructivos que sustentan los caracteres tipológicos que determinan la valoración del edificio, resulta de aplicación supletoria lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, según lo señalado por el Art. 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Plan Centro y 11.2.1.2 de las del PGOU.

En este sentido, los Art. 11.2.8.2.4 (para los edificios protegidos nivel 1, o BIC), 11.2.9.2.3 (para los protegidos con nivel 2, o A1), 11.2.10.2.2 (para el nivel 3, o A2) y 11.2.12.2.2 (para el nivel 4, o B), de las Normas Urbanísticas del PGOU, establecen que los edificios y construcciones incluidos en los distintos niveles de protección, o las partes de los mismos, que por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción.

Por otra parte, los Art. 6.1.13.4 (para los patios) y 6.1.20.3 (para las alturas) de las Normas urbanísticas del Plan Especial Centro hacen referencia al mantenimiento de las condiciones de ordenación de los edificios catalogados.

Por todo lo anteriormente expuesto, se interpreta que, para el caso de que produjesen demoliciones en exceso para edificios catalogados, debe permitirse o exigirse la reconstrucción estricta del volumen y tipología edilicia preexistente, con el fin de mantener los valores que motivaron la protección del inmueble, y ello sin perjuicio de las actuaciones disciplinarias y de ajustes del aprovechamiento de derecho que resulten procedentes.

La mencionada actuación ha ocasionado con la legalización de la misma un claro beneficio para el propietario, el ser menos costosa una obra nueva que la rehabilitación o restauración. Por lo tanto a las actuaciones disciplinarias resultantes no les resultaría aplicable lo dispuesto en el Art. 208.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

A su vez la legalización de estas actuaciones deberá de contener un ajuste de los aprovechamientos materializables. Es decir, se deberá de adquirir la diferencia entre el aprovechamiento real materializado y el aprovechamiento de derecho del propietario resultante de aplicar a la parcela el aprovechamiento tipo del área de reparto donde se sitúe*.

Esta matización e interpretación realizada en base a las determinaciones urbanísticas expuestas anteriormente deberán de contar para su aplicación con la aprobación de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Granada de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y de la Comisión de Seguimiento del Plan Especial Centro”.

*El concepto de “aprovechamiento tipo” habría que entenderlo referido al “aprovechamiento subjetivo” al que tiene derecho el titular de la parcela, que en suelo urbano consolidado coincide con el “aprovechamiento objetivo” señalado por el PGOU.

En relación con la interpretación anterior, ver interpretación contenida en el expediente E-174/2010 sobre “criterios de interpretación normativa del PEPRI Albaicín sobre formas de proceder en las demoliciones los edificios catalogados” de fecha 22 de enero del 2013:

“1.-Se propone hacer extensiva la interpretación del PEPRI Centro antes referida al PEPRI Albaicín. De este forma, en caso de edificios catalogados en los que se realicen obras de demolición en exceso sobre las autorizadas en las licencias concedidas, produciéndose vaciados interiores de la edificación, debe exigirse la restauración del orden jurídico perturbado, es decir, la reconstrucción estricta del volumen y tipología edilicia preexistente, con el fin de mantener los valores que motivaron la protección del inmueble, y ello sin perjuicio de las actuaciones disciplinarias y de ajustes del aprovechamiento de derecho que resulten procedentes.

Tal y como se exponía en la anterior interpretación, la legalización de este tipo de actuaciones conlleva un claro beneficio para el propietario, al ser menos costosa una obra nueva que una rehabilitación o restauración. Por tanto a las actuaciones disciplinarias resultantes no les resultaría aplicable únicamente lo dispuesto en el art. 208.2 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre.

A su vez la legalización de estas actuaciones deberá contener un ajuste de los aprovechamientos materializables. Es decir, se deberá adquirir la diferencia entre el aprovechamiento real materializado en la edificación preexistente que se reconstruye y el aprovechamiento de derecho del propietario resultante del PGOU.

El PEPRI Albaicín permite las sustituciones de inmuebles (con conservación de fachada y tipología, con integración o sometido a las ordenanzas de interés genérica) para determinados niveles y grados de catalogación. Dichas intervenciones deberán matizarse analizando cada caso individualmente teniendo como base de actuación la protección y conservación de todos aquellos elementos que aportan valor histórico al edificio, pudiéndose o debiéndose eliminar elementos que desvirtúan el valor histórico del mismo.

2.-Se han detectado contradicciones entre los documentos integrantes del PEPRI Albaicín. El propio Plan Especial en su art. 1.5 establece que todos los documentos del Plan Especial son idénticamente vinculantes y regula en el art. 1.6.4 el procedimiento a seguir en el caso de existir discrepancia entre la base cartográfica y la realidad, pudiéndose reconocer la situación fáctica mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. No obstante, hay casos en los que la discrepancia entre la base cartográfica y la situación fáctica pueden clarificarse mediante los Catálogos o Inventarios del Plan.

Se propone que, para estos casos y homogeneizando con la normativa del PGOU, se de prioridad a los datos recogidos en las fichas detalladas del Catálogo o Inventario, siendo éstas el documento más detallado y pertenecientes a la literatura del Plan, sin necesidad de tramitar un Estudio de Detalle".

Y por último, la Instrucción sobre "Usos consolidados" aprobada por Decreto de la Concejala Delegada de Urbanismo y Licencias de 14 de abril del 2015:

"La interpretación del PGOU titulada 'tratamiento de usos consolidados' publicada en el BOP número 241 de fecha 19 de octubre del 2002 señala que 'se considera que para las edificaciones consolidadas debe aplicarse una regulación de usos adecuada a las condiciones intrínsecas de las mismas que no impidan el desarrollo de las actividades que hasta ese momento se venían realizando con normalidad, conforme a los siguientes criterios:

- Las condiciones particulares para los distintos usos de la edificación contemplados en la Normativa del Plan General serán de aplicación para las intervenciones de nueva planta y de reforma o rehabilitación integral de las edificaciones existentes.

- En el caso de actuaciones parciales de reforma o adaptación que afecten a zonas o locales concretos de inmuebles existentes, siempre que se mantenga el uso o destino original de los mismos, la exigencia de los requisitos para el desarrollo de las actividades permitidas estará limitada por la viabilidad técnica y material de su implantación en función de las características originales del edificio'.

El concepto de 'reforma o rehabilitación integral' (y en sentido contrario, las 'actuaciones parciales de reforma o adaptación' que no supongan reforma o rehabilitación integral) no se definen expresamente en la normativa del PGOU ni en los PEPRI, que solo describen las actuaciones sobre los edificios existentes como obras de conservación o mantenimiento, restauración, rehabilitación y acondicionamiento (artículo 7.1.2 de la Normativa del PGOU).

El criterio diferenciador fundamental se halla en la definición del concepto rehabilitación (apartado 2.3 del artículo señalado), y dentro de éste la referencia que la Normativa del PGOU a 'conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio', teniendo en cuenta que alterar la 'configuración arquitectónica' para el artículo 2.b de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación en la Edificación consiste en provocar 'una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio'.

Además, se han utilizado tradicionalmente en la Delegación y Dirección criterios cuantitativos para definir estas actuaciones parciales de reforma o adaptación, en concreto que las obras de reforma o rehabilitación que incluyan sustitución de unidades (construcción previa demolición según el apartado 7.1.2 apartado c.2 de la Normativa del PGOU) y no afecten al 50% de la superficie del edificio; y más recientemente, que el valor de la obra a ejecutar no supere el 50% del valor de reposición del edificio. Este criterio se ha introducido en la propuesta de modificación de la normativa y ordenanzas del plan actualmente en tramitación. En cuanto al uso, el PGOU define como uso característico o dominante el que represente el 60% de la superficie construida del inmueble (artículo 6.1.3 apartado 1 de la Normativa del PGOU) (Este porcentaje se ha reducido al 51% en la propuesta de modificación de la normativa y ordenanzas del plan actualmente en tramitación). Ahora bien, el carácter mínimo de este porcentaje tiene una justificación clara en la edificación de nueva planta. En las edificaciones existentes el uso característico o predominante la define el mayoritario realmente existente*, teniendo en cuenta la tipología de usos prevista en el PGOU (el uso pormenorizado, artículo 6.1.6 de la Normativa del PGOU), ya que a veces ninguno de los mismos alcanza el 60%. Ese uso característico o dominante, sea cual sea el porcentaje en una edificación existente determina la posibilidad de usos complementarios (artículo 6.1.3 apartado 3 de la Normativa del PGOU) y su alteración implica un cambio de uso.

Este es el criterio que se ha utilizado en la Dirección General de Licencias y aceptado por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía. Actualmente se ha propuesto por la Dirección General de Urbanismo un nuevo criterio consistente en mantener obligatoriamente los porcentajes de usos existentes, sin aplicar las normas de complementariedad, lo que supone, en la práctica, convertir los usos complementarios en obligatorios, sin tener en cuenta el carácter mayoritario de alguno de ellos y aplicarles el régimen previsto para los usos dominantes en el PGOU. Este criterio no coincide con los precedentes mencionados por lo que es conveniente, además de por los argumentos técnicos ya mencionados, por razones de seguridad jurídica, mantener el criterio seguido por la Dirección General de Licencias y avalado por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía.

Por todo lo expuesto se imparte la siguiente INSTRUCCIÓN:

1.-Como aclaración de la interpretación del PGOU titulada 'tratamiento de usos consolidados' publicada en el BOP número 321 del fecha 19 de octubre del 2002, y en aplicación del propio PGOU y planeamiento urbanístico de desarrollo, se entiende por 'actuaciones parciales de reforma o adaptación', las actuaciones de conservación o mantenimiento, restauración, rehabilitación que no afecten a la configuración arquitectónica, y no impliquen sustituciones de su superficie construida en más de un 50% y/o el presupuesto material de la obra no supere el 50% del valor de reposición del conjunto de la edificación.

2.-En los edificios existentes, con usos consolidados, se considera uso dominante o característico al que ocupa la mayor superficie construida de la edificación. Este uso característico opera como tal y posibilita la existencia o no de otros usos complementarios. Las reglas de complementariedad de usos en la edificación se aplicarán en consideración al uso dominante materializado".

*Artículo 6.1.7 apartado 1.4 de la Normativa del presente PGOU:

"Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento del PGOU de Granada no serán en general de aplicación a los usos anteriores a su aprobación, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Título".

Título Sexto de la Normativa del PGOU, "Regulación de los usos". Según la interpretación de referencia se ven afectados y deben adaptarse, si se verifica una reforma o rehabilitación integral.

La interpretación de 14 de abril del 2015 se dejó sin efecto por Decreto de fecha 10 de octubre del 2017 del Sr. Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo. Ver Documentación. BOP número 217 de 15 de noviembre del 2017. Resolución por la que se deja sin efecto el Dictamen de 19/02/2013, y Resolución por la que se deja sin efecto la Instrucción de 14 de abril del 2015.

La Resolución por la que se deja sin efecto la Instrucción de 14 de abril del 2015 concluye:

"Por tanto atendiendo a lo expuesto y al contenido de la Instrucción aprobada mediante Decreto de fecha 14/04/2015, de la misma resultan las siguientes conclusiones:

Resulta necesario dejar sin efecto la instrucción en cuestión (...), por la razones expuestas, con dos líneas de actuación distintas atendiendo a las dos puntos establecidos en la misma:

Primero.- Respecto de la aclaración realizada en cuanto 'actuaciones parciales de reforma y adaptación', y su distinción respecto de las obras de reforma y rehabilitación integral, se considera necesario establecer un límite objetivo al concepto de actuaciones 'parciales de reforma y adaptación', con intención de facilitar la labor de los Servicios técnicos municipales en los trámites relacionados con obras y actividades. Así, se entiende oportuno fijar el umbral del 50% del valor de reposición sin afección básica a la estructura o composición general exterior del edificio, todo ello a la luz de lo examinado en las distintas normativas vigentes de aplicación. Para ello se propone remitir la presente propuesta a la Subdirección de Planeamiento al objeto de llevar a cabo una 'aclaración/interpretación' por el cual se definan las 'actuaciones parciales de reforma o adaptación', como 'aquellas actuaciones de conservación, mantenimiento, restauración o rehabilitación parcial (sin afección básica a la estructura o composición general exterior del edificio), y cuyo presupuesto de ejecución material no supere el 50% del valor de reposición del edificio o local afectado, calculado ello según los módulos establecidos en la Ordenanza fiscal vigente'.

Segundo.- Respecto de la regulación del uso dominante y del régimen de compatibilidad en relación a los usos consolidados (tolerados) se ha de aplicar la literalidad del art. 6.1.3 de la Normativa del PGOU (60%) siendo imposible reducir tal porcentaje, uso consolidado que por otro lado ha de justificarse en cuanto a la consolidación del mismo y encuadrarse en alguno de los usos pormenorizados enunciados en el art. 6.1.6 de la Normativa Urbanística del PGOU.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto, y en uso de las facultades que me confiere la delegación de funciones realizada por Acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 25/05/2016 (BOP de Granada nº 103 de fecha 2/06/2016) y el Decreto de Alcaldía de delegación de fecha 10/05/2016, BOP nº 95, de fecha 20/05/2015.

DISPONGO:

Primero.- Dejar sin efecto la instrucción relativa a los usos consolidados en edificaciones existentes aprobada por Decreto de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias de fecha 14/04/2015, de conformidad con los fundamentos que preceden.

Segundo.- Dar traslado de la presente resolución a la Subdirección de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo al objeto de llevar a cabo -si resulta procedente- una 'aclaración/interpretación' por la cual se definan las 'actuaciones parciales de reforma o adaptación' de edificios existentes".

En cuanto a la definición del concepto "actuaciones parciales de reforma o adaptación" de edificios existentes, la propuesta de esta Resolución es una matización en la línea ya apuntada en la Instrucción del 14 de abril del 2015, sin duda más perfilada en cuanto introduce el concepto de no afección a la "configuración arquitectónica" (artículo 2.2.b de la LOE), pero en la línea de una intervención que implique un valor de reposición determinado, que sitúa la edificación dentro de una consideración cercana al concepto de ruina urbanística (artículo 157.1 de la LOUA), y por lo tanto implica que se actúa sobre una edificación que requiere obras similares a la insuficiencia de consolidación, equivalente a una parcela vacía de edificación (se está en el ámbito de la obra nueva). Lo que sorprende es la remisión a una "aclaración/interpretación" de la Subdirección de Planeamiento, lo que en la práctica implica que, el desistir de la Instrucción de 14 de abril de 2015, deja sin contenido concreto este concepto ("actuaciones parciales de reforma o adaptación" de edificios existente), hasta que se verifique la mencionada "aclaración/interpretación".

En cuanto a la forma de operar en relación con los "usos consolidados en edificaciones existentes" el Decreto del Sr. Concejal de 10 de octubre del 2017 desconoce el contenido del artículo 6.1.7, apartado 1.4 de la Normativa del PGOU ("Condiciones generales de implantación" de los usos), al que se ha hecho referencia con anterioridad, y cae en el error de identificar estos usos como "usos tolerados -fuera de ordenación-" (artículo 6.1.4, apartado 4 de la Normativa del PGOU), en vez de considerarlos "usos adaptables -fuera de ordenanza-" (apartado 5 del mismo artículo 6.1.4). El dejar sin efecto la Instrucción de 14 de abril del 2015 en este aspecto mantiene sin resolver problemas sobre la implantación de usos en situaciones de edificios consolidados donde se actúa con obras que implican "actuaciones parciales de reforma o adaptación". Si el uso principal sobre ese edificio no es el "característico" de la "calificación urbanística", ¿hay que sustituirlo por el uso "característico" previsto por la "calificación" (a pesar del contenido del artículo 6.1.7 apartado 1.5 de la Normativa del PGOU)? ¿Cómo se opera en el caso de que ese uso existente no alcance el 60% de la superficie construida pero sea superior al 50% de la misma? ¿Cuál es el uso de la edificación que sirve de referencia para la implantación de usos "complementarios"? ¿el "característico" definido por la "calificación" o el existente de forma mayoritaria en el edificio? En este aspecto la interpretación no considera tampoco el contenido que el artículo 6.2.5 de la Normativa del PGOU sobre "Edificios o locales con varios usos" que determina que las condiciones de la edificación las marca el uso con mayor superficie útil construida, sin establecer porcentaje. Es evidente que en edificaciones de nueva construcción el uso característico o dominante debe representar el 60% de la superficie, pero en el caso de edificaciones existentes, donde no se actúe mediante rehabilitación integral, el Plan General establece que será el mayoritario.

~~3.-Las transferencias de aprovechamiento, se producirán, en su caso, en el interior de las áreas de reparto, salvo en los supuestos de necesidad apreciada por el Ayuntamiento en la consecución de intereses públicos, para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en unidades de ejecución, equipamientos y espacios libres, facilitando la ejecución del planeamiento, y con su acción mediadora.~~

3.-Las reservas de aprovechamiento urbanístico previstas en el artículo 63 de la LOUA, se producirán en los supuestos de necesidad apreciados por el Ayuntamiento en la consecución de intereses públicos, para la obtención de dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución, equipamientos y espacios libres, facilite la ejecución del planeamiento con la acción mediadora del Ayuntamiento³¹¹.

4.-El aumento de edificabilidad de una parcela, producido por transferencia de aprovechamiento, dentro de los límites impuestos en las Normas de Edificación, deberá ir acompañada de la correspondiente disminución de otra³¹².

5.-Se exceptúan de la regla anterior, los supuestos en que la edificación existente en la parcela emisora tenga algún nivel de protección, y pase, mediante cesión, a tener el carácter de equipamiento público, en cuyo caso se entenderá que su nuevo aprovechamiento es nulo³¹³.

³¹¹Artículo 63 de la LOUA ("Reservas de aprovechamiento"):

"1. Con motivo de la obtención, conforme a esta Ley, de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo".

³¹²Este párrafo no tiene sentido en "suelo urbano consolidado", puesto que ninguna parcela puede aumentar la "edificabilidad máxima materializable" (el "contenedor" que marca superficie de la edificación posible, superficie que puede "computar" o no). Los aumentos o disminuciones de "aprovechamiento" se producen por cambios de uso que implican que una misma edificabilidad "compute" a los efectos de aprovechamiento o no, todo ello dentro de la misma "edificabilidad" posible (podía tener algún sentido cuando era de aplicación el sistema de áreas de reparto y "aprovechamiento medio" -"tipo"- en "suelo urbano consolidado"). Tampoco tiene sentido en "suelo urbano no consolidado", ya que los excesos y defectos de "aprovechamiento" de cada "área de reforma" dentro de un "área de reparto", están concretados en el propio Plan General (áreas con excesos compensadas con áreas con defectos), y se verifican a través de procedimientos reparcelatorios. Por supuesto, tampoco tiene sentido en los casos de suelo urbano no consolidado resultado de innovación del PGOU, que implique "actuación de dotación" (innovación sobre suelo urbano consolidado, que sitúa el suelo en el supuesto del artículo 45.2.B.c de la LOUA), ya que el aumento de aprovechamiento resultado de una mayor edificabilidad, es consecuencia de la innovación-modificación del PGOU.

³¹³Ver comentario anterior. Si la parcela está protegida y su edificación es cedida a la Administración como equipamiento público, su "aprovechamiento objetivo" es nulo (los equipamientos públicos tienen un coeficiente de ponderación 0, ya que no tiene valor en el mercado inmobiliario). Esta cesión debe implicar la "reserva de aprovechamiento" a favor del propietario que cede, en los términos previstos en el artículo 63.1.a de la LOUA, "aprovechamiento" que puede ser materializado en parcelas donde exista un diferencial positivo entre el "aprovechamiento objetivo" y el "subjetivo".

Es necesario insistir en que, según el artículo 63.4 de la LOUA ("Reservas de aprovechamiento"):

Artículo 4.3.3.- Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano (OP).

En suelo urbano el Plan General permite delimitar, determinadas unidades de ejecución³¹⁴ de acuerdo a los siguientes criterios:

a. La ejecución de los sectores con planeamiento aprobado que resulten clasificados como suelo urbano se efectuará dentro de los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) delimitados por ellos y de acuerdo a sus propias previsiones en cuanto a plazos, sistema de actuación y demás condiciones de ejecución.

b. En caso de que en el momento de entrar en vigor el Plan General no se hubiese determinado aún la delimitación de los ámbitos de gestión, la misma se contendrá bien en este Plan General o, en su defecto, se efectuará conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo de estas Normas.

c. Para el suelo urbano en Áreas de Reforma, el Plan General identifica, en principio, cada una de estas áreas delimitadas con las correspondientes unidades de ejecución a los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos, sin perjuicio de que a través de las figuras de planeamiento de desarrollo se pueda proponer su modificación o subdivisión -según lo dispuesto en el artículo siguiente- además del sistema de actuación elegido. En todo caso se garantizará el justo reparto de cargas y beneficios³¹⁵.

"El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo".

³¹⁴**Artículo 105 de la LOUA ("Características y requisitos de la unidad de ejecución"):**

"1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

2. En el suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista en el apartado 1.

3. Todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable ordenado, salvo en su caso los destinados a sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de ejecución. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.

4. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

5. En el suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles".

³¹⁵**Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009:**

"El presente artículo no es ordenación estructural, teniendo en cuenta que las referencias al suelo urbano en Áreas de Reforma contempladas en los apartados c) y d) se entienden al suelo urbano no consolidado, en este sentido las operaciones aisladas para la obtención de espacios libres, viales o dotaciones públicas donde el Plan General contempla su ordenación detallada, cada ámbito delimitado constituirá ineludiblemente un ámbito para la obtención de dotaciones de desarrollar por iniciativa municipal mediante ejecución asistemática (expropiación, ocupación directa o transferencias de aprovechamiento)".

d. En aquellas Áreas de Reforma que consisten en operaciones aisladas para la obtención de espacios libres, viales o dotaciones públicas donde el Plan General contempla su ordenación detallada, cada ámbito delimitado constituirá ineludiblemente una unidad de ejecución a desarrollar por iniciativa municipal³¹⁶.

Artículo 4.3.4.- Delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento (OP).

1.-La delimitación de nuevas Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución³¹⁷, no previstas expresamente en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

a. Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución deberán pertenecer a una misma área de reparto. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización³¹⁸.

³¹⁶Igual nota anterior.

En sentido estricto estos ámbitos no pueden considerarse "unidades de ejecución", ya que la delimitación de estas áreas comporta el cumplimiento de los "deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística", y esto no se produce en ámbitos aislados.

La obtención de este suelo sólo es posible en los términos señalados en el artículo 139.1.b de la LOUA ("Formas de obtención del suelo y de ejecución"):

"El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

(...)

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa".

³¹⁷Artículo 106 de la LOUA ("Delimitación de las unidades de ejecución"):

"Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites, de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación".

Artículo 38 del RGU:

"1. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en los Planes, se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Se iniciará de oficio por la Entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.

b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.

c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad local o urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.

d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.

2. Los mismos trámites se seguirán cuando hubiere de procederse a la modificación de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.

(...)

4. Si, como consecuencia de las alegaciones producidas, el acuerdo de aprobación definitiva modificase los límites del polígono, no será preciso nuevo trámite de información, salvo que la superficie del polígono o unidad de actuación se aumentase o disminuyese en más de un 10 por 100 respecto de la inicialmente prevista, en cuyo caso se dará audiencia a los afectados por el aumento o disminución".

³¹⁸La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, señala:

"El apartado a) del punto 1, sobre terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución deberán tener en cuenta el aprovechamiento subjetivo atribuido por el Plan General a los propietarios de suelo".

b. La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución y el resultante de la aplicación de aprovechamiento tipo sobre su superficie no podrá ser superior al 15 por 100 de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar la diferencia máxima³¹⁹.

c. A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas³²⁰.

d. El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyan determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyen de otros, deberá, necesariamente, motivarse.

2.-En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva unidad de ejecución, no prevista, en el planeamiento la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pudiese de manifiesto su necesidad.

Artículo 4.3.5.- Actuación mediante unidades de ejecución (OP).

1.-Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de gestión que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso³²¹.

Esta conclusión puede ser contradictoria con el contenido del artículo 4.2.3 apartado 1, segundo párrafo de las Normas del PGOU, ya que si la delimitación de una nueva unidad de ejecución implica, a su vez, la delimitación de una nueva Área de Reforma, el "aprovechamiento" atribuible a la propiedad como "subjetivo" es el del "área de reparto" donde se incluya dicha Área de Reforma (el "aprovechamiento subjetivo" tiene como referencia el "aprovechamiento medio", en concreto el 90% del mismo). En consecuencia hay que distinguir, claramente, la delimitación de nuevas "unidades de ejecución" sobre "suelo urbano consolidado" donde habrá que respetar los "aprovechamientos subjetivos" (conformados por el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU), que serán los aportados por cada propietario en la equidistribución de beneficios y cargas; de la delimitación de nuevas "unidades de ejecución" resultado de la creación de Áreas de Reforma a través de la correspondientes innovación del PGOU (artículo 4.2.3 apartado 1 de la presente Normativa), donde el "aprovechamiento subjetivo" de cada propietario tendrá como referencia el "medio" ("tipo") del "área de reparto" donde se inserte el Área de Reforma.

Habría que concluir que la posibilidad de delimitar unidades de ejecución al margen de las Áreas de Reforma, sólo sería posible para el desarrollo de "actuaciones de dotación" que obliguen a materializar las cesiones de carácter legal dentro del ámbito (artículo 55.3 de la LOUA), o para financiar obras de urbanización de forma exclusiva o vinculadas a "actuaciones de dotación" (artículo 105.5 de la LOUA).

³¹⁹ Artículo 36.2 del RGU:

"En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo.

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100".

El PGOU asume, para "suelo urbano no consolidado", las limitaciones impuestas para el suelo urbanizable dentro del ámbito del un Sector por el RGU. Hay que tener en cuenta que el derecho de cada propietario se corresponde con el 90% del "aprovechamiento medio" del "área de reparto". Si las asignación de derechos a los propietarios incluidos en una "unidad de ejecución" superaran el margen previsto, las compensaciones entre "unidades" podrán ser muy importantes (mayores del 5%), dificultando la gestión (incorporación de propietarios externos a la "unidad", "reservas de aprovechamiento", etc.).

³²⁰ Artículo 105.2 de la LOUA ("Características y requisitos de las unidades de ejecución"):

"En el suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista en el apartado 1".

³²¹ Artículo 107 de la LOUA ("Sistemas de actuación"):

"1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

a) Expropiación.

b) Cooperación.

c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

2.-Cuando se determinase un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurriesen los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, cuatro (4) años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por este, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas³²²:

a. El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública.

b. Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación en los términos indicados por la legislación urbanística.

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución".

³²² Artículo 109 de la LOUA ("Sustitución del sistema de actuación por compensación"):

"1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

3. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

4. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social".

Artículo 125 de la LOUA ("Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación"):

"1. La Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el Plan.

2. La resolución que determine esta sustitución del sistema de actuación deberá ser motivada y contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Los incumplimientos apreciados.

b) Estado de ejecución del planeamiento y, en su caso, contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento.

c) Instrumentos de ejecución del planeamiento y documentación técnica y administrativa precisa para ultimar la ejecución de la actuación.

d) Estimación presupuestaria de las obras de urbanización y de edificación pendientes de ejecución, y plazo en que las mismas puedan ejecutarse.

e) Suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

3. La resolución por la que se acuerde la aplicación del sistema de cooperación habilitará a la Administración actuante para desarrollar las siguientes actividades:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, previa aprobación del proyecto de reparcelación.

b) Localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento o de desarrollo del mismo, precisos para la total ejecución de la actuación urbanística.

d) Formular y, si procede, ejecutarla reparcelación forzosa e imputar a la misma los costes derivados de la ejecución del sistema de actuación y de su gestión, sin que en ningún caso dichos costes puedan superar el diez por ciento del total de gastos de la cuenta final de liquidación del sistema".

c. Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y/o edificatorio.

3.-Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

CAPÍTULO CUARTO. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.4.1.- Urbanización en suelo urbano (OP).

1.-El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2.-En suelo urbano ~~no incluido en unidad de ejecución (suelo urbano consolidado a que se refiere la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones) consolidado~~ será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en la Ley del Suelo y en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones³²³:

a. El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

~~b. No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.~~

~~En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.~~

~~Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.~~

³²³La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, señala:

"Se entenderá al suelo urbano consolidado, para el que será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en la legislación urbanística (artículo 148.4 de la LOUA)".

b. No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar la actuación de la Administración en los términos señalados en el párrafo tercero del artículo 105.1 de la LOUA³²⁴.

3.-En suelo urbano incluido en unidad de ejecución (suelo urbano no consolidado a que se refiere la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones) constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística³²⁵:

³²⁴ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 105.1 de la LOUA ("Características y requisitos de las unidades de ejecución"):

"Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables".

³²⁵ Artículo 113 de la LOUA ("Gastos de urbanización"):

"1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
f) Gestión del sistema de actuación.
g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.
j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.
k) Cualquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

2. Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

3. Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento".

Artículo 58 del RGU:

"Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los artículos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o, en su caso, a la que figura en los documentos a que se refiere el artículo 53 de este Reglamento".

Artículo 59 del RGU:

"1. El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:

a. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c. El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos³²⁶.

Artículo 4.4.2.- Requisitos generales para la edificación en suelo urbano (OP).

El suelo urbano además de las limitaciones y cargas que impone el presente Plan General y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en especial las establecidas en los artículos siguientes, no podrá ser edificado hasta tanto haya sido adquirido el derecho a edificar³²⁷, salvo

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.

c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público. e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

2. Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante".

Artículo 60 del RGU:

"Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el artículo 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute".

Artículo 61 del RGU:

"También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los Proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación".

³²⁶ **Artículo 62 del RGU:**

"Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados en los tres artículos precedentes podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo".

³²⁷ *El "derecho a edificar" formaba parte del bloque de "adquisición gradual de facultades", regulado en el Capítulo Tercero del Título I del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS92), asumido por la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptó con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. El sistema de "adquisición gradual de facultades" dejó de tener vigencia en Andalucía con la aprobación de la LOUA, que derogó la Ley 1/1997 (y a nivel de legislación básica con la promulgación de Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones).*

Los requisitos para la edificación se contemplan en el artículo 168.3 de la LOUA ("Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución"):

"La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en esta Ley, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas; con los requisitos y condiciones establecidos en la legislación urbanística aplicable³²⁸, y en las presentes Normas.

En cualquier caso, no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos³²⁹.

Artículo 4.4.3.- Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano en situación normal (no incluido en unidades de ejecución)³³⁰ (OP).

a) La vigencia de ordenación urbanística idónea conforme a esta Ley para legitimar la actividad de ejecución.

b) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución ó resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a esta Ley".

Con carácter general la parcela tendrá que tener la condición de solar, a tenor de lo dispuesto en el artículo 148.4 de la LOUA ("Edificación de parcelas y solares"):

"A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento".

³²⁸ **Artículo 55.1 de la LOUA ("Régimen del suelo urbano no consolidado"):**

"El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firma en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, duque al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización".

Artículo 40 del RGU:

"1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1, b), de este artículo".

³²⁹ **Artículo 55.1.e de la LOUA ("Régimen del suelo urbano no consolidado"):**

"No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización".

Artículo 41.2 del RGU:

"No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado".

En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de urbanizar³³¹. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

a. Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local y recogida en la legislación urbanística (artículo 55.1 de la LOUA)³³² en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el punto 2 del artículo 4.4.1. de estas Normas.

Artículo 4.4.4.- Urbanización y edificación simultáneas en suelo urbano incluido en unidad de ejecución (OP).

1.-Los propietarios de terrenos de suelo urbano incluido en unidad de ejecución que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar podrán edificar siempre que cumplan los requisitos del artículo anterior, así como los siguientes³³³:

³³⁰ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

³³¹ El "deber de urbanizar" se correspondía con el "derecho a urbanizar", que formaba parte del bloque de "adquisición gradual de facultades", regulado en el Capítulo Tercero del Título I del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS92), asumido por la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptó con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. El sistema de "adquisición gradual de facultades" dejó de tener vigencia en Andalucía con la aprobación de la LOUA, que derogó la Ley 1/1997 (y a nivel de legislación básica con la promulgación de Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones). Ver Artículo 40 del RGU.

El PGOU no fija en "suelo urbano consolidado", plazo máximo para la edificación de solares. No obstante se han establecido este plazo (un año desde la consideración de la parcela como solar) por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución (artículo 88 de la LOUA). Decreto del Excmo. Sr. Alcalde de 3 de junio del 2003 (expediente número 1193/2003).

³³² Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Ver nota posterior.

³³³ Artículo 55.1 de la LOUA ("Régimen del suelo urbano no consolidado"):

"El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, duque al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización".

Artículo 41 del RGU:

"1. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos.

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución, si la misma no se efectuó con el planeamiento, y que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o del proyecto de compensación si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.

b. Que, estando aprobado el correspondiente proyecto de urbanización la Administración urbanística actuante podrá exigir que se garantice mediante aval bancario su ejecución simultánea y, en consecuencia, sea previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número 3 del artículo anterior".

TÍTULO QUINTO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 5.1.1.- Definición y tipos (OE).

1.-Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos considerados adecuados para su incorporación al desarrollo urbano y no afectados por el Plan, ni la legislación a ningún régimen de especial protección.

2.-La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan.

~~3.-El Plan clasifica dos tipos de suelo urbanizable:~~

~~a. Programado, dividido en sectores a desarrollar según el programa del Plan.~~

~~b. No programado, constituido por los terrenos reservados, a los efectos del artículo 278 de la LA 1/97, para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.~~

~~El destino de estos terrenos, una vez incorporados al proceso urbanizador, será el de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo a lo previsto en el artículo 280.1 del TRLS/92 (vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS 6/98).~~

~~El Plan General, divide este suelo en Áreas de Reserva, grafadas en los planos, y con las características de desarrollo establecidas en las Fichas.~~

3.-El Plan clasifica tres tipos de suelo urbanizable³³⁴:

a. Ordenado, que es aquel sobre el que existe ordenación pormenorizada derivada de la aprobación y vigencia del correspondiente Plan Parcial.

b. Sectorizado, dividido en sectores a desarrollar según el programa del Plan.

c. No sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

4.-Los suelos incluidos en sectores de suelo urbanizable, con Planeamiento Parcial aprobado definitivamente y Proyecto de equidistribución aprobado, al menos, inicialmente a la entrada en vigor de este Plan, tendrán el carácter de suelo urbanizable en Transición. Prevalecerán en su desarrollo -urbanización y edificación- las determinaciones contenidas en su planeamiento, y, a los efectos de aplicación del aprovechamiento tipo, cada sector constituirá un Área de Reparto independiente³³⁵.

Artículo 5.1.2.- Programación (OP)³³⁶.

³³⁴Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

³³⁵La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, señala:

"Se refiere a los sectores de suelo urbanizable procedentes del PGOU de 1985".

³³⁶La LOUA no prevé una programación cuatrienal para el "suelo urbanizable".

1.-Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable, se establecen, en principio, en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos.

2.-El Programa de Actuación señala para dicha etapa cuatrienal los sectores de suelo urbanizable cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en dicho plazo.

Artículo 5.1.3.- Revisión del programa.

La Revisión del Programa de Actuación del Plan General podrá, en relación con esta categoría de suelo, según los casos:

a. Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos han llegado a disponer efectivamente de las condiciones previstas en el apartado c) del artículo 4.1.1 de estas Normas (OP)³³⁷.

b. Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan, mediante la oportuna Modificación Sustancial del mismo (OE)³³⁸.

El artículo 18 del Texto legal señalado ("*Previsiones de unidades de ejecución, sistemas de actuación y plazos*") determina:

"1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan, podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley.

2. Igualmente con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.

b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.

c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitos en el centro histórico.

b) El plan de sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

c) En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento".

El artículo 19.1.a.3º de la LOUA, al referirse al "*Contenido documental de los instrumentos de planeamiento*" y, en concreto, a la "*Memoria*", señala:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".

³³⁷ Según el artículo 45.1.c de la LOUA, integran el suelo urbano, entre otros, los terrenos que se encuentren en la circunstancia siguiente:

"Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones".

³³⁸ La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, señala:

"Se entenderá como Innovación- Revisión del PGOU".

Artículo 37 de la LOUA ("*Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia*"):

"1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se

c. Ampliar, para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del Programa en otros cuatro años, o en un plazo menor que se estime conveniente, a tenor de las circunstancias existentes (OP).

d. Clasificar como suelo urbanizable programado los terrenos reservados que hayan pasado a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo³³⁹. A estos efectos, la Revisión del programa de actuación y programación de éste suelo determinará su inclusión en áreas de reparto que a tal efecto se determinen y fijación de aprovechamientos tipo, estableciendo las condiciones para su desarrollo (OE)³⁴⁰.

La referencia en las Fichas a edificabilidad máxima, se determina sólo a los efectos de imagen urbana resultante, sin asignación de aprovechamientos (OE)³⁴¹.

Artículo 5.1.4.- Obligaciones y cargas de los propietarios.

1.-Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente³⁴² y las presentes Normas (OE).

circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

Esta revisión abarcará e integrará aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por la suma de las alteraciones ya aprobadas desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística y de las nuevas que se proponen, sin perjuicio de que proceda la revisión integral del Plan General de Ordenación Urbanística cuando concurran los supuestos del apartado 1. La innovación que conlleve la revisión de un uso global en el planeamiento urbanístico deberá integrar la de los restantes usos globales.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto".

³³⁹ Artículos 9 y siguientes del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, referentes al procedimiento de urgencia para la tramitación, ejecución y gestión de instrumentos de planeamiento en lo relativo a reservas de terrenos con destino a viviendas protegidas (D11/2008).

³⁴⁰ La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, señala:

"Se entenderá referido al suelo urbanizable no sectorizado. Igualmente la referencia que se hace el aprovechamiento tipo se debe entender al aprovechamiento medio".

³⁴¹ No obstante, la edificabilidad global definida en los planos de "usos, densidades y edificabilidades globales" incluidos en la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, tiene carácter de "ordenación estructural" (artículo 10.1.A.d de la LOUA), y no podrá ser superada, en ningún caso.

³⁴² Artículos 53 de la LOUA ("Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado"):

"1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo anterior.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable".

Artículo 54 de la LOUA ("Régimen del suelo urbanizable ordenado"):

"1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2.-Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario (OE).

3.-En general están obligados a:

a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas³⁴³. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público, prohibiéndose la sustitución de los mismos por su equivalente en metálico (OE).

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área en que se encuentran los terrenos (OE)³⁴⁴.

c. Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando este no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales, o de

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b), el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente".

³⁴³Ver Cuadro número 10: Estándares de cesión de suelo para dotaciones. Comparación de las previsiones de cesión de la LOUA y el RPU.

³⁴⁴La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, señala: "Se entenderán urbanizadas". Es decir la cesión de suelo debe estar urbanizado.

Artículo 54.2.b de la LOUA, cesión a favor del municipio o Administración actuante ("Régimen del suelo urbanizable ordenado"): "La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes. Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b), el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin".

suelo incluido en sectores deficitarios, cuyo aprovechamiento deba ser adjudicado en el sector de acuerdo a lo previsto en las fichas de desarrollo del suelo urbanizable (OE)³⁴⁵.

d. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, incluya o adscriba al ámbito correspondiente **contribuyendo a su urbanización con un 30% del costo** (OE)³⁴⁶.

e. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos (OE)³⁴⁷.

f. Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas (OE).

g. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento (OE)³⁴⁸.

h. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable y los que determina para el suelo urbano el artículo 4.4.4 de éstas Normas (OE)³⁴⁹.

i. Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, **en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable en el plazo de un año desde la consideración de las parcelas como solares** (OP)³⁵⁰.

³⁴⁵ Artículo 54.2.c de la LOUA, cesión a favor del municipio o Administración actuante ("Régimen del suelo urbanizable ordenado"):

"La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico".

³⁴⁶ Artículo 51.C.g de la LOUA, deberes de la propiedad en suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado ("Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes"):

"Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones".

Artículo 113.1.j de la LOUA ("Gastos de urbanización"):

"Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística".

³⁴⁷ Ver nota anterior.

³⁴⁸ Artículo 113.2 de la LOUA ("Gastos de urbanización"):

"Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio".

³⁴⁹ Artículo 148.1, 2 y 3 de la LOUA ("Edificación de parcelas y solares"):

"1. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas de actuación definidos en esta Ley.
2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución.
3. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.
(...)"

³⁵⁰ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Este plazo ha sido fijado en "suelo urbano consolidado", para la edificación de solares, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución (artículo 88 de la LOUA). Decreto del Excmo. Sr. Alcalde de 3 de junio del 2003 (expediente número 1.193/2003).

Artículo 5.1.5.- Deber de urbanizar (OP).

1.-En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución (propietarios del suelo del sector, propietarios de suelo de otro sector deficitario con adjudicaciones en esta, propietarios de sistemas generales adscritos y la administración receptora del 10% de cesión obligatoria), en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística³⁵¹:

a. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c. El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y parcelación.

d. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2.-Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por si mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación³⁵².

³⁵¹Artículo 59 del RGU:

"1. El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.
e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

2. Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante".

³⁵²Artículo 129 de la LOUA ("Características del sistema de compensación"):

"1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de esta Ley.

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 5.2.1.- Ámbito del planeamiento parcial.

1.-El desarrollo del suelo urbanizable se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas³⁵³ (OE).

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización.

3. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

4. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, salvo que soliciten la expropiación".

³⁵³Artículo 13 de la LOUA ("Planes Parciales de Ordenación"):

"1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas. En el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente".

2.-Los Planes Parciales deberán referirse a uno o varios de los sectores de suelo urbanizable programados, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales adscritos a cada sector por este Plan General³⁵⁴ (OP).

3.-Los ámbitos delimitados para los diversos sectores podrán ser ajustados, tanto en los límites entre sectores distintos como con el Suelo no Urbanizable, a fin de respetar el parcelario catastral existente o referirse a elementos físicos concretos atendiendo a los siguientes criterios (OP):

-Globalmente el ajuste no supondrá una alteración superior en más o menos el 5% de la superficie total del sector.

-Sólo se permitirá la extracción de parte del suelo urbanizable cuando sea como resultado de la ejecución asistemática de Sistemas Generales.

Artículo 5.2.2.- Contenido y determinaciones.

1.-El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales³⁵⁵ mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las Fichas reguladoras de los Sectores y en el plano de *"Clasificación: Usos del Suelo" "Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable"*³⁵⁶ (OE).

2.-Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes³⁵⁷:

a. Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales (OE).

b. Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada, y sistema de actuación preferente (OP).

c. Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta, real y aprovechamiento tipo correspondiente³⁵⁸ (OE).

d. Fijación de algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, cuyo carácter obligatorio u orientativo se establece en la Ficha de cada sector de suelo urbanizable³⁵⁹ (OP).

e. Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos³⁶⁰ (OP).

f. Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios (OE).

³⁵⁴Ver Fichas de suelo urbanizable del PGOU.

³⁵⁵Artículo 13 de la LOUA.

³⁵⁶Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

³⁵⁷Ver Fichas de suelo urbanizable del PGOU.

³⁵⁸El uso global, la "edificabilidad global" y el "aprovechamiento medio" ("tipo") son determinaciones de ordenación estructural a tenor de lo dispuesto en el artículo 10.1.A de la LOUA, y en consecuencia no pueden ser alterados por el Plan Parcial.

³⁵⁹Las Fichas no señalan el carácter "obligatorio u orientativo" de estos parámetros.

³⁶⁰Las Fichas no señalan el carácter "vinculante o no" de la localización y trazado de estos elementos.

g. Cuantificación de las reservas mínimas para espacios libres y equipamientos de cesión obligatoria que tendrán la consideración de vinculantes cuando resulten superiores a las establecidas con carácter general en la presentes Normas³⁶¹ (OP).

h. Previsión de los lugares idóneos para albergar los contenedores que la Ordenanza de la Limpieza Pública y Gestión Municipal de Residuos Urbanos, prevé para la recogida de vidrio, papel-cartón, ropa-textil, etc..³⁶² (OP).

Artículo 5.2.3.- Regulación de la ordenación y la edificación.

1.-Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas (OP).

Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de un uso pormenorizado o calificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada uso o calificación abarcando, en cualquier caso, manzanas completas.

La aplicación de las calificaciones que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto para el suelo urbano en estas Normas, no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados (volumen, ocupación, altura, separación a linderos) pudiendo ser ajustados por las ordenanzas específicas de cada plan parcial.

2.-Las Fichas reguladoras indican el techo edificable de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos lucrativos característicos y compatibles en el sector, no incluye la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que no se computará para el cálculo del aprovechamiento tipo³⁶³ (OP).

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas³⁶⁴.

3.-Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social, calculadas en m2. de suelo por cada 100 m2. de la edificabilidad bruta prevista, o, en el caso de los sectores de uso global terciario o industrial, en porcentaje sobre la superficie de suelo bruto del sector, en las siguientes cuantías³⁶⁵ (OP):

a) Uso Residencial.

³⁶¹Tendrán la consideración de mínimas también las reservas señaladas en el Cuadro número 10: Estándares de cesión de suelo para dotaciones. Comparación de las previsiones de cesión de la LOUA y el RPU. Se aplicará la que implique una mayor reserva.

³⁶²Ordenanza Municipal de limpieza y ornato público y gestión de residuos urbanos, aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de junio del 2006, BOP número 159, de 22 de agosto del 2006; y BOP número 4, de 8 de enero del 2010 (que incluye modificaciones).

³⁶³El uso global, la "edificabilidad global" y el "aprovechamiento medio" ("tipo") son determinaciones de ordenación estructural a tenor de lo dispuesto en el artículo 10.1.A de la LOUA, y en consecuencia no pueden ser alterados por el Plan Parcial.

³⁶⁴Usos "dominantes o característicos", usos "compatibles o permitidos" y usos "complementarios". Artículo 6.1.3, apartados 1, 2 y 3 de la presente Normativa del PGOU.

³⁶⁵Ver Cuadro número 10: Estándares de cesión de suelo para dotaciones. Comparación de las previsiones de cesión de la LOUA y el RPU.

- Espacios Libres: 25 m2.
- Centros Docentes: 16 m2.
- Equipamiento Deportivo: 8 m2.
- Equipamiento Social y Cultural: 6 m2.

b) Uso Terciario.

- Espacios Libres: 15%
- Equipamiento Deportivo: 2%
- Equipamiento Social y Cultural: 2%

c) Uso Industrial

- Espacios Libres: 10%
- Equipamiento Deportivo: 2%
- Equipamiento Social: 1%

Además, en determinados sectores de Suelo Urbanizable se establecen, en la Ficha reguladora, reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos³⁶⁶. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento ~~de la Ley del Suelo y artículo 17 de la LOUA~~³⁶⁷, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto (OE).

En el caso de sectores residenciales con uso global de vivienda unifamiliar se podrá producir sustitución de reservas de espacios libres públicos por privados prevista en el Reglamento de Planeamiento³⁶⁸ (OP).

Asimismo, podrá justificarse la disminución de los espacios libres, hasta un mínimo absoluto del 10% de la superficie bruta del ámbito, en los sectores de uso global terciario, cuando la ordenación prevea espacios libres privados afectados al uso de las instalaciones comerciales, hoteleras o de ocio, en cuantía superior al doble de la disminución de la cesión propuesta (OP).

Estas reservas tendrán, en todo caso, la consideración de públicas, debiendo señalar los Planes Parciales además de éstas otras reservas para dotaciones de carácter privado, como pueden ser las comerciales y los aparcamientos, en función de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y las Fichas reguladoras de estas Normas (OP).

³⁶⁶Se entiende que las reservas fijadas en la correspondiente Ficha, si son superiores a las determinadas anteriormente o a las fijadas en la LOUA y/o el RPU, se consideran como mínimas, por imposición del PGOU.

³⁶⁷La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, señala:

"Teniendo en cuenta que la edificabilidad bruta prevista en el punto 3 se entiende para el uso materializado como residencial en caso de sectores del referido uso global, siendo las reservas por cada 100 m2. construidos de uso residencial las recogidas en el apartado a) de este punto".

³⁶⁸Artículo 10 del Anexo del RPU:

"1. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales serán los que figuran en el cuadro anejo al presente anexo, bajo el epígrafe de artículo 10.

2. El módulo mínimo de reserva para sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente a tipologías de vivienda unifamiliar se podrá disminuir hasta 18 metros cuadrados por vivienda cualquiera que sea la unidad considerada, no siendo necesario establecer ninguna diferenciación de zonas dentro de aquél, siempre que la superficie disminuida quede sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado.

3. La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10% de la total superficie ordenada".

5.-Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de las Ordenanzas de este Plan General³⁶⁹ (OP).

CAPÍTULO TERCERO. GESTION Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 5.3.1.- Áreas de Reparto en suelo urbanizable.

1.-En Suelo Urbanizable el Plan General delimita áreas de reparto coincidentes con el ámbito de cada cuatrienio en que debe desarrollarse dicho suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen transitorio de los sectores de suelo urbanizable provenientes del Plan General anterior³⁷⁰ (OP).

2.-Dichas áreas de reparto incluyen, además de los sectores cuyo planeamiento parcial está incluido en dicho cuatrienio, los Sistemas Generales adscritos al mismo para su gestión (OP).

3.-Para cada área de reparto el Plan General fija el correspondiente aprovechamiento tipo, expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico o predominante del área de reparto. A estos efectos, se fija para cada sector incluido en la misma área de reparto los correspondientes coeficientes de ponderación que relacionan los distintos usos permitidos con el uso predominante determinado³⁷¹ (OE).

Artículo 5.3.2.- Plazos de ejecución del suelo urbanizable (OP).

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del Plan General, se establece el siguiente calendario de planeamiento y ejecución:

1.-Los propietarios de suelo urbanizable que representen al menos el 40% del suelo de cada sector deberán presentar a la administración actuante un Avance del correspondiente Plan Parcial del Sector en el plazo de tres (3) meses desde la fecha de programación contenida en la ficha de planeamiento del sector correspondiente. Dicho Avance deberá contener las determinaciones fundamentales (trazados, usos y localizaciones de cesiones) de la ordenación pretendida de acuerdo a las determinaciones de Plan General, relación de propietarios afectados (del sector y de los sistemas generales incluidos o adscritos) con sus coeficientes de participación, la delimitación de una o varias unidades de ejecución que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y compromiso de presentación del Documento de Plan Parcial en el plazo de dos (2) meses, de acuerdo al Avance aprobado o a las observaciones al mismo que el Ayuntamiento comunique³⁷².

³⁶⁹Ver "ANEXO I. ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN", contenido en la presente Normativa del PGOU.

³⁷⁰Sectores delimitados en el Plan General de 1985, con Plan Parcial aprobado y suelo en proceso de transformación. Ver artículo 5.1.1, apartado 4 de las presentes Normas del PGOU.

³⁷¹Ver Cuadro número 11: Coeficientes de ponderación para el cálculo del "aprovechamiento medio" (áreas de reparto 1 y 2). Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

³⁷²Artículo 96 de la LOUA ("Presupuestos de la ejecución"):

"1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:

a) En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.
b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, cuando el sistema de actuación establecido sea el de Compensación y en los casos en que conforme a la legislación urbanística sea necesaria la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad o unidades de ejecución delimitadas en el instrumento de planeamiento, estarán obligados al cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la LA-1/97 y el Reglamento de Gestión, para presentar ante la Administración urbanística actuante los Proyectos de Estatutos y las Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación; y una vez constituida la misma, en el plazo máximo de un (1) mes, la Junta de Compensación formulará y presentará para su tramitación y aprobación por la Administración urbanística actuante, el **Proyecto de Compensación Proyecto de Reparcelación**³⁷³.

El plazo máximo para iniciar la ejecución de las obras de urbanización será de dieciocho (18) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2.-El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en el párrafo anterior, o la inadecuación de los instrumentos de planeamiento o gestión presentados por los propietarios a la legalidad vigente o a las determinaciones del Plan General supondrá el cambio, por la Administración urbanística actuante, del sistema de gestión privado al sistema de expropiación con concesionario, regulado en los artículos 211 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en el Título Octavo de estas Normas³⁷⁴.

aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

c) En el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación para su ejecución.

d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación, que deberá incluir las bases orientativas para su ejecución relativas, al menos, a calidades, plazos y el diseño urbano, con el alcance necesario para calcular los gastos de urbanización imputables a la actuación.

3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados”.

Artículo 130.1 de la LOUA (“Iniciativa para el establecimiento del sistema –compensación- y su objeto”):

“La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:

a) La persona propietaria única, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el artículo 138.

b) La totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el artículo 138.

c) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, conforme se establece en el apartado siguiente.

d) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, si, transcurridos nueve meses desde que concurren las circunstancias que dispone el artículo 96.2 de esta Ley para poder efectuar los actos jurídicos de ejecución necesarios, no se hubiese presentado alguna de las iniciativas de las letras anteriores.

El agente urbanizador deberá reunir los requisitos exigidos en esta Ley y, supletoriamente, por la legislación reguladora de la contratación del sector público para el contrato de gestión de servicio público”.

³⁷³*La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, señala:*

“Se entenderán conforme a lo previsto en el artículo 130.1.c de la LOUA”.

³⁷⁴**Artículos 109 de la LOUA (“Sustitución del sistema de actuación por compensación”):**

“1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

3.-El procedimiento expropiatorio y de la concesión se regula en el Título Octavo de estas Normas, así como los criterios con que se redactarán las Bases de los Concursos para el otorgamiento de la concesión³⁷⁵.

4.-En los casos en que existan causas justificadas, a juicio de la Administración urbanística actuante, para el incumplimiento de los plazos establecidos para la constitución de la Junta de Compensación, aprobación de Bases y Estatutos, o ~~Proyecto de Compensación~~ Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas, o el cambio al sistema de Cooperación, si este sistema de gestión resultara más conveniente para superar las dificultades objetivas existentes³⁷⁶.

3. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

4. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social”.

Artículo 110 de la LOUA (“Procedimiento para la declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación”):

“1. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, y su sustitución por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se iniciará de oficio o a instancia de parte y se determinará reglamentariamente con observancia de lo dispuesto en el artículo anterior.

2. En todo caso, el procedimiento a que se refiere el apartado anterior deberá tener por objeto la determinación de:

a) La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance.

b) En caso de comprobación de incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar.

3. La terminación del procedimiento podrá:

a) Ser preparada mediante convenios urbanísticos con los propietarios que, no obstante la sustitución del sistema de actuación, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Tener lugar, sustituyendo a la resolución administrativa unilateral, mediante convenio urbanístico suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas al sistema de actuación sustituido.

4. La resolución del procedimiento de declaración de incumplimiento, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará:

a) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el artículo 117 para seleccionar al agente urbanizador, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado a instancia de parte.

b) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el artículo 118 para seleccionar al agente urbanizador o la aprobación del convenio urbanístico para la aplicación del sistema de cooperación, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado de oficio”.

³⁷⁵Artículos 117, 118 y 119 de la LOUA, “Gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador”, “Gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de la Administración” y “Adjudicación de la concesión”.

³⁷⁶Artículo 125 de la LOUA (“Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación”):

“1. La Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el Plan.

2. La resolución que determine esta sustitución del sistema de actuación deberá ser motivada y contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Los incumplimientos apreciados.

b) Estado de ejecución del planeamiento y, en su caso, contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento.

c) Instrumentos de ejecución del planeamiento y documentación técnica y administrativa precisa para ultimar la ejecución de la actuación.

d) Estimación presupuestaria de las obras de urbanización y de edificación pendientes de ejecución, y plazo en que las mismas puedan ejecutarse.

e) Suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

5.-Por acuerdo unánime de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, la Administración urbanística actuante tramitará y aprobará conjunta y simultáneamente los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de **Compensación Reparcelación** y, en su caso, el Proyecto de Urbanización, con el Plan Parcial que delimite la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación definitiva del Plan Parcial³⁷⁷.

Lo dispuesto en el apartado 5 anterior será de aplicación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si el sistema de actuación es el de Cooperación.

6.-Los propietarios de suelo urbanizable en Transición deberán ejecutar las obras de urbanización en el plazo de 24 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan General, si no existieran causas ajenas a los mismos que impidieran completar trámites pendientes del sistema de Gestión. En caso de incumplimiento imputable a los propietarios se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores.

Artículo 5.3.3.- Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable (OP).

1.-En suelo urbanizable **programado sectorizado**, todos los terrenos de cada Sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento. De no efectuarse mención expresa se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución³⁷⁸.

2.-En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste³⁷⁹.

3. La resolución por la que se acuerde la aplicación del sistema de cooperación habilitará a la Administración actuante para desarrollar las siguientes actividades:

- a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, previa aprobación del proyecto de reparcelación.
- b) Localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita.
- c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento o de desarrollo del mismo, precisos para la total ejecución de la actuación urbanística.
- d) Formular y, si procede, ejecutarla reparcelación forzosa e imputar a la misma los costes derivados de la ejecución del sistema de actuación y de su gestión, sin que en ningún caso dichos costes puedan superar el diez por ciento del total de gastos de la cuenta final de liquidación del sistema".

³⁷⁷ Artículo 132 de la LOUA ("procedimiento abreviado"):

"La iniciativa que cuente con el respaldo de la totalidad de propietarios podrá presentar a tramitación, conjuntamente, la propuesta para el establecimiento del sistema a que se refiere el artículo anterior y el proyecto de reparcelación, en cuyo caso será preceptiva la previa o simultánea aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo".

Artículo 138 de la LOUA ("ordenación del sistema mediante convenio urbanístico"):

"1. En el supuesto de gestión por persona propietaria única o por la totalidad de las personas propietarias, cuando de forma unánime estén dispuestas a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, conforme a condiciones libremente pactadas, y exista conformidad entre ellas y el Ayuntamiento, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico entre ellas y éste.

2. Salvo las condiciones o garantías específicas que se establezcan en el convenio, la aplicación del sistema mediante convenio urbanístico se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de persona propietaria única. 3. El convenio contendrá el plazo para la presentación ante el municipio del proyecto de urbanización y de reparcelación".

³⁷⁸ Artículo 105.1 párrafo segundo de la LOUA ("Características y requisitos de las unidades de ejecución"):

"Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos".

Artículo 105.3 de la LOUA ("Características y requisitos de las unidades de ejecución"):

"Todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable ordenado, salvo en su caso los destinados a sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de ejecución. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho".

³⁷⁹ No está prevista esta limitación en la LOUA.

En todo caso el artículo 60.c ("Determinación del aprovechamiento medio") del referido Texto legal determina:

Artículo 5.3.4.- Condiciones generales de edificación (OP).

1.-El suelo urbanizable estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas.

Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas³⁸⁰.

2.-Igualmente, podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones³⁸¹:

"Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno".

El límite impuesto por el PGOU tiene sentido, ya que el "aprovechamiento subjetivo" de los propietarios en "suelo urbanizable" coincide con el 90% del "aprovechamiento medio". En caso de que la diferencia de "aprovechamiento" asignado entre "unidades de ejecución" o entre "sectores" fuera mayor del 10%, obligaría a compensaciones entre ellos (el Plan General permitiría con esta limitación un ajuste del 5% como máximo). En el caso señalado en el artículo 60.c de la LOUA lo que se persigue es evitar unas diferencias excesivas de derechos entre propietarios de suelo en condiciones objetivas similares (suelo rústico que se va a transformar en "suelo urbano").

³⁸⁰ Artículo 53 de la LOUA, ("Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado"):

"1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo anterior.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable".

³⁸¹ Artículo 54.3 de la LOUA ("Régimen del suelo urbanizable ordenado"), que remite al artículo 55.1 del mismo Texto legal:

"No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente". Y, "el régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, duque al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización".

Artículo 42.2 del RGU:

"Podrá edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo anterior y con los efectos expresados en el mismo".

Artículo 41 del RGU:

"1. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

- a. Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y firmes en vía administrativa los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Equidistribución.
- b. Se deberán cumplir además los requisitos previstos en los artículos 4.4.2, 4.4.3 y 4.4.4 de estas Normas.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número 3 del artículo anterior”.

TÍTULO SEXTO REGULACIÓN DE LOS USOS

TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LOS USOS.

CAPÍTULO PRIMERO. CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO.

Sección 1ª. Aplicación, definiciones y clasificaciones de carácter general de los usos. Condiciones comunes a los usos del suelo. Condiciones de cambio de los usos del suelo.

Artículo 6.1.1.- Ámbito de aplicación.

1.-Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán tanto en suelo urbano como urbanizable, debiendo ajustarse a las mismas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y/o complementen el presente PGOU de Granada³⁸² (OP).

2.-Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones específicas contenidas en el Título Tercero de estas Normas, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas contenidas en el presente Título³⁸³ (OE).

Artículo 6.1.2.- Clases de usos del suelo atendiendo a su grado de determinación. Uso global y uso pormenorizado.

1.-Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y/o figuras de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados (OP).

³⁸²En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo puede establecer condiciones de uso específicas.

Así el artículo 13.3.b de la LOUA, en relación con las determinaciones de los “Planes Parciales” señala que estos fijarán “la delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística”.

De la misma forma, el artículo 14.3 de la LOUA en relación con el contenido de los “Planes Especiales” determina que estos “desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa”.

En relación con la posibilidad de establecer usos, tipologías y las condiciones de éstos, el artículo 21 de la LOUA en referencia a las “Finalidades” de las “Normativas directoras para la ordenación urbanística”, determina:

“Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística podrán tener cualesquiera de las siguientes finalidades:

1. Regular contenidos propios de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante:

a) Soluciones-tipo para las cuestiones que más frecuentemente se plantean en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a la experiencia práctica y, en todo caso, para la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías. Tendrán el carácter de recomendación.

b) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación o de los aprovechamientos más usuales en la práctica urbanística, cualquiera que sea la clasificación del suelo, con determinación para cada caso de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, con carácter general o estar referidos a ámbitos territoriales determinados. Tendrán el carácter de recomendaciones, pudiendo remitirse a las mismas los instrumentos de ordenación urbanística. De forma excepcional y justificadamente podrán tener el carácter de normativa de aplicación directa hasta que los respectivos municipios se doten del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

c) Requisitos de calidad urbanística de la ordenación. Tendrán el carácter de recomendación.

2. Modular las determinaciones que hayan de contener los Planes Generales de Ordenación Urbanística, en desarrollo de la regulación legal y reglamentaria, en atención a la caracterización de los municipios en el sistema de ciudades de Andalucía. Tendrán el carácter de recomendación.

3. Contener prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento. Podrán tener el carácter de directrices o de recomendaciones.

4. Definir los tipos de actividades que, por su objeto, sean susceptibles de ser consideradas Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable. Tendrán el carácter de recomendación”.

³⁸³Concretan los aspectos no definidos en la Secciones 2ª y 3ª del Capítulo Tercero (“Definición de los usos en el suelo no urbanizable en sus distintas categorías y subcategorías”), del Título Tercero de la presente Normativa (“Régimen general del suelo no urbanizable”).

2.-Uso global es aquél que el presente PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo señaladas por la legislación vigente para los suelos urbanizables no incluidos en programación, asignan con carácter dominante a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, bien por las determinaciones del propio PGOU de Granada, bien por algún otro instrumento y/o figura de planeamiento de desarrollo³⁸⁴.

La asignación por parte del PGOU de Granada de usos globales en una zona o sector, permite la implantación de otros usos distintos al dominante, siempre que los mismos se admitan como compatibles en las presentes Normas³⁸⁵ (OE).

3.-Uso pormenorizado es aquél que el presente PGOU de Granada, o los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollan asigna a un área o sector de suelo, y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento³⁸⁶.

Por tanto, el sector de suelo mínimo al que se asignará el uso pormenorizado es la parcela³⁸⁷ (OP).

Artículo 6.1.3.- Clases de usos del suelo atendiendo a su grado de implantación (OP).

En el presente PGOU de Granada, y atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:

1.-Usos dominantes o característicos³⁸⁸.

³⁸⁴La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, señala:

"A los efectos de la adaptación parcial a la LOUA, el uso global es aquél que el presente PGOU de Granada, señala para el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, con carácter dominante, siendo para el suelo urbanizable no sectorizado, el que establezca el correspondiente Plan de Sectorización. El uso global en suelo urbano será el mayoritario de las áreas homogéneas, que queda definido en el plano de 'usos, edificabilidades y densidades globales'".

³⁸⁵En el suelo "urbanizable sectorizado" y "ordenado", y en "suelo urbano no consolidado", los usos compatibles con el uso global están definidos en las Fichas correspondientes del PGOU. En "suelo urbano consolidado" el PGOU o el planeamiento de desarrollo, en su caso, establece la correspondiente calificación, y con ella define los usos pormenorizados "compatibles", a ese nivel, con el uso "característico" encuadrado en un uso global, definido en el plano de "usos, densidades y edificabilidades globales", recogido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009

³⁸⁶Implica la mínima segregación de usos prevista por el PGOU. Se relaciona, en función de su agrupación, dentro de un uso global, en el Cuadro número 12: Usos del suelo. Usos globales y pormenorizados. Carácter de los usos en "función de las condiciones generales de implantación", según el contenido del artículo 6.1.7 de la Normativa del PGOU. Ver Cuadro número 13: Usos del suelo. Usos dominantes o característicos. Usos obligatorios. PGOU y PEPRI Centro.

³⁸⁷La parcela es el ámbito mínimo de referencia para la asignación del contenido de un uso pormenorizado, en función de la calificación urbanística, que a su vez define los posibles usos "dominantes o característicos", "compatibles o permitidos" y "complementarios".

El carácter de soporte básico de las determinaciones urbanísticas elementales de la parcela, se define en el artículo 26.1.b del TRLSRU ("Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios"):

"Constituye:

(...)

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente".

Una definición ambigua de "parcela" está contenida en el artículo 7.2.1 de las presentes Normas del PGOU.

De forma más concreta se entiende por parcela:

"El término se utiliza para nombrar a una porción pequeña de terreno, que suele considerarse como sobrante de otra mayor que ha sido comprada, adjudicada o expropiada. El concepto se utiliza en el ámbito del planeamiento urbanístico para referirse a la superficie de terreno que, legalmente conformada o dividida, actúa como soporte de aprovechamiento de acuerdo a las condiciones fijadas por la normativa vigente. Es posible analizar la parcela desde distintas perspectivas. La superficie bruta es la porción original, de acuerdo a los datos que constan en el catastro, el registro de propiedad y las mediciones reales. La superficie neta, en cambio, es la parte que no se encuentra reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas. La parcela mínima es el área básica que debe tener una parcela para que las autoridades puedan autorizar los usos permitidos según el planeamiento urbano, mientras que las parcelas resultantes son aquellas formadas a partir del desarrollo de otras actuaciones".
<https://definicion.de/parcela/>

Aquéllas que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el PGOU de Granada.

Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se consideran usos exclusivos.

En el caso de sectores de suelo urbanizable, el uso global se considera como uso dominante. Al menos el sesenta por ciento (60%) de los usos pormenorizados del sector corresponderán a dicho uso dominante, con el reparto porcentual que, en su caso, se fije como vinculante en la correspondiente ficha de planeamiento del sector³⁸⁹.

En suelo urbano, el uso dominante o característico de los terrenos se deriva de la calificación asignada a los mismos³⁹⁰.

También se entiende como uso dominante el de la edificación o instalación que suponga cuando menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie útil total del inmueble, conforme a la regulación de usos de la edificación establecida en el Capítulo Segundo del presente Título³⁹¹.

2.-Usos compatibles o permitidos.

Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso dominante o característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente PGOU de Granada o de los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollen³⁹².

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso dominante del suelo por un uso compatible o permitido supondrá aumento de aprovechamiento³⁹³, ni de la edificabilidad

³⁸⁸Se considera como el uso destacado o principal en un ámbito de calificación urbanística determinado. En el caso del "suelo urbanizable" o "urbano no consolidado" viene definido en cada una de las Fichas contenidas en el PGOU. En el caso de las calificaciones pormenorizadas en "suelo urbano consolidado", se relacionan en cada calificación con la expresión "usos pormenorizados dominantes".

³⁸⁹En cualquier caso el porcentaje de usos pormenorizados dominantes queda reflejado en la correspondiente Fichas contenidas en el PGOU. Ver en las Fichas de suelo urbanizable, el concepto "Programa de usos y edificabilidades", y en las Fichas de suelo urbano, el concepto "Condiciones urbanísticas. Usos pormenorizados".

³⁹⁰Las calificaciones asignadas por el PGOU en "suelo urbano consolidado" son las señaladas en el artículo 7.8.3 de la presente Normativa. El uso "característico o dominante" en cada calificación pormenorizada deberá afectar, al menos, al 60% de la superficie construida en el caso de obra nueva o sustitución de la edificación ubicada sobre un suelo con dicha calificación. En las edificaciones existentes lo define el uso mayoritario.

³⁹¹Se entiende que se refiere a edificación resultado de obra nueva o sustitución de la edificación existente. En el caso de edificación existente sobre la que no se opera sustituyéndola, no será de aplicación esta obligación de superficie mínima, a tenor de lo señalado en el artículo 6.1.7 apartado 1.4 de la presente Normativa del PGOU:

"Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento de PGOU de Granada no serán en general de aplicación a los usos existentes anteriores a su aprobación, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Título. No obstante, deberán aplicarse a aquellas obras a realizar en inmuebles existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

No obstante, el presente documento del PGOU de Granada atiende a las situaciones de usos tolerados y usos adaptables existentes, conforme a las definiciones realizadas para los mismos en el presente Capítulo".

³⁹²Pueden sustituir íntegramente al uso "dominante o característico" en un ámbito determinado. En el caso de las calificaciones pormenorizadas en "suelo urbano consolidado", se relacionan en cada calificación con la expresión "además de los expresamente grafados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados".

³⁹³Esta previsión es contradictoria con el contenido del artículo 4.1.5 y otros de la presente Normativa del PGOU. El Plan General define coeficientes de ponderación de usos (artículo 61 de la LOUA) para establecer valores relativos, entre unos y otros, en función de su rendimiento económico, y poder así determinar un "aprovechamiento urbanístico" distinto para una misma edificabilidad, si el uso propuesto representa una rentabilidad diferente. En este sentido, la sustitución de un uso "característico o dominante" por otros "compatibles" (incluso "complementarios") de mayor rendimiento económico implica un mayor "aprovechamiento" para una

máxima asignada por el presente PGOU, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa del presente PGOU en las condiciones de calificación del uso sustituido.

3.- Usos complementarios³⁹⁴.

Son los usos de la edificación que coexisten con los dominantes o característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos.

Los usos complementarios de la edificación en relación con los usos dominantes de la misma quedan regulados en el Capítulo Segundo del presente Título.

4.-Usos Prohibidos³⁹⁵.

misma edificabilidad (en caso de un menor "aprovechamiento" el PGOU prevé la renuncia por parte del propietario a cualquier indemnización -artículo 4.2.8 apartado 2 de la presente Normativa-), lo que supone un desajuste entre el "aprovechamiento objetivo" de la parcela, después de la implantación del uso "compatible" (o "complementario"), y el "aprovechamiento subjetivo" atribuido, de partida, por el PGOU. Este mayor "aprovechamiento" debe implicar una indemnización a favor del Ayuntamiento en los términos señalados en el artículo 64 de la LOUA ("Compensaciones monetarias sustitutivas"), o un ajuste en los términos previstos en el artículo 62 de la LOUA ("Transferencias de aprovechamiento"). En consecuencia, a tenor de lo comentado, y específicamente, en función del contenido preciso del artículo 59.1 de la LOUA, no puede considerarse la expresión "en ningún caso, la sustitución de un uso dominante del suelo por un uso compatible o permitido supondrá aumento de aprovechamiento", ya que al "aprovechamiento" no lo representa sólo la edificabilidad materializable, sino el rendimiento económico de la concreción de un uso determinado, en base a esa edificabilidad:

"Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación".

³⁹⁴Ver Cuadro número 14: Usos del suelo y listado de usos de la edificación (característico o dominante y compatibles). PGOU y PEPR Centro. Ver también Cuadro número 17: Usos de la edificación "dominantes o característicos" y usos "complementarios". Tener en cuenta, en relación con la usos de equipamiento, los "criterios de interpretación de usos complementarios del PGOU" (expediente número 1.212/2014), aprobados por el Pleno Municipal de veintiocho de marzo del dos mil catorce, y publicados en el BOP número 104, de 4 de junio del 2014:

"En definitiva, comprende todos los usos (el equipamiento comunitario) que proveen a los ciudadanos de formación, educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar social, y proporciona a la ciudad servicios propios de carácter administrativo y de abastecimiento.

En el desarrollo normal de estos usos pormenorizados, independientemente de cual sea, aparecen actividades necesarias que complementan el adecuado funcionamiento de éstos y que se generan íntimamente ligados al destino principal del inmueble; es decir, todo hospital, colegio, Museo, Facultad, Pabellón Deportivo ... requiere de la existencia, según el caso, de un espacio administrativo de oficinas, de bar-cafetería, de comedores, de salón de actos, de sala de prensa, venta de productos relacionados... que forman parte intrínseca del desarrollo normal del propio equipamiento.

No se trata pues de usos complementarios ajenos al funcionamiento del uso principal y que puede coexistir de forma independiente, sino de usos que son necesarios y van íntimamente ligados al correcto desarrollo del uso principal. (...).

En relación con lo expuesto, se hace necesario proceder a aclarar las diferentes situaciones que se pueden generar al objeto de considerar que actividades o usos son complementarios (...), y que responden a la definición del artículo 6.1.3.1 de la Normativa del Plan General, y cuales son usos propios ligados a la actividad principal de equipamiento comunitario.

Por consiguiente, se considerarán actividades propias vinculadas al uso principal de equipamiento comunitario que implante aquellas que estén vinculadas a dicho uso y sean necesarias para su correcto desarrollo y funcionamiento y que no perturben en ningún caso la finalidad a la que se destina éste".

³⁹⁵No se establece en el PGOU cuales son los usos "expresamente prohibidos". Se determinan los usos "regulares" ("característicos", "compatibles" y "complementarios"), los "obligatorios" que abarcan las "reservas dotaciones de carácter estratégico", los "provisionales o temporales", y los "adaptables". Habrá que entender que el resto de usos no encuadrados en ninguna de estas categorías, no se pueden implantar, y por lo tanto, están "expresamente prohibidos". Pueden estar "expresamente prohibidos" algunos supuestos de usos "tolerados o fuera de ordenación" según lo especificado en apartado 4 del artículo 6.1.4 de las presentes Normas, ya que se podrían situar en algunos casos en el régimen del artículo 34.2.A.a de la LOUA como "fuera de ordenación totalmente incompatible":

"A) A los efectos de la situación de fuera de ordenación, el instrumento de planeamiento, deberá distinguir entre:

a) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

(...)"

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente PGOU, o por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.

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

Artículo 6.1.4.- Clases de usos del suelo atendiendo a su regulación y/o su adecuación a las Normas del PGOU de Granada (OP).

Atendiendo a su regulación y/o adecuación a las Normas del presente PGOU de Granada, los usos pueden clasificarse en:

1.-Usos regulares.

En el PEPRI Albaicín, los usos prohibidos son los expresamente señalados en los cuadros del artículo III.28 de su Normativa ("Compatibilidad de usos").

Ver Cuadro número 15. Asimilación de usos PGOU-PEPRI Albaicín. 1.- Asimilación de calificaciones pormenorizadas (definición de usos "característicos" y "compatibles"). 2.- Asimilación de usos de la edificación (comparación con los usos "detallados").

Según el artículo 7.1.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("Usos prohibidos"):

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

- Uso pormenorizado Industrial: Gran Industria.
- Uso pormenorizado Terciario instalaciones singulares:
- Terciario en instalación singular comercial.
- Terciario en instalación singular ocio.
- Uso de Estación de Servicio de suministro de combustible.
- Dentro del uso Terciario espectáculos o centros de reunión las actividades siguientes:
- Discotecas.
- Salas de Fiestas.
- Casinos y Bingos".

Tener en cuenta la Instrucción contenida en el expediente 12.413/2013 de fecha 8 de octubre de 2013 de la Concejala Delegada de Urbanismo, Obras u Licencias:

"La prohibición de nueva implantación de discotecas y salas de fiestas en el ámbito del Plan Centro, previsto en artículo 7.1.4 del mismo, se extiende a la ampliación sustancial en superficie de los establecimientos autorizados antes de su entrada en vigor, entendiendo como sustancial el incremento de más del 25% de la superficie autorizada.

Asimismo, se extiende la indicada prohibición a la ampliación sustancial del aforo, entendiendo por sustancial el incremento de más del 25% del aforo previo a la ampliación calculado conforme a la normativa sobre aforos del Código Técnico de la Edificación según uso pretendido.

Por el contrario, la ampliación no incluye las obras de adecuación y modernización que no impliquen incremento de superficie, ni la conversión de discotecas en salas de fiestas".

La Instrucción anterior y otra complementaria de fecha 9 de diciembre del 2015, han sido derogadas por otra del Concejal Delegado de Urbanístico, Medio Ambiente, Salud y Consumo de fecha 24 de marzo del 2017.

Tener en cuenta el artículo 9.10 de la vigente ORUA:

"Modificación sustancial en actividades: En materia de actividades se entenderá por modificación sustancial cuando se produzcan alguna de las siguientes causas:

- Para todas las actividades: Cambio o ampliación de actuaciones ya autorizadas que pueda tener efectos adversos significativos sobre la seguridad, la salud de las personas o el medio ambiente o suponga incremento de aforo del 10% del autorizado inicialmente, siempre que éste sea mayor de 10 personas.
- Para actividades sometidas a Calificación Ambiental: Incremento significativo de la carga contaminante de las emisiones a la atmósfera, de los vertidos a cauces públicos, en la generación de residuos, en la utilización de recursos naturales, o en la afección al suelo no urbanizable o urbanizable no programado. (Afección a un espacio natural protegido o áreas de especial protección designadas en aplicación de normativas europeas o convenios internacionales)".

Son aquellos usos característicos, complementarios y/o compatibles, que en cumplimiento de las normas y determinaciones del PGOU de Granada se implantan efectivamente sobre el territorio.

2.-Usos obligatorios.

Son aquéllos que, por constituir reservas dotacionales de carácter estratégico, es necesario preservar. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento específico establecido en las Normas del presente PGOU de Granada³⁹⁶.

3.-Usos provisionales o temporales.

Se entiende por tales aquellos usos que, no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal, para lo cual será requisito indispensable que no requieran obras o instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan General o sus instrumentos y/o figuras de desarrollo. Para su autorización se atenderán los requisitos y condiciones previstos en el artículo 136 de la Ley del Suelo³⁹⁷.

³⁹⁶Ver Cuadro número 13: Usos del suelo. Usos dominantes o característicos. Usos obligatorios. PGOU y PEPRI Centro.

Artículo 6.1.7.3 de la presente Normativa del PGOU ("usos pormenorizados del suelo obligatorios").

El PEPRI Albaicín no define usos "obligatorios" (sólo "característicos o dominantes").

Ver, además, artículo 7.1.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Usos pormenorizados del suelo obligatorios").

³⁹⁷El contenido del artículo 136 de la LS92 era el siguiente:

"1. No obstante la obligatoriedad de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la disposición adicional cuarta".

Ver ahora, artículo 34.1.c de la LOUA ("Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento"):

"1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

(...)

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria".

Artículo 7.f del RDU ("Tipología de licencias urbanísticas"):

"De usos y obras provisionales. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación. Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original".

Ver artículo 22 de la ORUA ("Licencia para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional"):

"1. Se distinguen cuatro supuestos distintos actuaciones urbanísticas provisionales sujetas a licencia:

a) De usos y obras provisionales. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación.

b) En suelo no urbanizable. La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o sectorial, y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y

4.-Usos tolerados (fuera de ordenación).

Tendrán dicha consideración aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la aprobación del presente documento del PGOU de Granada, y que son prohibidos por el mismo. Quedarán sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo³⁹⁸.

obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por las personas destinatarias, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

c) En suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado, y suelo urbano no consolidado. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado, urbanizable sectorizado, y suelo urbano no consolidado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA. Dicho apartado establece: 'sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio'.

d) Obras y actuaciones sometidas a plazo. Son licencias temporales sometidas a plazo determinado de vencimiento, en las que no será necesaria la inscripción registral exigida en los párrafos anteriores y sí el resto de garantías, entendiéndose que llegado ese vencimiento la licencia pierde automáticamente su eficacia pudiendo actuar la administración a través de los mecanismos disciplinarios pertinentes en orden a lograr la restitución de la realidad física alterada.

2. En todos los supuestos será necesario depositar un aval por el importe correspondiente al valor de demolición y restauración al estado inicial de la parcela, solar o inmueble”.

³⁹⁸El artículo 137 de la LS92 señalaba lo siguiente (“Edificios fuera de ordenación”):

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.
2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere provista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.
5. En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la disposición adicional cuarta de esta Ley”.

Hoy habrá que considerar los dos regímenes de “fuera de ordenación” previstos en el artículo 34.2 de la LOUA:

“A) A los efectos de la situación de fuera de ordenación, el instrumento de planeamiento, deberá distinguir entre:

a) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

b) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

B) El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

C) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.ª Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación”.

En consecuencia, según el supuesto concreto, habrá que determinar qué caso de “uso tolerado” es un “fuera de ordenación” “totalmente incompatible”, o sólo “parcialmente incompatible”. En el caso de “fuera de ordenación totalmente incompatible” habrá de considerarse como uso prohibido.

En referencia con los usos a implantar en el ámbito del PEPRI Albaicín, teniendo en cuenta la relación que debe de tener con las condiciones del PGOU, “los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general”, aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; se señalan

5.-Usos adaptables (fuera de ordenanza).

Son aquellos usos que desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del presente documento del PGOU de Granada, y no estando considerados como usos prohibidos por el mismo, incumplen algunos de los parámetros regulados en las presentes Normas. Se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por aplicación de cualquiera de las legislaciones sectoriales vigentes de afección³⁹⁹.

Artículo 6.1.5.- Clases de usos del suelo atendiendo a su régimen (OP).

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

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

Artículo 6.1.6.- Tipos de usos globales y pormenorizados en el presente PGOU de Granada.

1.-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:

las siguientes interpretaciones del articulado de la normativa del PEPRI Albaicín, en correspondencia con su implantación, para hacerla coherente con el PGOU:

Artículo III.30 del PEPRI Albaicín. Situaciones de fuera de ordenación y elementos discordantes.

"En el apartado 3 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 establezca en el Plan General.

Por la alusión genérica que hace del Plan General habrá que entender de aplicación lo regulado en el artículo 11.2.6 del PGOU/00 ahora vigente". ("Situaciones fuera de ordenación y elementos discordantes").

Artículo III.30 apartados 1 y 2 de la Normativa del PEPRI Albaicín:

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

2. Tendrán consideración de fuera de ordenación, los rótulos, señales, cables, antenas y conducciones aparentes, así como toda construcción, que alteren el carácter de los elementos unitarios, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Quedarán igualmente fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación de la edificación o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de este Plan Especial.

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

Tener en cuenta el "Dictamen de la Comisión Técnica Municipal de Seguimiento de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior y Catálogos del Área Centro y Albaicín" de fecha 24 de octubre del 2018, que adopta un "criterio de interpretación sobre intervenciones autorizables en edificios fuera de ordenación", extensivo a toda la Ciudad, que concluye, en su apartado 3:

"Por tanto, a la vista de los anterior, se entiende que pueden ser autorizables, en edificios en situación legal de fuera de ordenación, obras que afecten a menos del cincuenta por ciento del sistema estructural, y cuyo objetivo sea la conservación de las condiciones de habitabilidad, utilización, accesibilidad, y eficacia energética".

³⁹⁹Ver nota anterior. Este artículo se refiere al "fuera de ordenación parcialmente incompatible", y tiene en cuenta la modulación contenida en el artículo 34.2 de la LOUA, estableciendo "los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones". En este sentido no considera los usos implantados como "prohibidos" y deberán adaptarse a las previsiones del PGOU, conforme las intervenciones correspondientes, afecten a las parámetros urbanísticos señalados en el mismo (básicamente en operaciones de sustitución de la edificación o de rehabilitación integral de la misma).

USOS GLOBALES

Usos pormenorizados

1.RESIDENCIAL (OE)

1.1.Residencial vivienda unifamiliar (OP).

1.1.1.En régimen libre.

1.1.2.En régimen de protección pública.

1.2.Residencial vivienda plurifamiliar (OP).

1.2.1.En régimen libre.

1.2.2.En régimen de protección pública.

1.3.Residencial singular (OP).

2.INDUSTRIAL (OE)

2.1.Industrial gran industria (OP).

2.2.Industrial pequeña o mediana industria (OP).

2.3.Industrial taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (OP).

2.4.Industrial almacén (OP).

3.Terciario (OE)

3.1.Terciario comercial (OP).

3.2.Terciario de oficinas (OP).

3.3.Terciario espectáculos o centros de reunión (OP).

3.4.Terciario de garajes (OP).

3.5.Terciario en instalaciones singulares (OP).

3.5.1.Terciario en instalación singular comercial (OP).

3.5.2.Terciario en instalación singular de ocio (OP).

4.INSTITUCIONAL (OE)

4.1.Institucional privado (OP).

5.EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (OE).

5.1.Equipamiento comunitario universitario (OP).

5.2.Equipamiento comunitario docente (OP).

5.3.Equipamiento comunitario deportivo (OP).

5.4.Equipamiento comunitario S.I.P.S (OP).

5.5.Equipamiento comunitario cementerio (OP).

6.ESPACIOS LIBRES⁴⁰⁰ (OE).

⁴⁰⁰El PGOU separa, claramente, el uso global "espacios libres", a través de la implantación de dos usos pormenorizados diferentes: el denominado "plazas, jardines y zonas verdes", del denominado "parque urbano". El bloque de uso pormenorizado de "parque urbano" tiene la condición de sistema general, tal y como se señala en el artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA y el plano "sistemas generales, espacios libres y equipamientos" contenido en la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

6.1.Espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes⁴⁰¹ (OP).

6.2.Espacios libres: parques urbanos⁴⁰² (OP).

7.TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (OE).

7.1.Transportes e infraestructuras básicas: red viaria (OP).

7.2.Transportes e infraestructuras básicas: red ferroviaria (OP).

7.3.Transportes e infraestructuras básicas: estaciones de suministro de combustible (OP).

7.4.Transportes e infraestructuras básicas: transportes y comunicaciones (OP).

7.5.Transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas (OP).

2.-En general, y salvo determinaciones específicas derivadas de la calificación, los usos globales admiten como uso característico o dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles a aquellos usos pormenorizados así considerados en la condiciones particulares de calificación del presente PGOU de Granada (OP).

3.-Los usos pormenorizados incluidos en la anterior relación quedan definidos en las siguientes Secciones del presente Capítulo (OP).

4.-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 semejante⁴⁰³ (OP).

El bloque denominado "plazas, jardines y zonas verdes" compone el sistema local, a tenor de lo previsto en el PGOU (artículo 6.1.19 de la presente Normativa, apartados 1 en contraposición con el aparato 2 que incluye al "parque urbano" como elementos de la estructura general urbana), y artículo 45.1.c del RPU (reservas para "parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión" por parte de los Planes Parciales, estableciendo el Anexo del mismo Texto como elementos de sistema local de "espacios libres", los "jardines", "áreas de juego" y "áreas peatonales").

⁴⁰¹El artículo 4 del Anexo del RPU establece los siguientes estándares para los espacios libres señalados:

"Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

a) Jardines.

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo. Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) Áreas de juego y recreo para niños.

No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Áreas peatonales. Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40% de la superficie de éste. En los restantes Planes Parciales, este límite no podrá ser superior al 20%".

⁴⁰²No existe una concreción legal o reglamentaria de estándares del concepto de "parque urbano".

⁴⁰³Todos los usos que puedan materializarse a nivel de edificación, y en el nivel mínimo de segregación posible, debe asimilarse a algunos de los pormenorizados señalados anteriormente y detallados en los artículos posteriores.

La segregación máxima de usos se refleja en el Cuadro número 14: Usos del suelo y listado de usos de la edificación (característicos o dominantes y compatibles). PGOU y PEPRI Centro.

Teniendo en cuenta lo anterior, los usos previstos en el planeamiento urbanístico de desarrollo deben de tener presente estas definiciones.

En el caso de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad al PGOU (PEPRI Albaicín, Planes Parciales desarrollo del PGOU de 1985, etc.), los usos contenidos en los mismos deben de asimilarse a los previstos en el PGOU vigente.

Ver Cuadro número 15. Asimilación de usos PGOU-PEPRI Albaicín. 1.- Asimilación de calificaciones pormenorizadas (definición de usos "característicos" y "compatibles"). 2.- Asimilación de usos de la edificación (comparación con los usos "detaillados").

Los conceptos usos "característico", "compatible" y "complementario" son los utilizados según la terminología del PGOU.

Artículo 6.1.7.- Condiciones generales de implantación y cambios de los usos del suelo (OP).

6.1.7.1.-Condiciones generales de implantación.

1.-La implantación de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular establecidas en el presente Título, así como las determinaciones que correspondan a la calificación en que se encuentren ubicados.

2.-Los usos del suelo⁴⁰⁴ contemplados en este Título, podrán implantarse cuando así lo permitan las condiciones de calificación establecidas en el presente documento.

3.-Se definen específicamente las condiciones de implantación para cada uso pormenorizado en las condiciones particulares que se determinan para el mismo, en su caso, en el presente PGOU de Granada.

4.-Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento de PGOU de Granada no serán en general de aplicación a los usos existentes anteriores a su aprobación⁴⁰⁵, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Título⁴⁰⁶. No obstante, deberán aplicarse a aquellas obras a realizar en inmuebles

⁴⁰⁴Calificaciones urbanísticas. Artículo 7.8.3 de la presente Normativa.

Ver Cuadro número 12: Usos del suelo. Usos globales y pormenorizados. Carácter de los usos en "función de las condiciones generales de implantación", según el contenido del artículo 6.1.7 de la Normativa del PGOU.

⁴⁰⁵Ver artículo 6.1.4 apartado 5 de las presentes Normas ("usos adaptables -fuera de ordenanza-").

⁴⁰⁶Se aplicarán las condiciones de implantación previstas en las presentes Normas siempre que la actuación afecte o modifique elementos existentes. En este sentido habrá que tener en cuenta las condiciones de implantación previstas en la presente Normativa, en las intervenciones señaladas, en el PEPRI Albaicín y en las intervenciones sobre Planes Parciales desarrollo del PGOU de 1985 (y en general, en el suelo considerado como "transitorio" por el presente Plan General).

En relación con los usos a implantar en el ámbito del PEPRI Albaicín, teniendo en cuenta la relación que deben de mantener con las condiciones del PGOU, "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; señalan las siguientes interpretación del articulado de la normativa del PEPRI Albaicín, en relación con la implantación, para hacerla coherente con el PGOU:

Artículo III.20 del PEPRI Albaicín. Aplicación de las ordenanzas de uso del Plan General:

En este artículo se determina:

"1.-La consideración del Área objeto del Plan Especial como sector de la ciudad integrada a los 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 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 edificio se regirán por su propia normativa, no siendo de aplicación la normativa general cuando se contradiga con los criterios de protección fijados por estas Normas".

En el apartado 1.- 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 la ciudad integrada a los efectos de uso, se hace coherente el empleo de la regulación de 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 Albaicín.

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

*Ver Cuadro número 44. Otras ordenanzas vigentes en Granada relacionadas con la actividad urbanística y medioambiental. Última vigente desde noviembre del 2012: "Ordenanza Municipal reguladora de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas. 26/11/2012".

Artículo III.21 del PEPRI Albaicín. 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 en la Ley del Suelo y que se desarrollan desagregados según niveles, global, pormenorizado, detallado y básico que se definen en los artículos siguientes".

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

Artículo III.22 del PEPRI Albaicín. Usos básicos.

En este artículo se indica que:

"1.-Los usos admitidos dentro del ámbito del 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 Albaicín, aunque habría que tener en cuenta la recientemente aprobada, Ordenanza Reguladora de los usos y condiciones de los locales de espectáculos y reunión, que figura en el Anexo III del PGOU/00.

Ver definiciones de "usos básicos" descritos en el PEPRI Albaicín, que se relacionan a continuación:

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

1.1. Vivienda unifamiliar:

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

1.2. Vivienda colectiva:

- Nivel 1: Vivienda colectiva exclusiva.
- Nivel 2: Vivienda colectiva o exclusiva.

1.3. Residencia comunitaria:

- Nivel 1: residencia hasta 10 dormitorios o superficie hasta 200 m2..
- Nivel 2: residencial hasta 25 dormitorios o superficie hasta 500 m2..
- Nivel 3: residencia hasta 50 dormitorios o superficie hasta 1.500 m2..
- Nivel 4: residencia superior a 50 dormitorios sin limitación de superficie.

1.4. Alojamiento hotelero:

- Nivel 1: pensión o similar hasta 10 habitaciones y superficie hasta 200 m2..
- Nivel 2: pensión o similar hasta 25 habitaciones y superficie hasta 500 m2..
- Nivel 3: establecimiento hotelero hasta 50 habitaciones y superficie hasta 1.500 m2. en edificio singular.
- Nivel 4: establecimiento hotelero superior a 50 habitaciones en edificio singular sin limitación de superficie.

2) Uso Industrial:

2.1. Taller:

- Nivel 1: taller de artesanía. Superficie hasta 150 m2. y potencia total instalada hasta 3,5 CV.
- Nivel 2: pequeño taller vecinal. Superficie hasta 250 m2. y potencia total no mayor de 5 CV.
- Nivel 3: Taller industrial o de servicio. Superficie hasta 500 m2. y potencia máxima instalada 10 CV.

2.2. Industria.

- Nivel 1: pequeña industria en parcela independiente de superficie menor de 500 m2. y potencia máxima instalada 10 CV.
- Nivel 3: industria singular compatible, potencia limitada 250 CV, puede localizarse en zonas residenciales sobre parcela exclusiva de hasta 5000 m2..
- Nivel 6: industria molesta, insalubre, nociva o peligrosa (MINP) así calificada por aplicación del reglamento correspondiente (el PEPRI no prevé la instalación de este tipo de industrias).

2.3. Almacén:

- Nivel 1: pequeño almacén, locales hasta 200 m2..
- Nivel 2: nave almacén, en edificación singular sin limitación (el PEPRI no prevé la instalación de este tipo de almacén).

3) Uso Terciario:

3.1. Bajo comercial:

- Nivel 1: pequeño comercio, local en planta baja, superficie inferior a 100 m2 y acceso diferenciado.
- Nivel 2: local comercial hasta 300 m2. acceso directo desde la vía pública y situado siempre por debajo de plantas destinadas a vivienda, en planta baja, entreplanta o primera cuando el nivel de este no sea superior a 4 metros sobre rasante.

3.3. Bajo de oficinas:

- Nivel 1: pequeña oficina, en planta baja y superficie menor a 100 m2..
- Nivel 2: Oficina hasta 300 m2. situado por debajo de plantas de vivienda.

3.4. Local de oficinas:

- Nivel 1: despacho profesional, superficie construida inferior a 100 m2 en cualquier planta.
- Nivel 2: pequeña oficina, local hasta 150 m2, por debajo de plantas de viviendas.

3.6. Local de espectáculos o reunión:

- Nivel 1: pequeño local; en planta baja, superficie menor de 50 m2 y capacidad para 50 usuarios.
- Nivel 2: local hasta 300 m2.; capacidad de 250 usuario y en bajo con semisótano o sótano anejo.
- Nivel 3: local sin limitación; en bajos con semisótano o sótano anejo, con acceso independiente.

3.7. Instalación singular de espectáculos o reunión:

- Nivel 1: terraza al aire libre; superficie de parcela inferior a 300 m2., pudiendo admitirse pequeñas construcciones accesorias en una planta.

3.8. Garaje:

- Nivel 1: local anejo; anejo en otro uso, en planta baja o sótano y capacidad regulada en función del otro uso.

-Nivel 2: garaje en bajos, en sótano y planta baja o planta primera cuando ésta sea la última del edificio. Servicio discrecional al público.

-Nivel 3: garaje en edificio singular; servicio discrecional al público.

4) Uso Institucional:

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

5) Uso Equipamientos:

5.1. Local uso colectivo:

-Nivel 1: local en cualquier situación; superficie menor de 150 m². y en cualquier planta.

-Nivel 2: local hasta 250 m².; siempre por debajo de plantas de viviendas, acceso puede compartirse con otros usos no residenciales.

-Nivel 3: Local hasta 500 m².; situado en planta baja, entreplanta o primera (4 metros sobre rasante), siempre por debajo de vivienda y acceso directo.

5.2. Instalación singular de uso colectivo:

-Nivel 1: instalación al aire libre; queda excluido el uso residencial, salvo locales de vivienda anejos en número máximo de dos.

-Nivel 2: instalación en edificio singular; en edificio singular no se permite el uso de vivienda excepto la vigilancia y mantenimiento.

6) Uso Espacios libres:

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

6.1. Espacios libres de uso público (EP):

-Nivel 1: jardín público local; se incluyen en este tipo los espacios libres destinados a zona de riego y parques de barrio.

-Nivel 2: parque urbano; comprende los espacios libres a nivel ciudad.

-nivel 3: sendas peatonales, espacios libres a dar continuidad al sistema de zonas verdes.

6.2. Espacios libres de uso privado o restringido:

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

-Nivel 1: jardín privado (JP).

-Nivel 2: jardín privado con normativa específica (JP*); son las situadas junto a las murallas o en lugares de vistas singulares donde se regule el tipo y forma de plantación y de los cerramientos de parcela para facilitar la contemplación y disfrute de los elementos a que se refiere.

-Nivel 3: huertas (H); se corresponde con situaciones residuales dentro del tejido urbano que por sus características propias o por su vinculación a usos inmediatos deben ser protegidos para garantizar su continuidad.

-Nivel 4: espacios libres privados, de carácter genérico.

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

7) Uso Comunicaciones.

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

8) Uso Infraestructuras:

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

Artículo III.23 del PEPRI Albaicín. Usos detallados.

En este artículo se especifica que:

"Los usos pormenorizados de cada manzana o unidad básica son los detallados por el Plan Especial o, 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 ("Usos actuales").

Artículo III.24 del PEPRI Albaicín. Usos pormenorizados.

En este artículo se concretan y enumeran los usos pormenorizados utilizados en el ámbito del PEPRI agrupados según el uso global. No cabría interpretación alguna de este artículo si no fuera porque a cada uso pormenorizado se la asigna unas condiciones de uso e intensidad, que a su vez determinan en aprovechamiento en cada caso.

En este sentido, habría que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 6.1.6 de 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 análogamente 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.2 de Suelo Urbano-Usos Pormenorizados de Febrero de 1994, hasta ahora vigente en el ámbito del Albaicín, y los usos detallados asignados en los Planos del PEPRI Albaicín, 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.

En estos momentos, no puede considerarse como referencia de la asignación de las calificaciones pormenorizadas en este ámbito del PEPRI Albaicín, el plano señalado como P.II.2, que se corresponde con el de calificación pormenorizada del PGOU de 1985. Más aún, teniendo en cuenta que es la calificación pormenorizada, establecida por el PGOU, la que define el "aprovechamiento subjetivo" de la propiedad, al no estar vigente, en "suelo urbano consolidado" las "áreas de reparto" y el "aprovechamiento medio" como referencia de este derecho.

En consecuencia, el referido Plano PP.II.2 debe ser sustituido por el plano de "Calificación y ordenación física" correspondiente, del vigente PGOU, asimilando las calificaciones (a los efectos de determinar las posibles "compatibilidades" y "complementariedades" de usos), según lo señalado en el Cuadro número 15. Asimilación de usos PGOU-PEPRI Albaicín. 1.- Asimilación de calificaciones pormenorizadas (definición de usos "característicos" y "compatibles").

Artículo III.25 del PEPRI Albaicín. 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 derogados, por lo que, tal y como se indicó en el artículo III.20 del PEPRI Albaicín, al considerar el Área objeto del Plan Especial como sector de ciudad íntegra 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 Albaicín. 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 PGOU y con las salvedades que se determinan en el presente Título y en el cuadro de compatibilidades de usos que se adjunen.

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 usos entre los cuadros de compatibilidad del Plan Especial y determinaciones del Plan General, los distintos supuestos y su tramitación se atenderán al siguiente esquema:

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 artículo 6.1.7.2 del PGOU/00 sobre condiciones de los cambios de uso 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 la establecido en el artículo 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 un mayor cumplimiento a los criterios y objetivos de protección previsto por el PEPRI Albaicín, se procedería de la siguiente manera: Será necesaria la tramitación de un expediente administrativo (Licencia de Cambio de Uso) que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince días (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el BOP y prensa local. La documentación gráfica y escrita de dicho expediente deberá justificar el cumplimiento de la normativa que le sea de aplicación.

Hay que tener en cuenta, en relación con el concepto "compatibilidad" regulado en el PGOU vigente (que se identifica con la "compatibilidad" "Usos detallados/Usos pormenorizados" en el PEPRI Albaicín) que, al no delimitar el PGOU vigente "unidades básicas", éstas no tienen ninguna función, y por lo tanto no son referencia para establecer ningún control sobre las posibles actuaciones "compatibilidad" "Usos detallados/Usos pormenorizados" en el PEPRI, sobre las parcelas. Y consecuencia habrá de atenderse (considerando las posibilidades del cuadro de "compatibilidad" del PEPRI Albaicín), a las reglas del PGOU vigente. El concepto de "complementariedad" del PGOU vigente, se identifica con el concepto de "compatibilidad" de "Usos Básicos/Usos Detallados" regulado en el PEPRI Albaicín.

Ver Cuadro número 25. Condiciones de compatibilidad y complementariedad de usos. Relación PGOU y PEPRI Albaicín. 1. Compatibilidad. 2. Complementariedad.

El artículo 11.2.3 (apartado 2) de las presentes Normas del PGOU se refieren a "Condiciones de parcelación en edificios catalogados", por lo que no tiene justificación aplicarla, por analogía, a los supuestos de cambio de uso. Siendo las licencias un acto reglado debería de seguirse las condiciones de tramitación normal de una licencia. En todo caso siempre es posible este cambio, y sin una tramitación específica, si el planeamiento de desarrollo más concreto lo permite (en este caso el PEPRI Albaicín).

existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

No obstante, el presente documento del PGOU de Granada atiende a las situaciones de usos tolerados y usos adaptables existentes, conforme a las definiciones realizadas para los mismos en el presente Capítulo.

5.-En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.1.7.2.- Condiciones de los cambios de los usos pormenorizados del suelo⁴⁰⁷.

1.-Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a un uso de espacios libres, de dominio y uso público.

2.-Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a uso de equipamiento comunitario de titularidad pública.

3.-Todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario S.I.P.S., podrá cambiarse a cualquiera de los diversos usos pormenorizados del suelo definidos en la presente normativa dentro de la categoría de servicios de interés público y social⁴⁰⁸.

Habrà que tener en cuenta también, que está posibilidad (compatibilidad en el PEPRI Albaicín, pero no en el PGOU), puede suponer una alteración del “*aprovechamiento objetivo*” señalado por el PGOU (que, como se ha comentado determina el “*aprovechamiento subjetivo*” de la propiedad). Esto implicaría los correspondientes ajustes, de aplicación general, sabiendo el carácter voluntario del cambio de uso. En el caso de que el “*aprovechamiento objetivo*” resultante fuera mayor que el “*subjetivo*” atribuido por el PGOU procede la “*Compensación monetaria sustitutiva*” regulada en el artículo 64 de la LOUA (o el ajuste previsto en el artículo 62 de la LOUA). En caso contrario será de aplicación la renuncia expresa al “*aprovechamiento*” no materializable prevista en el artículo 4.2.8 apartado 2 de las presentes Normas del PGOU.

En el caso de que el PEPRI Albaicín no permita el cambio y el PGOU sí, es evidente que éste no podrá materializarse, ya que el Plan de desarrollo y de protección no lo considera adecuado. Pero si esta situación implica una reducción obligatoria del “*aprovechamiento subjetivo*” del titular, se estará en el ámbito de una “*vinculación singular*”, que es todo caso puede ser sustituida por la correspondiente equidistribución a través de las previsiones de los artículos 62 y 64 de la LOUA.

Ver, también, artículos 4.3.2, y 4.3.3 apartados referente a “*usos*” de la Normativa del PEPRI Alhambra, para la “*manzana cerrada extensiva*” y para la “*agrupación de viviendas unifamiliares*”:

“*El uso característico, que debe ser al menos el 60% del total, de este tipo de ordenación es el de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva para manzana cerrada extensiva. El resto de usos permitidos o prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y cuadros de compatibilidad de este P.E y el P.G.O.*”.

“*El uso característico que debe ser la menos el 60% del total, de este tipo de ordenación es el de vivienda unifamiliar. El resto de los usos permitidos y prohibidos habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y cuadros del PGO de Granada, según la ubicación e intensidad de aprovechamiento de la unidad básica*”.

Ver Cuadro número 14: Usos del suelo y listado de usos de la edificación (característicos o dominantes y compatibles). PGOU y PEPRI Centro, en relación con los usos en el PEPRI Centro.

⁴⁰⁷Ver Cuadro número 16: Cambios de usos pormenorizados del suelo admitidos fuera de las reglas generales de compatibilidad en la edificación.

En cualquier caso la alteración de uso pormenorizado del suelo implica un cambio de la calificación pormenorizada, que siempre será objeto de innovación-modificación del planeamiento urbanístico del que trae causa (PGOU o planeamiento de desarrollo). Estas innovaciones pueden implicar “*actuaciones de dotación*”, según lo previsto en los artículos 45.2.B.c y 55.3 de la LOUA.

⁴⁰⁸SIPS significa Servicios de Interés Público y Social. Concepto jurídico indeterminado. Entra dentro de este concepto los inmuebles destinados a “*servicios locales de interés general*”, en los términos señalados en los artículos 26 y siguientes de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía; y desde luego, los calificados como bienes vinculados servicio público (artículo 5.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y artículo 3.3 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de la Entidades Locales de Andalucía).

En cualquier caso, la iniciativa privada puede desarrollar actividades de interés público y social, y destinar sus bienes a esos fines.

En concreto el Reglamento de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Granada, aprobado el 20 de agosto del 2004 (publicado en el BOP número 160 de 20 de agosto), regula en la Sección Primera de su Capítulo 2, el procedimiento para la declaración de utilidad pública municipal de entidades.

En el caso de usos obligatorios deberá atenderse en todo caso a lo señalado para los mismos en el artículo 6.1.7.3.

4.-En el caso de usos pormenorizados de equipamiento comunitario S.I.P.S., de carácter religioso, destinados en la actualidad a alojamientos de tipo residencial, donde quede justificado el cese de dicha actividad, se permitirá su cambio a uso pormenorizado residencial singular⁴⁰⁹.

5.-Para los usos obligatorios se atenderá lo establecido en el punto 6.1.7.3.

6.-Para el resto de los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la normativa del presente PGOU.

7.-Quedan prohibidos el resto de cambios de usos.

8.-El cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras⁴¹⁰.

6.1.7.3.- Usos pormenorizados del suelo obligatorios⁴¹¹.

⁴⁰⁹El uso de equipamiento SIPS religioso, cuando este destinado a residencia religiosa, puede ser transformado a través de la licencia, exclusivamente, a uso "Residencial Singular". Hay que tener en cuenta que el uso "Residencial Singular" es un uso de carácter lucrativo que admite, como usos característico o dominante de la edificación, el "Alojamiento Hotelero" y el "Residencial Comunitario". Esto supone alterar, mediante licencia, las condiciones de "aprovechamiento" del suelo (el uso menos rentable de equipamiento frente a otro más rentable residencial), y la eliminación de un equipamiento o dotación (en este caso de carácter privado) sin necesidad de la correspondiente innovación del planeamiento urbanístico.

Es posible que esta determinación vulnere el contenido del artículo 36 de la LOUA, en cuanto a la tramitación y contenido sustantivo que debe llevar aparejada la supresión de dotaciones previstas por el planeamiento, y la necesidad del correspondiente reequilibrio al incrementar aprovechamiento urbanístico. Esta operación, materializada a través de licencia supone una "actuación de dotación" en toda regla de las señaladas en los artículos 45.2.B.c y 55.3 de la LOUA.

⁴¹⁰Los cambios de usos señalados no requieren alteración del planeamiento, ya que implican cambio de uso de las edificaciones, construcciones e instalaciones permitido expresamente por el Plan General. En este caso habrá que estar al contenido al contenido del artículo 169.1. f de la LOUA que exige la concesión de licencia; y, en ciertos supuestos, al contenido del artículo 169bis.1.e de la LOUA, que prevé la habilitación del cambio de uso a través de declaración responsable:

Artículo 169.1.f de la LOUA, actos sujetos a licencia, entre otros:

"La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso".

Artículo 169bis.1, actos sujetos a declaración responsable:

"1. Están sujetas a declaración responsable ante el Ayuntamiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.

b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.

c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida.

e) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente".

⁴¹¹El artículo 7.1.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Usos pormenorizados del suelo obligatorios"), señala:

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

-Uso pormenorizado de equipamiento comunitario público y privado:

*Universitario.

*Deportivo.

*Docente.

*Sanitario.

*Asistencial Social.

*Cultural.

*Servicios Administraciones Públicas.

*Servicios de Defensa Interior.

*Mercados Municipales.

*Religioso.

1.-En el ámbito del presente PGOU de Granada, se consideran como usos obligatorios los siguientes usos pormenorizados de suelo⁴¹²:

Uso pormenorizado de equipamiento comunitario docente.

Uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo.

Uso pormenorizado de equipamiento comunitario: Cementerio.

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

Uso pormenorizado de espacios libres: parques urbanos.

Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras urbanas: red viaria.

Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras urbanas: red ferroviaria.

-Residencial Singular Colegio Mayor. CM.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ver Cuadro número 13: Usos del suelo y usos dominantes o característicos de la edificación. Usos obligatorios. PGOU y PEPRI Centro.

⁴¹²Este concepto hay que relacionarlo con el de "usos obligatorios" señalado en el apartado 2 del artículo 6.1.4 de las presentes Normas, definidos como "aquéllos que, por constituir reservas dotacionales de carácter estratégico, es necesario preservar", cuya vinculación se relaciona, directamente, con el carácter público de la dotación o servicio, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 6.1.5 de la Normativa del PGOU que entiende por "usos públicos aquellas actividades que se desarrollan por las diversas administraciones públicas, o por los particulares en régimen de concesión de servicio público". Parece acertado relacionar este concepto de usos obligatorios, en el caso de servicios y usos dotacionales, con la obligada intervención del Consejo Consultivo de Andalucía, en referencia a las innovaciones del planeamiento urbanístico señalada en el artículo 36.2.c.2ª de la LOUA. Y en este sentido, el Dictamen del Consejo Consultivo de fecha 9 de febrero del 2016 (Dictamen 85/2016), que concluye diciendo:

"Si bien el término dotación comprende tanto las de titularidad pública como las privadas (el artículo 17.3 de la LOUA contempla que las públicas sean completadas con las privadas en el planeamiento, y específicamente con los aparcamientos), considera este Órgano que se ha de precisar la aplicación del artículo 36.2.c.2ª de la LOUA, que se refiere a las modificaciones cualificadas de planeamiento, en dos aspectos: por un lado, si la dotación es pública, en todo caso se requiere el dictamen del Consejo Consultivo. Y por otro, cuando es de titularidad privada, dependerá de que tal dotación esté prestando un servicio público o solamente satisfaciendo la necesidad de un particular o grupo determinado y concreto de usuarios, lo cual ha de ser analizado en cada situación concreta que se presente".

Por tanto, la obligatoriedad de los usos pormenorizados del suelo destinado a servicios y dotaciones, cuya transformación debe de cumplir los requisitos señalados en la presente Norma, debe de predicarse, lógicamente, de los de carácter público, y de que, en todo caso, siendo privados, estén prestando, efectivamente, un servicio público.

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

Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas.

Uso pormenorizado terciario en instalación singular comercial.

Uso pormenorizado terciario en instalación singular de ocio

2.-Los usos obligatorios antes señalados sólo podrán transformarse en el caso de cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones⁴¹³:

Que no se trate de un uso pormenorizado de espacios libres, donde queda terminantemente prohibida su transformación a otro uso.

Que no se trate de un uso de equipamiento comunitario correspondiente a las cesiones gratuitas y obligatorias fijadas en el Reglamento de Planeamiento para las figuras de desarrollo del planeamiento, donde queda prohibida su destino a un uso distinto del previsto por éste⁴¹⁴.

Que esté suficientemente justificado el cese de la actividad o función a la que se dedicaba el suelo, así como en su caso la falta de necesidad de previsión de dicho uso para servicio público, existiendo un pronunciamiento expreso en dicho sentido de la administración, entidad o institución con competencias sobre dicha actividad⁴¹⁵.

Que se asegure, en su caso, el mantenimiento del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos para el uso a transformar por la legislación urbanística vigente en su correspondiente ámbito de afección⁴¹⁶.

Que el nuevo uso pormenorizado a implantar sea uso pormenorizado de equipamiento comunitario, de dominio y explotación pública, o uso pormenorizado de espacios libres.

⁴¹³Se deben de cumplir todas las condiciones simultáneamente. En cualquier caso, tal y como señala el apartado 4 de este artículo 6.1.7.3, "cualquier otra modificación distinta a las contempladas en el punto 2 del presente artículo para los usos señalados como obligatorios requerirá la correspondiente modificación del presente PGOU".

⁴¹⁴Artículo 17.1.2º de la LOUA ("Ordenación de áreas urbanas y sectores") y Anexo del RPU. Habría que excluir los suelos cedidos con anterioridad a la vigencia del PGOU, que han sido transmitidos a la iniciativa privada, y que, además no reúnan la condición de obligatorios.

⁴¹⁵Administración competente en cada caso, en función de los usos previstos para la dotación. El cese de la actividad o función se manifiesta, claramente, si no se presta efectivamente el servicio público.

⁴¹⁶Habría que estar a los estándares señalados en la LOUA (artículo 17.1.2º), el Anexo del PPU y las propias Fichas contenidas en el PGOU, ya que el PGOU de Granada aún no ha fijado la "media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona" (artículo 10.2.A.g de la LOUA).

En cualquier caso se puede calcular la media dotacional de las distintas áreas homogéneas en suelo urbano consolidado, delimitadas en el PGOU (adaptado a la LOUA) en función del contenido del artículo 7 de la Instrucción de la Dirección General de Urbanismo a los órganos urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (11/2012): "7.1. Según la reforma legislativa, la media dotacional es un parámetro meramente descriptivo que se incorpora al Plan General de Ordenación Urbanística como ordenación pormenorizada preceptiva en cada zona de suelo urbano, y que actúa como referencia en la exigencia de las dotaciones y equipamientos que se vayan a obtener en toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B.c de la LOUA.

7.2. Según establece el apartado 2.A.g al artículo 10 de la LOUA, la media dotacional vendrá expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona. A este respecto podría entenderse por superficie dotacional la suma del suelo existente destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos y los que con idéntica naturaleza estén previstos por el planeamiento vigente en dicha zona, sin incluir viarios. Por otra parte, la edificabilidad global atribuida por el planeamiento vigente en la zona, puede determinarse por la suma de la edificabilidades atribuidas a las parcelas concretas de cada zona o por el resultado que se deduzca del coeficiente de edificabilidad global de la zona por la superficie de ésta.

7.3. La media dotacional que resulte con ocasión de una modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B.c. de la LOUA, será de aplicación para las sucesivas modificaciones que pudieran plantearse en la zona de suelo urbano de que se trate".

Solamente en el caso de uso pormenorizado de equipamiento comunitario universitario, destinado a alojamiento residencial, se permitirá su transformación a uso pormenorizado residencial singular⁴¹⁷.

El uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas: red ferroviaria, en función de acuerdos o convenios entre las distintas administraciones, podrá transformarse al uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, red viaria.

3.-Queda expresamente prohibida el cambio de uso terciario en instalación singular comercial a uso pormenorizado terciario en instalación singular de ocio, y viceversa⁴¹⁸.

4.-Cualquier otra modificación distinta a las contempladas en el punto 2 del presente artículo para los usos señalados como obligatorios requerirá la correspondiente modificación del presente PGOU⁴¹⁹.

⁴¹⁷El equipamiento comunitario universitario no se considera obligatorio a tenor de lo señalado en el apartado 1 del presente 6.1.7.3. Ahora bien, según el artículo 6.1.17, apartado 1 de la presente Normativa "el uso pormenorizado equipamiento comunitario universitario abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la Universidad de Granada, tanto desde el punto de vista de la formación académica, como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones", señalando, además, el artículo 6.2.8.1, apartado 1 de estas mismas Normas (que se refieren al "uso de Residencia Comunitaria") que "quedan excluidos los colegios mayores y residencias universitarias propiedad de la Universidad de Granada o vinculados a la misma, que se adscribirán al uso de la edificación de equipamiento comunitario (tipo universitario)". En consecuencia, para posibilitar este cambio, que mantienen la residencia universitaria en el ámbito del equipamiento comunitario se debe de dar dos condiciones:

a) Que se esté refiriendo a una actividad de la Universidad de Granada, y

b) Que sea una residencia universitaria o colegio mayor propiedad de la Universidad de Granada o vinculada a la misma. Esta vinculación sólo puede operar en función del contenido de los artículos 207 y 208 del Decreto 231/2011, de 12 de julio, por el que se aprueban los Estatutos de la Universidad de Granada ("Colegios mayores" y "Residencias universitarias"):

"1. Los colegios mayores son centros universitarios que, integrados en la Universidad, proporcionan residencia a sus estudiantes. Promueven la formación cultural y científica de sus residentes y proyectan su actividad al servicio de la comunidad universitaria. Sus acciones culturales y formativas podrán ser reconocidas, a efectos académicos, de acuerdo con la normativa vigente.

2. Son colegios mayores de la Universidad de Granada los creados o integrados en ella por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. La adscripción a la Universidad de Granada de un colegio mayor promovido por una entidad pública o privada se realizará mediante la celebración del correspondiente convenio.

4. El Director de un colegio mayor de la Universidad será nombrado por el Rector por cuatro años, renovables una sola vez consecutiva. El Director de un colegio mayor promovido por una entidad distinta a la Universidad de Granada será nombrado por el Rector, a propuesta de la entidad promotora.

5. Existirá una Comisión de Colegios Mayores, presidida por el Rector o persona en quien delegue, e integrada por los Directores de los colegios mayores de la Universidad de Granada".

"1. El Consejo de Gobierno, a iniciativa del Rector, podrá acordar el establecimiento de residencias universitarias que proporcionen alojamiento a personas invitadas y miembros de la comunidad universitaria.

2. El Rector podrá autorizar la adscripción de residencias universitarias a la Universidad de Granada mediante la celebración del correspondiente convenio. El Director será nombrado por el Rector a propuesta de la entidad promotora".

En cualquier caso, hay que tener en cuenta, si se trata de una residencia universitaria que reúne los requisitos anteriores se sigue tratando de un equipamiento. Sin embargo, el uso "Residencial Singular" es un uso de carácter lucrativo que admite, como usos característico o dominante de la edificación el "Alojamiento Hotelero" y el "Residencial Comunitario". El cambio de la una residencia universitaria como equipamiento a un uso de "Residencial Singular" supone alterar, mediante licencia, las condiciones de "aprovechamiento" del suelo (el uso menos rentable de equipamiento frente a otro más rentable residencial) y la eliminación de un equipamiento o dotación (en este caso de carácter público) sin necesidad de la correspondiente innovación del planeamiento urbanístico.

Es posible que esta determinación vulnere el contenido del artículo 36 de la LOUA, en cuanto a la tramitación y contenido sustantivo que debe llevar aparejada de la supresión de dotaciones previstas por el planeamiento, y la necesidad del correspondiente reequilibrio al incrementar aprovechamiento urbanístico. Esta operación, materializada a través de licencia supone una "actuación de dotación" en toda regla de las señaladas en los artículos 45.2.B.c y 55.3 de la LOUA.

⁴¹⁸Tener en cuenta la "Innovación-modificación de la Normativa del PGOU, en relación con la regulación de usos de la calificación terciario en instalación singular" (expediente 4.250/2011). Aprobada por el Pleno Municipal según propuesta de 17 de noviembre del 2011, y publicada en el BOP número 229, de 1 de diciembre del 2011, que modifica o afecta la lectura del contenido de los artículos 6.1.13, apartado 5; 6.2.17, apartados 1 y 2; 7.18.5; 7.18.7; 7.18.9; y 7.18.12 de la presente Normativa del PGOU, ya que se define "una única categoría del uso pormenorizado Terciario en instalación singular en donde tengan cabida ambos usos: el ocio y el comercial, sin que exista un porcentaje que limite la implantación de ambos".

⁴¹⁹Artículo 36 de la LOUA.

5.-En su caso el cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras⁴²⁰.

6.1.7.4.- Usos pormenorizados del suelo correspondientes a cesiones obligatorias obligatorios provenientes del desarrollo del planeamiento.

Los usos del suelo relacionados con las cesiones obligatorias provenientes de los diversos planeamientos de desarrollo del presente PGOU, no podrán destinarse a otro uso que al otorgado por la figura de planeamiento correspondiente.

Sección 2ª. Uso del suelo residencial.

Artículo 6.1.8.- Uso global residencial.

1.-El **uso global residencial** corresponde al alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente (OE).

2.-Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados residenciales, con un mínimo de un diez por ciento (10%) de ellos destinados a usos pormenorizados terciarios, siempre que éstos no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares. Junto a estos usos pormenorizados en instalaciones singulares queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales en dichos sectores⁴²¹ (OE).

En todo caso se atenderá a lo señalado en las correspondientes fichas de planeamiento, donde para determinados sectores de suelo urbanizable, podrá fijarse un porcentaje vinculante mínimo atribuible a ciertos usos pormenorizados residenciales (OP).

Artículo 6.1.9.- Usos pormenorizados residenciales (OP).

1.-Se entiende por **uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar**, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente⁴²² que se ubique en alguno de los tres casos siguientes:

⁴²⁰En este caso habrá que estar al contenido del artículo 169.1. f de la LOUA que exige la concesión de licencia; y, en ciertos supuestos, al contenido del artículo 169bis.1.e de la LOUA, que prevé la habilitación del cambio de uso a través de declaración responsable:

Artículo 169.1.f de la LOUA, actos sujetos a licencia, entre otros:

“La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso”.

Artículo 169bis.1, actos sujetos a declaración responsable:

“1. Están sujetas a declaración responsable ante el Ayuntamiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.

b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.

c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida.

e) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente”.

⁴²¹Ver contenido de las Fichas de sectores en suelo urbanizable.

⁴²²No existe en la actualidad un concepto jurídico de familia definido legalmente. Es posible acotar el concepto a partir de sus elementos, los cuales son: sujeción (de los integrantes de la familia a uno de sus miembros), la convivencia (los miembros de la familia viven bajo el mismo techo, bajo la dirección y con los recursos del jefe de la casa), el parentesco (conjunto de personas unidas por vínculo jurídico de consanguinidad o de afinidad), o la filiación (conjunto de personas que están unidas por el matrimonio o la filiación, aunque excepcionalmente por la adopción).

a. En una vivienda situada en parcela independiente, en edificio exclusivo destinado a dicho uso.

b. En una vivienda agrupada horizontalmente a otro edificio de vivienda, o de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente para la misma⁴²³.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

1.1.-En régimen de promoción libre.

⁴²³En relación con el concepto de vivienda unifamiliar "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; se señalan las siguientes interpretaciones:

"-Exposición:

La duda suscitada en cuanto a las agrupaciones de vivienda unifamiliar, dentro de cualquiera de las tres calificaciones que comprende. Por definición -artículo 6.1.9.b de la normativa-se entiende por uso pormenorizado Residencial Vivienda Unifamiliar, además de la vivienda individual en parcela única, a toda vivienda 'agrupada horizontalmente a otro edificio de vivienda, o de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente para la misma'.

Debe considerarse pues que la promoción unitaria de una agrupación de viviendas unifamiliares, incura en cualquiera de las tres calificaciones que el PGOU adopta para este uso, contempla este supuesto. Las condiciones propias de cada tipología (parcela mínima, alineaciones, retranqueos, alturas, etc., descritas detalladamente en el articulado correspondiente a cada calificación) son aplicables en cada caso.

Ahora bien, en caso de promociones unitarias de agrupación de viviendas unifamiliares (conjuntos desarrollados necesariamente sobre una parcela única superior a la mínima) al no producirse parcelación no podría determinarse el número de viviendas que pueden albergar.

El acuerdo adoptado establece las condiciones que deben cumplir este tipo de agrupaciones para que sean autorizables por la vía de la directa de la concesión de licencia de obras.

-Interpretación:

a) Se podrán autorizar promociones unitarias de viviendas unifamiliares agrupadas sobre parcela única que no suponga la subdivisión de la misma, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

-La agrupación no albergará un número de viviendas que sea superior al cociente entre la superficie total de la parcela y la superficie mínima establecida para la calificación pormenorizada.

-La totalidad de las viviendas agrupadas han de tener acceso independiente desde la vía pública.

-La parcela sobre la que se actúe ha de ser susceptible de ser dividida en un número de parcelas individuales mayor o igual al número de viviendas propuesto, que además cumplan las condiciones de frente mínimo de parcela aplicables según calificación.

-La parcela objeto de actuación en conjunto tendrá de mancomunada adquiriendo, por tanto, la condición de indivisible, y así se deberá hacer constar en el acuerdo de concesión de licencia.

Como garantía de que cada vivienda de una agrupación de este tipo goce del derecho al uso de una superficie al menos igual a la parcela mínima correspondiente, para estas agrupaciones se exigirá que en la escritura de división horizontal figura el espacio libre de edificación de la totalidad de la parcela como espacio común, estableciéndose en las cuotas de participación de cada propietario un porcentaje de suelo al menos equivalente a la parcela mínima.

b) En caso contrario, deberá procederse a la segregación parcelaria individual, asignando a cada parcela resultante de la misma una sola vivienda y debiendo cumplir cada una de ellas las condiciones de parcela mínima establecida en la calificación asignada.

c) En el supuesto de propuestas que contemplen la apertura de nuevo viario interior para proceder a la parcelación -y así cumplir las condiciones de acceso desde vía pública y frente mínimo- necesariamente deberá someterse a la aprobación del pertinente Estudio de detalle que habrá de ajustarse a las siguientes condiciones:

-Los viales de nueva creación serán de cesión obligatoria para el dominio público y tendrán un mínimo de 6 m. de anchura.

-Las parcelas con frente a estos viales deberán cumplir los requisitos exigidos a la parcela mínima.

-La creación de nuevos viales implicará la renuncia al aprovechamiento correspondiente a su superficie que exceda del materializable sobre parcelas netas resultantes, conforme a la edificabilidad máxima y condiciones de ordenación física según la calificación asignada por el Plan.

-Se asumirá por el promotor los costes íntegros de las obras de urbanización necesarias, según especificaciones del Área de Obras Municipales".

Las actuaciones posteriores a su edificación y ocupación, sobre este tipo de actuaciones, podrá hacerse sobre cada una de las unidades independientes, ya que, como señala la "interpretación", cada una de ellas tiene "derecho al uso de una superficie al menos igual a la parcela mínima correspondiente" y pueden funcionar, de hecho, como parcelas individuales e independientes, por lo menos sobre la edificación construida sobre rasante.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

1.2.-En régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente⁴²⁴.

2.-Se entiende por **uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar**, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente⁴²⁵ en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas⁴²⁶.

⁴²⁴La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda). Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y desarrolla determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005. Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

⁴²⁵No existe en la actualidad un concepto jurídico de familia descrito legalmente. Es posible acotar una definición a partir de sus elementos los cuales son: sujeción (de los integrantes de la familia a uno de sus miembros), la convivencia (los miembros de la familia viven bajo el mismo techo, bajo la dirección y con los recursos del jefe de la casa), el parentesco (conjunto de personas unidas por vínculo jurídico de consanguinidad o de afinidad), o la filiación (conjunto de personas que están unidas por el matrimonio o la filiación, aunque excepcionalmente por la adopción).

⁴²⁶El artículo 396 Código Civil describe, claramente, el alcance de este uso, definiendo las posibilidades de acceso y espacios comunes a todas las unidades familiares (edificios con partes privativas y partes en comunidad, base de la propiedad horizontal): *"Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados".*

Artículo 1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal:

"La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal. A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública".

Artículo 2 del TRLSRU establece algunas "Definiciones" de interés de cara a acotar el concepto de uso "residencial vivienda plurifamiliar":

"A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

(...)
3. Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.

(...)

6. Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias".

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

2.1.-En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.2.-En régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada y/o pública, acogándose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente⁴²⁷.

3.-Se entiende por **uso pormenorizado residencial singular**, el correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad (residencias universitarias, residencias de matrimonios, internados...)⁴²⁸, cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución, o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo)⁴²⁹.

Sección 3ª. Uso del suelo industrial.

Artículo 6.1.10.- Uso global industrial (OE).

1.-Se entiende por **uso global industrial** el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación para cada uso pormenorizado⁴³⁰.

2.-Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global industrial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados industriales y un mínimo de un diez por ciento (10%) destinados a usos pormenorizados terciarios que no sean usos terciarios en instalaciones singulares. Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados residenciales, y de usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares⁴³¹.

⁴²⁷La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda). Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y desarrolla determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005. Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

⁴²⁸Todo tipo de residencias de personas no vinculadas familiarmente son incluidas por el PGOU dentro del uso pormenorizado "residencial singular", que abarca la residencia denominada "comunitaria" y el alojamiento hotelero o turístico. La única excepción a esta definición general la constituyen los "colegios mayores y residencias universitarias propiedad de la Universidad de Granada o vinculados a la misma, que se adscribirán al uso de la edificación de equipamiento comunitario (tipo universitario)" según el apartado 1 del artículo 6.2.8.1 de la presente Normativa,

⁴²⁹Tener en cuenta, entre otras, las siguientes disposiciones: Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. Decreto 194/2010, de 20 de abril de 2010, de Establecimientos de Apartamentos Turísticos. Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

⁴³⁰Se conoce como industria (del latín *industria*) al conjunto de las operaciones que se llevan a cabo con la intención de obtener, transformar o transportar productos naturales. Las empresas industriales se encargan de transformar la materia de prima en un tipo de producto que se conoce como "manufactura".

⁴³¹Ver contenido de las Fichas de sectores en suelo urbanizable.

En todo caso se atenderá a lo señalado en las correspondientes fichas de planeamiento⁴³².

Artículo 6.1.11.- Usos pormenorizados industriales⁴³³ (OP).

1.-El **uso pormenorizado industrial gran industria** comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de los medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, pero sin venta directa al público.

2.-El **uso pormenorizado industrial pequeña o mediana industria** comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

3.-El **uso pormenorizado de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos**, comprende aquellas actividades relacionadas con la guarda de cualquier clase de vehículos para su reparación, entretenimiento y/o mantenimiento.

4.-El **uso pormenorizado de almacén**, comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio. Asimismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o despacho al público.

⁴³²Ver nota anterior. La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, señala: "Tanto el punto primero como el segundo se considera ordenación estructural (OE) con la excepción de las referencias tanto a usos residenciales y terciarios, como a las fichas de planeamiento".

⁴³³La clasificación de las industrias puede responder al siguiente esquema:

1. Según la posición en la que se encuentre la industria en el proceso productivo general, se pueden distinguir entre:

a) Industrias de Base: Son aquellas que inician el proceso productivo, transformando materia prima en productos semielaborados que utilizan otras industrias para su transformación final. Por ejemplo la Siderurgia, que transforma el mineral de hierro en acero, que será utilizado por otras industrias en la fabricación de bienes de consumo o equipo.
b) Industrias de bienes de equipo: Son aquellas que se dedican a transformar los productos semielaborados en equipos productivos para equipar las industrias, esto es fabricación de maquinaria, equipos electrónicos, etc.
c) Industrias de bienes de consumo: Son aquellas que fabrican bienes destinados al uso directo por parte del consumidor (textiles, productos farmacéuticos, electrodomésticos, etc.)

2. Según el tonelaje de las materias primas que utiliza en el proceso productivo:

a) Industria Pesada: trabajan con grandes cantidades de materia prima que convierten en productos semielaborados, por ejemplo la siderurgia, que transforma el mineral de hierro en láminas o bloques de hierro que serán usados en otras industrias para elaborar productos finales.
b) Industria Semiligera: trabajan con productos semielaborados, por lo que su peso es menor. Suelen ser las industrias de bienes de equipo, esto es la fabricación de maquinaria, automoción, u otras.
c) Industria Ligera: el peso de la materia prima con la que trabajan es reducido, facilitando así su transformación. No necesitan grandes instalaciones, y suelen estar localizadas próximas al mercado de destino. Entre este tipo de industria podemos clasificar las textiles, químicas, calzado, y en general todas aquellas que producen bienes de consumo.

3. Según su grado de desarrollo:

a) Industrias punta: son aquellas industrias que están en plena expansión y crecimiento de su producción. Actualmente este tipo de industrias son las relacionadas con la informática, telecomunicaciones y electrónica en general.
b) Industrias maduras: son aquellas industrias que han llegado a su máximo desarrollo, habiéndose estancado su producción, debido principalmente al uso de tecnología anticuada. En el mundo desarrollado, este tipo de industrias suelen ser las pesadas, tales como las metalurgias, astilleros, etc.

4. Según su tamaño (el número de trabajadores que emplea):

a) Pequeña industria: son aquellas en las que trabajen hasta 50 empleados.
b) Mediana industria: son aquellas en las que trabajan entre 50 y 1000 empleados.
c) Gran industria: en estas trabajan más de 1000 obreros.
(http://ficus.pntic.mec.es/ibus0001/industria/tipos_industrias.html).

Sección 4ª. Uso del suelo terciario.

Artículo 6.1.12.- Uso global terciario (OE).

1.-El **uso global terciario** engloba al conjunto de aquellas actividades, desarrolladas en centros y/o servicios terciarios⁴³⁴, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los correspondientes al comercio, la administración, la gestión, las actividades intermedias, los seguros, etc..

2.-Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global terciario, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados terciarios que no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares comerciales. Se admiten usos pormenorizados residenciales singulares, y un máximo de un veinte por ciento (20%) de suelos destinados a usos pormenorizados residenciales distintos a los residenciales singulares (suelos destinados a usos residenciales de vivienda). Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales⁴³⁵.

En todo caso, se atenderá a lo dispuesto en las correspondientes fichas de planeamiento⁴³⁶.

Artículo 6.1.13.- Usos pormenorizados terciarios (OP).

1.-El **uso pormenorizado terciario comercial** comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión⁴³⁷.

⁴³⁴Ver el contenido del artículo 9.14 de la vigente ORUA: "Servicio: Cualquier actividad económica por cuenta propia, prestada normalmente a cambio de una remuneración, contemplada en el artículo 57 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea".

⁴³⁵Ver contenido de las Fichas de sectores en suelo urbanizable.

⁴³⁶Ver nota anterior. La adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, señala:

"Tanto el punto primero como el segundo se considera ordenación estructural (OE) con la excepción de las referencias tanto a usos residenciales y terciarios, como a las fichas de planeamiento".

⁴³⁷Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Artículo 1 ("Objeto"):

"El presente texto refundido tiene por objeto la regulación administrativa del comercio interior en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con la finalidad de ordenar y modernizar el sector de la distribución comercial".

Artículo 2 ("Ámbito"):

"1. El presente texto refundido será de aplicación a las actividades comerciales desarrolladas por comerciantes que operen con sede, delegación, sucursal, representación, apartado, teléfono de contacto o fórmulas similares en Andalucía.

2. Quedan excluidas del ámbito del presente texto refundido aquellas actividades comerciales que, en razón de su objeto, se encuentren reguladas por una legislación especial, en los aspectos previstos por éste.

3. A los efectos de este texto refundido, se entiende por actividad comercial el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa".

Artículo 3 ("Actividad comercial minorista"):

"1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final.

2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.

b) La venta directa por personas agricultoras y ganaderas de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.

c) La venta realizada por las personas artesanas de sus productos en su propio taller".

Artículo 4 ("Actividad comercial mayorista"):

"Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.

b) Empresarios o empresarias industriales o personas artesanas para su transformación".

Artículo 5 ("Calificación de la actividad comercial"):

2.-El **uso pormenorizado terciario de oficinas** corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores⁴³⁸.

3.-Se entiende por **uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión** el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, “pubs”, etc.)⁴³⁹.

"1. No se modificarán las anteriores calificaciones de actividad comercial de carácter minorista o mayorista por el sometimiento de la mercancía a procesos de transformación, tratamiento o acondicionamiento que sean usuales en el comercio.

2. La actividad comercial mayorista no podrá ejercerse simultáneamente con la minorista en un mismo establecimiento, salvo que se mantengan debidamente diferenciadas y se respeten las normas específicas aplicables a cada una de estas modalidades de distribución".

⁴³⁸**Oficina**, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española:

" f. Local donde se hace, se ordena o trabaja algo.

f. Departamento donde trabajan los empleados públicos o particulares.

f. Laboratorio de farmacia.

f. Parte o lugar donde se fragua y dispone algo no material.

f. pl. Piezas bajas de las casas, como las bóvedas y los sótanos, que servían para ciertos menesteres domésticos".

⁴³⁹Ver Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre:

ANEXO

Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía
ÍNDICE

I. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

I.1. Espectáculo cinematográfico.

I.2. Espectáculo teatral.

I.3. Espectáculo musical.

I.4. Espectáculo circense.

I.5. Espectáculo taurino.

I.6. Espectáculo deportivo.

I.7. Espectáculo de exhibición.

I.8. Espectáculo singular o excepcional.

II. ACTIVIDADES RECREATIVAS

II.1. Juegos de suerte, envite y azar.

II.2. Juegos recreativos.

II.3. Atracciones recreativas.

II.4. Actividades recreativas acuáticas.

II.5. Actividades deportivas.

II.6. Actividades culturales y sociales.

II.7. Actividades festivas populares o tradicionales.

II.8. Festejos taurinos populares.

II.9. Actividades zoológicas, botánicas y geológicas.

II.10. Actividades de hostelería.

II.11. Actividades de ocio y esparcimiento.

II.12. Festivales.

II.13. Actividades recreativas singulares o excepcionales.

III. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

III.1. Establecimientos de espectáculos públicos:

III.1.1. Cines.

III.1.2. Teatros.

III.1.3. Auditorios.

III.1.4. Circos.

-
- III.1.5. Plazas de toros.
 - III.1.6. Establecimientos de espectáculos deportivos.
 - III.2. Establecimientos de actividades recreativas:
 - III.2.1. Establecimientos de juego.
 - III.2.2. Establecimientos recreativos:
 - III.2.2.a) Centros de ocio y diversión.
 - III.2.2.b) Parques de atracciones y temáticos.
 - III.2.2.c) Parques acuáticos.
 - III.2.2.d) Establecimientos recreativos infantiles.
 - III.2.2.e) Atracciones de feria.
 - III.2.3. Establecimientos de actividades deportivas.
 - III.2.4. Establecimientos de actividades culturales y sociales.
 - III.2.5. Recintos feriales y de verbenas populares.
 - III.2.6. Establecimientos de actividades zoológicas, botánicas y geológicas.
 - III.2.7. Establecimientos de hostelería:
 - III.2.7.a) Establecimientos de hostelería sin música.
 - III.2.7.b) Establecimientos de hostelería con música.
 - III.2.7.c) Establecimientos especiales de hostelería con música.
 - III.2.8. Establecimientos de ocio y esparcimiento:
 - III.2.8.a) Establecimientos de esparcimiento.
 - III.2.8.b) Establecimientos de esparcimiento para menores.
 - III.2.8 c) Salones de celebraciones.
 - III.2.9. Establecimientos especiales para festivales.

I. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

Definición. De conformidad con lo establecido en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, se entenderá por espectáculo público toda función o distracción que se ofrezca públicamente por una persona física o jurídica organizadora, para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de las personas espectadoras o público asistente.

Clasificación. En el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los espectáculos públicos se clasificarán en los siguientes tipos:

- I.1. Espectáculo cinematográfico. Se entenderá por espectáculo cinematográfico la exhibición pública de obras cinematográficas, definidas de acuerdo con su normativa sectorial, en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público.
- I.2. Espectáculo teatral. Se entenderá por espectáculo teatral, sin perjuicio de la definición que se efectúe, en su caso, por la normativa sectorial aplicable, la representación pública de obras escénicas, teatrales o de variedades, mediante la utilización, aislada o conjuntamente, del lenguaje, la mímica, la música o guiñoles y títeres, a cargo de actores, actrices o personas ejecutantes, tanto personas profesionales como aficionadas, en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público.
- I.3. Espectáculo musical. Se entenderá por espectáculo musical, sin perjuicio de la definición que se efectúe, en su caso, por la normativa sectorial aplicable, la ejecución o representación en público de obras o composiciones musicales, operísticas o de danza, mediante la utilización, aislada o conjuntamente, de instrumentos musicales o la voz humana, a cargo de personas profesionales de la música, del canto o artistas así como de personas aficionadas, en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público.
- I.4. Espectáculo circense. Se entenderá por espectáculo circense, sin perjuicio de la definición que se efectúe, en su caso, por la normativa sectorial aplicable, la ejecución o representación en público de ejercicios físicos de acrobacia o habilidad, malabarismo, prestidigitación, números cómicos y otros similares, realizados por personas ejecutantes profesionales en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público.
- I.5. Espectáculo taurino. Se entenderá por espectáculo taurino aquel en el que intervengan reses de ganado bovino bravo para ser lidiadas en plazas de toros con público por personas profesionales taurinos y, en su caso, por personas aficionadas, de acuerdo con la normativa específica aplicable a este tipo de espectáculo público.
- I.6. Espectáculo deportivo. Se entenderá por espectáculo deportivo la exhibición en público del ejercicio del deporte de competición o de ocio, en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público, en los términos previstos en la normativa del deporte en Andalucía.
- I.7. Espectáculo de exhibición. Se entenderá por espectáculo de exhibición, sin perjuicio de la definición que se efectúe, en su caso, por la normativa sectorial aplicable, la celebración pública de desfiles, cabalgatas así como la demostración pública de manifestaciones culturales, deportivas, tradicionales, populares o de cualquier otra índole, en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público.
- I.8. Espectáculo singular o excepcional. Se entenderá por espectáculo singular o excepcional aquel espectáculo público que no esté reglamentado o que por sus características no pueda acogerse a los reglamentos dictados en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas o no se encuentre recogido ni definido específicamente en el Catálogo.

II. ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Definición. De conformidad con lo establecido en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, se entenderá por actividad recreativa el conjunto de operaciones desarrolladas por personas físicas o jurídicas, tendente a ofrecer y procurar al público, aislada o simultáneamente con otra actividad económica distinta a las reguladas en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos.

Clasificación. En el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las actividades recreativas se clasificarán en los siguientes tipos:

II.1. Juegos de suerte, envite y azar. Se entenderá por esta actividad recreativa aquella que, debidamente autorizada por el órgano administrativo competente en los términos previstos en su normativa específica, consista en concursar, arriesgar o apostar cantidades de dinero u objetos susceptibles de evaluación económica, con el fin de obtener un premio en metálico o, en su caso, en especie y sin que el resultado del juego dependa de la habilidad o destreza de la persona jugadora, sino exclusivamente del azar o de la suerte.

II.2. Juegos recreativos. Se entenderá por esta actividad recreativa aquella de naturaleza exclusivamente lúdica que consista en la obtención y disfrute de un tiempo de juego o de ocio, mediante el funcionamiento y la utilización de máquinas y aparatos recreativos, simuladores electrónicos, ordenadores y otros elementos informáticos o manuales, a cambio del pago de un precio por su uso o por acceder al establecimiento público habilitado legalmente para ello en el que se encuentren instalados.

En ningún caso mediante la participación en este tipo de juegos podrán obtenerse premios en metálico o en objetos o servicios evaluables económicamente, salvo en este último supuesto, la repetición de un tiempo de juego.

II.3. Atracciones recreativas. Se entenderá por esta actividad recreativa aquella que consista en ofrecer al público, en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público, un tiempo de diversión o de ocio, mediante la utilización de atracciones, mecánicas o no, consistentes en instalaciones fijas o eventuales, tales como colchonetas, parques de bolas, toboganes, columpios, carruseles, norias, montañas rusas, barracas y cualesquiera otros de similares características, a cambio del pago de un precio por su uso o por acceder al establecimiento público en el que se encuentren instalados.

No tendrán esta consideración y, por consiguiente, se encontrarán fuera del ámbito de aplicación de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, los equipamientos urbanos o rurales de uso libre y colectivo por la ciudadanía, concebidos como espacios al aire libre con instalaciones infantiles destinadas al juego de personas menores y su socialización, en vías públicas y otras zonas de dominio público, como plazas, parques, jardines etc., no vinculados a una actividad económica de espectáculos públicos o de actividad recreativa determinada.

II.4. Actividades recreativas acuáticas. Se entenderá por esta actividad recreativa aquella que consista en ofrecer al público un tiempo de diversión o de ocio, en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de zonas de dominio público, mediante la utilización de elementos y artefactos acuáticos, tales como alquiler de motos acuáticas, hidropedales, artefactos flotantes y cualesquiera otros de similares características, previo pago del precio por su uso o por acceder al establecimiento público en el que se encuentren instalados.

Igualmente se entenderá por esta actividad recreativa aquella que consista en ofrecer al público en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello, un tiempo de diversión o de ocio, mediante la utilización de instalaciones fijas o eventuales en las que el agua estará presente como elemento activo para las personas usuarias, bajo la forma de olas, saltos, corrientes, cascadas u otros de similares características, previo pago del precio por su uso o por acceder al establecimiento público en el que se encuentren instalados.

II.5. Actividades deportivas. Se entenderá por esta actividad recreativa aquella mediante la cual se ofrezca al público el ejercicio o la práctica de cualquier deporte, bien en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público, en las condiciones establecidas en la normativa del deporte en Andalucía.

Igualmente se entenderá por esta actividad recreativa aquella que consista en ofrecer al público, en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público, la utilización de instalaciones fijas, eventuales u otros elementos o servicios de carácter deportivo, de habilidad o de resistencia física, previo pago del precio por su uso o por acceder al establecimiento público en el que se encuentren instalados, tales como tirolina, puente tibetano, piragüismo, paint-ball y cualesquiera otros de similares características.

No tendrán esta consideración y, por consiguiente, se encontrarán fuera del ámbito de aplicación de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, los equipamientos urbanos o rurales de uso libre y colectivo por la ciudadanía, concebidos como espacios al aire libre con instalaciones destinadas al ejercicio de la cultura física en vías públicas y otras zonas de dominio público, como plazas, parques, jardines etc., no vinculados a una actividad económica de espectáculos públicos o de actividad recreativa determinada.

II.6. Actividades culturales y sociales. Se entenderá por esta actividad recreativa, de conformidad con su normativa sectorial, aquella mediante la cual se ofrezca al público, bien en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público, la posibilidad de incrementar o intercambiar conocimientos y relaciones humanas, mediante la exhibición de obras y manifestaciones artísticas, conferencias, congresos, acceso a registros culturales, documentales y de información cualquiera que sea su soporte, exposiciones de bienes muebles o de contenido social y etnológico relevantes así como a través de cualquier otra actividad de características o finalidades análogas.

II.7. Actividades festivas populares o tradicionales. Se entenderá por esta actividad recreativa aquella que consista en la celebración de fiestas locales oficiales y otras fiestas y eventos de carácter tradicional o de interés cultural o social previstos por el municipio, que impliquen la concentración de personas en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público, con exclusión de aquellas concentraciones de personas que supongan el ejercicio de derechos fundamentales de carácter político, laboral, religioso o docente.

Se entenderán por fiestas locales oficiales de los municipios de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aquellas que se determinen con carácter anual por Resolución de la Dirección General competente en materia de relaciones laborales y se publiquen en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Se entenderán por fiestas y eventos de carácter tradicional o de interés cultural o social, los así declarados oficialmente o autorizados por disposición municipal.

II.8. Festejos taurinos populares. Se entenderá por esta actividad recreativa aquella que consista en la suelta o encierros de reses de ganado bovino de lidia para recreo y fomento de la afición de las personas participantes en tales festejos, en los términos previstos en su normativa específica.

II.9. Actividades zoológicas, botánicas y geológicas. Se entenderá por esta actividad recreativa aquella que consista en ofrecer al público la exhibición de animales salvajes o exóticos en cautividad o semilibertad así como la de animales acuáticos vivos, reptiles, anfibios o de cualquier otra especie animal, en establecimientos públicos debidamente acondicionados para la seguridad de las personas y el bienestar de los animales. Igualmente se entenderá por esta actividad recreativa aquella que consista en ofrecer al público, en establecimientos públicos y en espacios abiertos de zonas de dominio público, la exhibición de especies vivas del reino vegetal, la exhibición de especies del reino mineral y de formaciones geológicas naturales.

II.10. Actividades de hostelería. Se entenderá por esta actividad recreativa aquella que consista en ofrecer al público asistente, mediante precio, situaciones de ocio y diversión basadas en el servicio y la consumición, en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello, de bebidas y comidas elaboradas en sus cocinas o precocinadas con las garantías sanitarias correspondientes, acompañada, en su caso, con la utilización de equipos de amplificación o reproducción sonora o audiovisuales y el desarrollo de actuaciones en directo de pequeño formato para amenización de las personas usuarias.

La actividad de hostelería se puede ofrecer y desarrollar como apoyo o complemento a la celebración de espectáculos públicos y al desarrollo de otras actividades recreativas, en los términos previstos en el Catálogo y en el Decreto por el que se aprueba el mismo. No tendrá esta consideración y, por consiguiente, se encontrará fuera del ámbito de aplicación de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, la actividad de catering, entendida como aquella que consista en la elaboración de comidas para ser servidas exclusivamente al exterior, por empresas sanitaria y legalmente habilitadas para ello.

II.11. Actividades de ocio y esparcimiento. Se entenderá por esta actividad recreativa aquella que consista en ofrecer al público asistente situaciones de ocio, diversión o esparcimiento, en establecimientos públicos habilitados legalmente para ello, basadas en la actividad de bailar en pistas o en espacios del establecimiento público específicamente acotados y previstos para ello, en la utilización de equipos de amplificación o reproducción sonora o audiovisuales, en el desarrollo de actuaciones en directo y actuaciones en directo de pequeño formato así como en la consumición de bebidas y, en su caso, de comidas, elaboradas en sus cocinas o precocinadas con las garantías sanitarias correspondientes.

II.12. Festivales. Se entenderá por festivales, sin perjuicio de la definición que se efectúe, en su caso, por la normativa sectorial aplicable, aquella actividad recreativa de carácter ocasional y duración inferior a cuatro meses dentro del año natural, consistente en ofrecer, conjunta o simultáneamente, en un mismo establecimiento público especialmente habilitado para ello o en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público, un programa predeterminado de espectáculos públicos y actividades recreativas, tales como espectáculos musicales, actividades de ocio y esparcimiento, actividades culturales y sociales y de hostelería, aún cuando pudieran resultar incompatibles por razón de horario de apertura y cierre y edad de acceso del público.

II.13. Actividades recreativas singulares o excepcionales. Se entenderá por actividad recreativa singular o excepcional aquella actividad recreativa que no esté reglamentada o que por sus características no pueda acogerse a los reglamentos dictados en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas o no se encuentre recogida ni definida específicamente en el Catálogo.

III. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

Definición. De conformidad con lo establecido en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, se entenderán por establecimientos públicos aquellos locales, recintos o instalaciones de pública concurrencia, sujetos a los medios de intervención administrativa que correspondan, en los que se celebren o practiquen los espectáculos públicos o las actividades recreativas recogidas en el Catálogo, de conformidad con los condicionamientos y reglas esenciales contenidos en el mismo y en la normativa de general de aplicación a esta materia.

Clasificación. En el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los establecimientos públicos se clasificarán en los siguientes tipos:

III.1. Establecimientos de espectáculos públicos.

III.1.1. Cines.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de cines, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos que se destinen a la exhibición de obras cinematográficas, en los términos y según la tipología específica que se establezca en la vigente normativa del cine.

III.1.2. Teatros.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de teatros, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos que se destinen a la celebración de espectáculos teatrales o musicales sobre un escenario, para lo cual deberán disponer en sus instalaciones de espacios diferenciados destinados a camerinos para artistas o personas ejecutantes.

III.1.3. Auditorios.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de auditorios, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos que se destinen a la celebración de espectáculos musicales o al desarrollo de actividades recreativas culturales y sociales. A tal fin, deberán disponer en sus instalaciones de espacios diferenciados destinados a camerinos para artistas o personas ejecutantes.

III.1.4. Circos.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de circos, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos que se destinen a la celebración de espectáculos circenses.

III.1.5. Plazas de toros.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de plazas de toros, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos regulados y definidos en la normativa específica taurina que se destinen a la celebración de espectáculos taurinos y festejos taurinos populares, en los términos establecidos en dicha normativa específica.

III.1.6. Establecimientos de espectáculos deportivos.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de espectáculos deportivos, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, según la tipología específica que se establezca en la normativa de instalaciones deportivas vigente en Andalucía, aquellos establecimientos públicos que se destinen a la celebración de espectáculos deportivos.

III.2. Establecimientos de actividades recreativas.

III.2.1. Establecimientos de juego.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de establecimientos de juego, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos regulados y definidos en la vigente normativa del juego en Andalucía, que se destinen a la práctica de juegos de suerte, envite y azar.

III.2.2. Establecimientos recreativos.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de establecimientos recreativos, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos que se destinen a ofrecer la práctica de juegos recreativos, la utilización de atracciones recreativas o la práctica de actividades recreativas acuáticas y, en su caso, a ofrecer conjuntamente actividades de hostelería a las personas asistentes.

Clasificación. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los establecimientos recreativos, sin perjuicio de las denominaciones comerciales que pudieran ser utilizadas, se clasificarán en los siguientes tipos:

- a) Centros de ocio y diversión. Establecimientos públicos que se destinen al desarrollo de juegos recreativos y, en su caso, de atracciones recreativas cuyo funcionamiento no sea eléctrico ni mecánico, tales como colchonetas, parques de bolas de colores, toboganes, tirantes elásticos y cualesquiera otros de similares características.
- b) Parques de atracciones y temáticos. Establecimientos públicos que se destinen al desarrollo de juegos recreativos y atracciones recreativas de todo tipo y, en su caso, conjuntamente con éstas y en áreas diferenciadas dentro del mismo recinto, a la celebración de diversos espectáculos públicos.
- c) Parques acuáticos. Establecimientos públicos que se destinen a ofrecer al público actividades recreativas acuáticas y, en su caso, conjuntamente con éstas y en áreas diferenciadas dentro del mismo recinto, a la celebración de diversos espectáculos públicos.
- d) Establecimientos recreativos infantiles. Establecimientos públicos que se destinen a ofrecer juegos recreativos y atracciones recreativas diseñados específicamente para público de edad igual o menor de 12 años, espacios de juego y entretenimiento así como a la celebración de fiestas infantiles. Las actividades ofertadas no podrán consistir en la formación o el mero cuidado y custodia de niños y niñas.

En estos establecimientos públicos no se podrá acoger de modo regular a público de edades correspondientes a la educación infantil durante el calendario y horario escolares; tampoco se podrán admitir a personas menores de 3 años, sin que estén presentes durante toda la estancia en los mismos, la persona legalmente responsable de la persona menor de edad o cualquier otra persona mayor de edad expresamente autorizada por aquélla que no forme parte del propio personal del establecimiento público.

Los equipamientos y mobiliario de los establecimientos recreativos infantiles deberán estar adaptados a las edades y características del público al que van dirigidos y deberán reunir los criterios de calidad y seguridad establecidos por la normativa vigente, siéndoles de aplicación, en su caso, las disposiciones sobre seguridad en los elementos de juego y en la práctica del juego previstas en la normativa vigente en Andalucía sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

Asimismo se deberá disponer de personal que controle el acceso, funcionamiento y uso adecuado de los distintos juegos recreativos, atracciones recreativas, espacios de juego y entretenimiento y de aquéllos espacios destinados a la celebración de fiestas infantiles ofrecidos por el establecimiento público.

- e) Atracciones de feria. Atracciones recreativas eventuales e independientes, instaladas en espacios abiertos de vías públicas y de otras zonas de dominio público, que se destinen a proporcionar a las personas usuarias, mediante abono del billete o entrada, su utilización o el acceso a su interior con fines exclusivamente de esparcimiento y diversión.

III.2.3. Establecimientos de actividades deportivas.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de establecimientos de actividades deportivas, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, en los términos y según la tipología específica que se establezca en la vigente normativa de instalaciones deportivas de Andalucía, aquellos establecimientos públicos que se destinen a ofrecer al público el ejercicio de actividades deportivas.

III.2.4. Establecimientos de actividades culturales y sociales.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de establecimientos de actividades culturales y sociales, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos que se destinen a proporcionar y ofrecer al público actividades culturales y sociales.

III.2.5. Recintos feriales y de verbenas populares.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de recintos feriales y de verbenas populares, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, los establecimientos públicos destinados a acoger actividades festivas populares o tradicionales.

Los recintos feriales y de verbenas populares podrán ser de iniciativa municipal, cuando sean promovidos por los propios municipios o de iniciativa privada, cuando sean promovidos y organizados por personas físicas o jurídicas ajenas al municipio.

III.2.6. Establecimientos de actividades zoológicas, botánicas y geológicas.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de establecimientos de actividades zoológicas, botánicas y geológicas, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos en los que se desarrollen actividades zoológicas, botánicas y geológicas.

III.2.7. Establecimientos de hostelería.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de establecimientos de hostelería, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos que se destinen a ofrecer a las personas usuarias la actividad de hostelería.

Se entenderán incluidos en este epígrafe los establecimientos de hostelería que se ubiquen en vías públicas y otras zonas de dominio público, incluida la zona marítimo-terrestre o de servidumbre de protección, según establezca la vigente normativa de costas.

Condiciones específicas de los establecimientos de hostelería.

1. En los establecimientos de hostelería clasificados y definidos en este epígrafe se podrán instalar terrazas y veladores exclusivamente para el consumo de bebidas y comidas, en los términos previstos en el artículo 11 del Decreto por el que se aprueba el Catálogo.

2. En los establecimientos de hostelería en los que se cumplan las condiciones previstas en los artículos 13 o 14 del Decreto por el que se aprueba el Catálogo, respectivamente, se podrán instalar y utilizar equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales u ofrecer, como complemento a su actividad, actuaciones en directo de pequeño formato exclusivamente para la amenización de las personas usuarias.

3. La instalación y utilización de equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales y las actuaciones en directo de pequeño formato deberán realizarse necesariamente en el interior de los espacios fijos, cerrados y cubiertos del establecimiento de hostelería, salvo la excepción prevista en la disposición adicional tercera del Decreto por el que se aprueba el Catálogo.

4. Se podrán disponer de salas específicas destinadas a servir comidas y bebidas, para actos sociales privados en fecha y hora predeterminadas.

5. Estará prohibido en los establecimientos de hostelería ofrecer a las personas usuarias la actividad de bailar así como servir comidas y bebidas fuera del propio establecimiento público y de las terrazas y veladores destinados a ese fin, sin perjuicio de la posibilidad de venta o entrega «in situ» a la persona consumidora final de las mismas comidas y bebidas servidas en el establecimiento público, con o sin reparto a domicilio.

Clasificación. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de las denominaciones comerciales que pudieran ser utilizadas, los establecimientos de hostelería se clasificarán en los siguientes tipos:

a) Establecimientos de hostelería sin música. Establecimientos públicos sin equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales, que se dediquen a ofrecer al público la actividad de hostelería.

b) Establecimientos de hostelería con música. Establecimientos públicos con equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales en el interior de los espacios fijos, cerrados y cubiertos del establecimiento, que se dediquen a ofrecer al público la actividad de hostelería.

c) Establecimientos especiales de hostelería con música. Establecimientos de hostelería con música, según la definición anterior, en los que estará prohibido con carácter general el acceso a personas menores de 16 años, salvo que se adopte por la persona titular de la actividad de hostelería la condición específica de admisión de prohibición de acceso a personas menores de 18 años, en los términos previstos en su normativa reglamentaria, en cuyo caso registrará esta condición de admisión.

III.2.8. Establecimientos de ocio y esparcimiento.

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de establecimientos de ocio y esparcimiento, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos que se destinen a ofrecer al público asistente la actividad de ocio y esparcimiento.

Condiciones específicas.

1. En los establecimientos de ocio y esparcimiento definidos en este epígrafe se podrán instalar terrazas y veladores exclusivamente para el consumo de bebidas y, en su caso, de comidas, en los términos previstos en el artículo 12 del Decreto por el que se aprueba el Catálogo.

2. La instalación y utilización de equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales, baile, actuaciones en directo y actuaciones en directo de pequeño formato deberán realizarse necesariamente en el interior de los espacios fijos, cerrados y cubiertos del establecimiento de ocio y esparcimiento, salvo la excepción prevista en la disposición adicional cuarta del Decreto por el que se aprueba el Catálogo.

3. Estará prohibido servir comidas y bebidas fuera del propio establecimiento público y de las terrazas y veladores destinados a ese fin.

Clasificación. En el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de las denominaciones comerciales que pudieran ser utilizadas, los establecimientos de ocio y esparcimiento se clasificarán en los siguientes tipos:

a) Establecimientos de esparcimiento. Establecimientos de ocio y esparcimiento con acceso prohibido a personas menores de 16 años, salvo que se adopte por la persona titular de la actividad de ocio y esparcimiento la condición específica de admisión de prohibición de acceso a personas menores de 18 años, en los términos previstos en su normativa reglamentaria, en cuyo caso registrará esta condición de admisión.

b) Establecimientos de esparcimiento para menores. Establecimientos de ocio y esparcimiento cuyo acceso estará permitido sólo a personas menores de 18 años que tengan 14 años cumplidos y cuya actividad estará condicionada a la prohibición expresa de venta, consumo y exposición de bebidas alcohólicas y tabaco.

La actividad de esparcimiento para menores, siempre que esté previsto en las condiciones de apertura del establecimiento público, será compatible y se podrá desarrollar en cualquier establecimiento de ocio y esparcimiento, con la condición de que en ningún caso se puedan simultanear en el mismo tiempo y espacio las dos actividades, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.3, párrafo segundo, del Decreto por el que se aprueba el Catálogo. A tal fin, estará prohibido el acceso de público mayor de 18 años o menor de 14 años, durante el margen horario establecido reglamentariamente para el desarrollo de la actividad de esparcimiento para menores.

c) Salones de celebraciones. Establecimientos de ocio y esparcimiento que se destinen a ofrecer al público sus instalaciones para la celebración de actos sociales privados para todas las edades, en los que la consumición de comidas y bebidas sea un elemento fundamental de la celebración, sin perjuicio de ofrecer las demás actividades propias de los establecimientos de ocio y esparcimiento.

En los supuestos de salones de celebraciones que no elaboren comidas en sus propias cocinas, dicho servicio deberá realizarse por empresas sanitaria y legalmente habilitadas para la actividad de catering.

La actividad de salón de celebraciones, siempre que esté previsto en las condiciones de apertura del establecimiento público, será compatible y se podrá desarrollar en cualquier establecimiento de ocio y esparcimiento, con la condición de que en ningún caso se puedan simultanear en el mismo tiempo y espacio las dos actividades, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.3, párrafo segundo, del Decreto por el que se aprueba el Catálogo.

III.2.9. Establecimientos especiales para festivales.

4.-Se entiende por **uso pormenorizado terciario de garajes** a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento y/o guarda de vehículos⁴⁴⁰.

~~5.-Dentro del uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares se encuadran aquellas actividades terciarias que por su naturaleza, dimensión, tipo de funciones, tipologías edilicias, etc., suponen un cierto grado de complejidad, desarrollándose por ello sobre parcelas con superficies de dimensión superior a una (1) hectárea, y que responden fundamentalmente a los dos siguientes categorías:~~

~~Uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comerciales. Destinadas a albergar grandes superficies con uso dominante comercial.~~

~~Uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares de ocio. Destinadas a albergar grandes centros con uso dominante lúdico, recreativo o cultural.~~

~~Ambas categorías se implantarán sobre suelos expresamente grafiados con tales usos pormenorizados por el presente PGOU.~~

5.-Dentro de uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares se encuadran aquellas actividades terciarias que por su naturaleza, dimensión, tipo de funciones, tipologías edilicias, etc., suponen un cierto grado de complejidad, desarrollándose por ello sobre parcelas con superficies de dimensión superior a una (1) hectárea, y que responden fundamentalmente a una única categoría: Uso terciario en instalaciones singulares. Destinadas a albergar grandes

Concepto. Se denominarán y tendrán la consideración de establecimientos especiales para festivales, a efectos de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, aquellos establecimientos públicos en donde se celebre y desarrolle la actividad de festivales. Condiciones específicas.

1. Los establecimientos especiales para festivales se situarán preferentemente en áreas no declaradas zonas acústicas especiales y que además sean sectores con predominio de suelo de uso recreativo, de espectáculos, característico turístico o de otro uso terciario no previsto en el anterior, e industrial. La ubicación de estos establecimientos en zonas acústicas especiales y en sectores del territorio distintos a los anteriores deberá estar motivada en el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las áreas de sensibilidad habitada.

2. Las condiciones de acceso a estos establecimientos se determinarán por el Ayuntamiento en la autorización correspondiente, considerando las tipologías de espectáculos públicos y actividades recreativas que en ellos se celebren o desarrollen y el horario autorizado.

Ver también el ANEXO III de la presente Normativa. "**ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTACULO Y REUNION**".

⁴⁴⁰Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora de contratos de aparcamiento de vehículos. Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas (según redacción por la Orden de 12 de febrero del 2020).

Artículo 9 (" Garajes "):

"1. Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos así como a los lugares de paso, espera o estancia de los mismos.

2. Salvo que las ordenanzas municipales demanden mayores exigencias, las dimensiones mínimas, libres de obstáculos, de las plazas de aparcamiento tanto en edificios de viviendas plurifamiliares como unifamiliares serán de 2,50 metros de ancho por 5 metros de largo, considerándose incluidas, en su caso, en dichas dimensiones las zonas ocupadas por motos o bicicletas.

3. La anchura mínima de las calles de circulación de vehículos será de 4,50 metros y la de las rampas rectas será de 4 metros. Las rampas tendrán el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 metros.

4. En edificios plurifamiliares, los garajes deberán tener un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior que no invada el espacio público, con una anchura mínima de 4 metros, pudiendo reducirse la anchura de la puerta hasta 3,20 metros. Se exceptúa del cumplimiento de lo anterior a los garajes cuyo acceso se realice a través de un montacoches.

5. En los garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso y, en su caso, la correspondiente rampa deberán tener una anchura no inferior a 5 metros libre de obstáculos, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en los párrafos anteriores.

6. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación sin perjuicio del cumplimiento de mayores exigencias impuestas por la normativa técnica sobre accesibilidad vigente en cada momento".

superficies en donde el uso dominante debe ser comercial, uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

Dicha categoría se implantarán sobre suelos expresamente grafiados como uso Terciario en instalación singular comercial y Terciario Instalación singular ocio por el presente Plan General o por sus instrumentos de planeamiento de desarrollo y sus posibles innovaciones⁴⁴¹.

Sección 5ª. Uso del suelo institucional.

6.1.14.- Uso global institucional (OE).

El **uso global institucional** incluye las actividades propias de determinadas entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...) reservadas al uso de la propia institución.

Artículo 6.1.15.- Usos pormenorizados institucionales⁴⁴² (OP).

El **uso pormenorizado institucional privado** hace referencia a las implantaciones propias de entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...), donde se desarrollan las actividades propias de dichas instituciones.

Sección 6ª. Uso del suelo de equipamiento comunitario.

Artículo 6.1.16.- Uso global de equipamiento comunitario (OE).

El **uso global de equipamiento comunitario** incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada⁴⁴³.

⁴⁴¹Texto según la "Innovación-modificación de la Normativa del PGOU, en relación con la regulación de usos de la calificación terciario en instalación singular". Aprobada por el Pleno Municipal según propuesta de 17 de noviembre del 2011, y publicada en el BOP número 229, de 1 de diciembre del 2011.

⁴⁴²Concepto Administración Institucional y Corporativa. Ver nota artículo 6.2.18.1 de la presente Normativa del PGOU.

⁴⁴³Otra definición de equipamiento comunitario sería: "conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar actividades comunitarias básicas para una población dada: educación, salud, comercio, recreación, cultura".

En los nuevos desarrollos se deben establecer estándares mínimos de suelo para dotación, tal y como determina el artículo 17.1.2ª de la LOUA.

En suelo urbano el PGOU debe definir "la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona" (artículo 10.2.A.g de la LOUA). **No determinada aún por el Plan General de Granada.** En cualquier caso se puede calcular la media dotacional de las distintas áreas homogéneas en suelo urbano consolidado, delimitadas en el PGOU (adaptado a la LOUA) en función del contenido del artículo 7 de la Instrucción de la Dirección General de Urbanismo a los órganos urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (11/2012):

"7.1. Según la reforma legislativa, la media dotacional es un parámetro meramente descriptivo que se incorpora al Plan General de Ordenación Urbanística como ordenación pormenorizada preceptiva en cada zona de suelo urbano, y que actúa como referencia en la exigencia de las dotaciones y equipamientos que se vayan a obtener en toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B.c de la LOUA.

7.2. Según establece el apartado 2.A.g al artículo 10 de la LOUA, la media dotacional vendrá expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona. A este respecto podría entenderse por superficie dotacional la suma del suelo existente destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos y los que con idéntica naturaleza estén previstos por el planeamiento vigente en dicha zona, sin incluir viarios. Por otra parte, la edificabilidad global atribuida por el

Artículo 6.1.17.- Usos pormenorizados de equipamiento comunitario⁴⁴⁴ (OP).

1.-El **uso pormenorizado equipamiento comunitario universitario** abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la Universidad de Granada, tanto desde el punto de vista de la formación académica, como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones⁴⁴⁵.

2.-El **uso pormenorizado equipamiento comunitario docente** abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado⁴⁴⁶.

3.-El **uso pormenorizado equipamiento comunitario deportivo** comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física⁴⁴⁷.

4.-El **uso pormenorizado de equipamiento comunitario servicios de interés público y social (S.I.P.S.)**, incluye el conjunto de actividades de equipamiento comunitario relacionadas con los aspectos que a continuación se señalan, y que corresponden a su vez, a los siguientes subtipos de uso pormenorizado:

planeamiento vigente en la zona, puede determinarse por la suma de la edificabilidades atribuidas a las parcelas concretas de cada zona o por el resultado que se deduzca del coeficiente de edificabilidad global de la zona por la superficie de ésta.

7.3. La media dotacional que resulte con ocasión de una modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B.c. de la LOUA, será de aplicación para las sucesivas modificaciones que pudieran plantearse en la zona de suelo urbano de que se trate”.

⁴⁴⁴Criterio de interpretación aprobado por el Pleno Municipal celebrado el 31 de julio del 2009 (“Criterios de interpretación de usos de equipamiento del PGOU-01, expediente número 9529/2009”), publicada BOP número 179, de 17 de septiembre del 2009:

“En las parcelas calificadas como equipamiento comunitario se implantará como dominante el uso pormenorizado específico establecido según la calificación del instrumento de planeamiento correspondiente, admitiendo como uso complementario de la edificación cualquier otro uso de equipamiento comunitario siempre que la legislación sectorial de aplicación así lo admita y cumpliendo las determinaciones que ésta imponga”.

⁴⁴⁵Es necesario destacar que se reconocen como tal, a los **usos vinculados con las actividades de la Universidad de Granada**, incluidos los “colegios mayores y residencias universitarias propiedad de la Universidad de Granada o vinculados a la misma” (artículo 6.2.8.1 de la Normativa del PGOU).

⁴⁴⁶La **formación reglada** es la educación que se imparte mediante el Sistema Educativo. Ésta es gestionada directamente desde la Administración Educativa: el profesorado, la admisión de alumnos, competencias profesionales y todo lo relacionado con el sistema educativo.

Las enseñanzas regladas se dividen mediante:

- Educación preescolar y educación infantil.
- Educación primaria.
- Educación secundaria obligatoria.
- Bachillerato.
- Formación Profesional.
- Formación Universitaria (con títulos universitarios oficiales).
- Enseñanzas de régimen especial: artísticas e idiomas.

La formación no reglada es toda aquella que no está dentro del Sistema Educativo Oficial. La titulación conseguida mediante la esta formación no es oficial.

⁴⁴⁷Artículo 69 de la Ley 5/2016, de 19 de julio, del Deporte de Andalucía (“Clasificación de las instalaciones deportivas”):

“1. A los efectos de la presente ley, las instalaciones deportivas se clasifican en:

- a) Instalaciones deportivas de uso público y de uso privado.*
- b) Instalaciones deportivas convencionales y no convencionales.*

Tienen la consideración de instalaciones de uso público aquellas abiertas al público en general, con independencia de su titularidad o de la exigencia de contraprestación por su utilización.

El resto se consideran instalaciones de uso privado.

Son instalaciones deportivas convencionales aquellas que se construyen para la práctica deportiva y se consideran instalaciones deportivas no convencionales los espacios de naturaleza urbana o medio natural cuando se utilizan para practicar deporte, conforme a la definición del artículo 4, apartado ñ), de esta ley.

2. Se establecerá una tipología de instalaciones deportivas, así como un sistema de clasificación de las mismas, con independencia de su titularidad, atendiendo, entre otras circunstancias, a las características de su oferta deportiva y la calidad de los servicios prestados, a los requisitos técnico-deportivos, medioambientales y de eficiencia energética al medio donde se desarrolle la práctica deportiva, así como las determinaciones sobre la cualificación del personal que preste servicio en las mismas. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley 13/1999, de 15 de diciembre”.

Sanitario.

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales⁴⁴⁸.

Asistencial.

Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas, a través de los denominados servicios sociales⁴⁴⁹.

Social-cultural.

Comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.⁴⁵⁰.

⁴⁴⁸En relación con el equipamiento comunitario sanitario de carácter público, conviene saber que el Servicio Andaluz de Salud, creado en 1986, de acuerdo con lo previsto en el artículo 64 de la Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía, está adscrito a la Consejería de Salud y desarrolla las funciones que le están atribuidas bajo la supervisión y control de la misma.

Su misión es prestar atención sanitaria a los ciudadanos andaluces, ofreciendo servicios sanitarios públicos de calidad, asegurando la accesibilidad, equidad y satisfacción de los usuarios, buscando la eficiencia y el aprovechamiento óptimo de los recursos.

El Servicio Andaluz de Salud dispone de una red de servicios asistenciales integrada y organizada para garantizar la accesibilidad de la población y la equidad en la distribución de recursos. En su Carta de Servicios se describen con carácter genérico, aquellos servicios asistenciales que recibe directamente la ciudadanía.

Atención primaria. El primer nivel de atención es la atención primaria de salud, que integra la asistencia preventiva, curativa, rehabilitadora y la promoción de la salud de los ciudadanos. Los servicios de atención primaria de salud están organizados en Andalucía en distritos de atención primaria, estructuras organizativas para la planificación operativa, dirección, gestión y administración en ese ámbito. Existen actualmente 1.518 centros de atención primaria de salud, de manera que todos los andaluces cuentan con uno de ellos a pocos minutos de su domicilio en transporte estándar. Acceso a la búsqueda de centros.

Atención hospitalaria. El segundo nivel, de atención hospitalaria, atiende a los pacientes que precisan de hospitalización. Dispone de consultas externas ambulatorias en hospitales y en centros periféricos.

⁴⁴⁹Otra definición de este uso sería la que señala, por ejemplo, la de Ángel Díaz Caro: "Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivo destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el registro de la propiedad".

DIAZCARO > Blog > Gaceta > Plan General de Madrid > Categorías del uso dotacional de equipamiento.

⁴⁵⁰Teniendo en cuenta la definición del uso social-cultural, una clasificación que engloba este uso, podría ser la siguiente:

- 1.-Centros de Patrimonio.
 - 1.1. Museos.
 - 1.2. Archivos.
 - 1.3. Bibliotecas.
 - 1.4. Fundaciones Culturales.
 - 1.5. Colecciones.
 - 1.6. Centros de Recepción o Interpretación del Patrimonio Histórico y Natural.
 - 1.7. Centros de Documentación e Investigación.
- 2.-Centros de Artes escénicas, audiovisuales y plásticas.
 - 2.1. Teatros.
 - 2.2. Cines y Multicines (en su posibilidad de equipamiento público).
 - 2.3. Auditorios y Recintos escénicos.
 - 2.4. Salones de Actos.
 - 2.5. Galerías de arte.
 - 2.6. Salas de exposiciones.
 - 2.7. Salas de Usos Múltiples.
- 3.-Centros de Desarrollo Comunitario (Equipamientos de proximidad).
 - 3.1. Casas de Cultura.

Servicios de las administraciones públicas.

Incluye las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano⁴⁵¹.

Servicios de Defensa e Interior.

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias⁴⁵².

Mercados municipales.

3.2. Centros Cívicos.

3.3. Centros Culturales Polivalentes.

4.-Centros de Formación y Producción Cultural.

4.1. Escuelas artísticas.

4.2. Centros de Arte.

5.-Espacios Aptos para uso cultural.

5.1. Otros espacios culturales.

5.2. Espacios alternativos.

5.3. Recintos culturales en espacios urbanos abiertos.

https://www.wikanda.es/wiki/Equipamiento_cultural.

⁴⁵¹Relacionado con los bienes inmuebles destinados al servicio público.

El artículo 50.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, señala:

"Los elementos del patrimonio de las entidades locales, en atención al uso o servicio destinado, se clasifican en demaniales y patrimoniales. Los bienes comunales, que son aquellos cuyo aprovechamiento corresponde al común de los vecinos, tienen la consideración de dominio público".

El artículo 3.3 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía afirma que:

"Son bienes de servicio público local los de titularidad de las Entidades Locales destinados al cumplimiento de las competencias o fines públicos que, en cada momento, les corresponda, tales como Palacios Provinciales, Casas Consistoriales, sedes de las Juntas Vecinales, mercados, cementerios, museos, centros de enseñanza pública, montes catalogados de utilidad pública, piscinas, zonas de deporte y polideportivos y, en general, cualquier otro bien destinado a la prestación de servicios públicos o administrativos".

⁴⁵²Ver, por ejemplo, artículo 8 del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional:

"1. A los efectos de este Reglamento, las instalaciones militares se clasifican en los cinco grupos siguientes:

Primero. Bases terrestres, navales y aéreas y estaciones navales; puertos, dársenas y aeródromos militares; acuartelamientos permanentes para unidades de las fuerzas armadas; academias y centros de enseñanza e instrucción; polígonos de experiencias de armas y municiones; asentamiento de armas o de sistemas de armas; obras de fortificación, puestos de mando, de observación, detección o señalización; direcciones de tiro; sistemas de defensas portuarias y estaciones de calibración magnética y en general, todas las organizaciones e instalaciones castrenses directamente relacionadas con la ejecución de operaciones militares para la defensa terrestre, marítima o aérea de la nación.

Segundo. Centros y líneas de transmisiones e instalaciones radioeléctricas.

Tercero. Talleres y depósitos de municiones, explosivos, combustibles, gases y productos tóxicos, así como los polígonos de experimentación de estos últimos, y, en general, cuantos edificios, instalaciones y canalizaciones puedan considerarse peligrosos por las materias que en ellos se manipulen, almacenen o transporten.

Cuarto. Edificaciones ocupadas por el Ministerio de Defensa, Capitanías y Comandancias Generales, Gobiernos y Comandancias Militares y cualesquiera otras que sirvan de sede a órganos de mando militares; establecimientos y almacenes de carácter no peligroso; prisiones militares y, en general, las instalaciones no incluidas en los grupos precedentes, destinadas, al alojamiento, preparación o mantenimiento de las fuerzas armadas. Quinto. Campos de instrucción y maniobras, y los polígonos o campos de tiro o bombardeo.

2. Constituyen las instalaciones radioeléctricas el conjunto de equipos radioeléctricos (emisores, receptores, reflectores, activos y pasivos y otros equipos), sus antenas, líneas de transmisión y alimentación y sistemas de tierra, construcciones que las contienen, sustentan o protegen, e instalaciones para establecer una transferencia de información o datos".

Comprende las actividades relacionadas con el comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de mercancías para el abastecimiento de la población, desarrollado en ámbitos de titularidad pública⁴⁵³.

Religioso.

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas⁴⁵⁴.

5.-El uso pormenorizado de equipamiento comunitario, Cementerio, incluye el conjunto de actividades que facilitan la inhumación o incineración de los restos humanos⁴⁵⁵.

Sección 7ª. Uso del suelo de espacios libres.

Artículo 6.1.18.- Uso global de espacios libres (OE).

El uso global de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad⁴⁵⁶.

⁴⁵³Ver Ordenanza general de los mercados municipales minoristas de la ciudad de Granada, publicada en el BOP número 44 de 23 de febrero del 2000.

⁴⁵⁴La singularidad de esta definición se centra en el carácter exclusivamente privado de este equipamiento y en la inclusión, dentro del mismo, de un tipo de residencia que permite, según la propia Normativa del Plan (artículo 6.1.7.2 apartado 2) su cambio directo, mediante licencia, al uso lucrativo de "Residencial Singular".

⁴⁵⁵Artículos 46 y siguientes del Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

⁴⁵⁶Una explicación más completa de este uso podrá ser la siguiente:

"En Derecho Urbanístico los «espacios libres» forman parte de las dotaciones urbanísticas que necesariamente ha de contener un Plan Urbanístico y se configuran como un «sistema», esto es como un conjunto ordenado de espacios y relacionado con el resto de los sistemas y determinaciones del Plan. (...)

La legislación urbanística obliga a que los Planes Urbanísticos contengan y prevean la ubicación y las características de las dotaciones urbanísticas al servicio de toda la comunidad que son como la malla que integra y cohesiona los terrenos en los que se prevén los aprovechamientos lucrativos (residenciales, industriales, comerciales etc.) Esas dotaciones urbanísticas conforman varios «sistemas» entre los que se encuentran el «sistema viario y de comunicaciones» (carreteras, calles, vías férreas, estaciones, aeropuertos, etc.), el «sistema de servicios urbanos» (instalaciones para la prestación de los servicios de agua y alcantarillado, depuración, redes eléctricas, telecomunicaciones, residuos etc.), el «sistema de equipamientos» (sanitarios, asistenciales, culturales, educativos, deportivos, comerciales, etc.) y el «sistema de espacios libres». El «sistema de espacios libres» está integrado por todas aquellas áreas ya existentes o que el Planeamiento prevea crear en los nuevos desarrollos urbanos, destinadas a zonas verdes, parques, jardines, áreas recreativas, de paseo y de juegos para niños e incluso zonas deportivas extensivas de uso no restringido y, en general por todos aquellos espacios que el Plan considere que han de quedar libres de edificación.

La S.T.S. de 7 de junio de 1989 (A. 4513) los ha definido como «aquellos espacios en que el planeamiento impone su inedificabilidad al objeto de destinarlos a usos colectivos y al ocio ciudadano». El Planeamiento debe distinguir además dos niveles de «sistemas» de dotaciones urbanísticas y, por tanto, también dos niveles de sistemas de «espacios libres», el «sistema general» y el «sistema local» según considere que el área esté destinada a servir primordialmente a toda la ciudad o sólo a un ámbito determinado de la misma. Esta distinción tiene gran trascendencia jurídica en orden a establecer la obligación de los propietarios del ámbito en que se prevé un sistema local público de espacios libres de ceder gratuitamente los terrenos y de costear su construcción e, incluso, su mantenimiento futuro. Tratándose de «sistemas generales» la jurisprudencia ha dicho reiteradamente que no pueden obtenerse mediante cesión gratuita ni costearse sólo por una parte de los propietarios sino que ha de compensarse siempre al propietario que los cede y que deben ser costeados mediante un presupuesto al que contribuyan todos los ciudadanos (S.T.S. 28 de septiembre de 1988, A. 7272 y S.T.S. 9 de noviembre de 1990, A. 9780).

Consciente de la importancia para la ciudad de estos sistemas de dotaciones públicas, la legislación urbanística obliga mediante la técnica denominada de los «estándares» a que los Planes prevean unas superficies mínimas tanto para el sistema general como para los sistemas locales de espacios libres públicos, limitando así la discrecionalidad del planificador. (...)

Tanto la legislación urbanística como la jurisprudencia (S.T.S. 18 de marzo de 1988, A. 2182) y la doctrina del Consejo de Estado (Dictámenes del 14 de mayo de 1969 y 13 de mayo de 1969) vienen admitiendo la existencia de «espacios libres privados» dentro del sistema siempre que el Plan correspondiente los incluya y a todos ellos se les aplicará el régimen jurídico de protección que directamente impone la legislación.

Artículo 6.1.19.- Usos pormenorizados de espacios libres (OP).

1.-El uso pormenorizado de espacios libres, plazas, jardines y zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano⁴⁵⁷.

2.-El uso pormenorizado de espacios libres, parque urbano, corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana⁴⁵⁸, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población⁴⁵⁹.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones

Este régimen jurídico especial tiene su origen en la Ley de 2 de diciembre de 1963 y en sus líneas generales ha sido recogido en los mismos términos por la legislación urbanística autonómica. Se trata de establecer medidas para garantizar que el «sistema de espacios libres» previsto por el Plan, salvo en los casos de revisión del mismo, solamente pueda cambiarse a través de modificaciones puntuales cuando exista una causa muy justificada y mediante un procedimiento rígido con intervención del máximo órgano consultivo de la comunidad autónoma y aprobación definitiva por su órgano de gobierno, garantizando en todo caso el incremento proporcional de esos espacios libres cuando se modifique al alza el volumen edificable o la densidad de población que sirvieron de base para calcularlos. También en ese régimen jurídico excepcional para los «espacios libres» se establece la no prescripción de las acciones para la protección y la restauración de la legalidad conculcada cuando se vean afectados estos espacios, tanto los existentes como lo previstos».

<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/espacios-libres/espacios-libres.htm>.

Artículos 10.1.A.c.1, 10.2.A.a y 17.1.2ª.a de la LOUA.

⁴⁵⁷ Artículo 4 del RPU:

“Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

a) Jardines. Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas: Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo. Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales. Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) Áreas de juego y recreo para niños. No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Áreas peatonales. Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo. En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40% de la superficie de éste. En los restantes Planes Parciales, este límite no podrá ser superior al 20%”.

⁴⁵⁸ Los parques urbanos se refieren a elementos de la ordenación estructural (sistema general de espacios libres), exigidos por el artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA y se corresponden con un estándar mínimo de entre 5 y 10 m2 por habitantes previstos.

Según el artículo 25.1.c. del RPU:

“El sistema general de espacios libres constituido por: Parques urbanos públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público. Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas”.

⁴⁵⁹ Conclusiones del trabajo de Andrés Miguel García Lorca, titulado “El parque urbano como espacio multifuncional: origen, evolución y principales funciones”:

“Los parques municipales se nos ofrecen como servicios básicos y con tal sentido deben considerarse en orden a su concreción, conservación y desarrollo. El parque municipal ha de ser un espacio de abundante forestación, con zonas de reserva de biótopos y encajado en el entorno paisajístico y biológico de la zona. El parque debe ser un espacio plurifuncional, cuya complejidad será definida en función de las demandas de uso posible, pero siempre atendiendo a constituirse en espacio recreativo y de esparcimiento, con una clara función ambiental e higiénico sanitarias sin olvidar aspectos estéticos y educativos”.

<file:///C:/Documents%20and%20Settings/Administrador/Mis%20documentos/Downloads/Dialnet-EIParqueUrbanoComoEspacioMultifuncional-1454199.pdf>.

cubiertas o descubiertas⁴⁶⁰, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque⁴⁶¹. En este caso, las edificaciones no podrán superar las dos (2) plantas de altura⁴⁶².

Igualmente, y exclusivamente en las localizaciones reflejadas en la documentación gráfica del presente PGOU correspondientes a sistemas generales de espacios libres, se admitirá la implantación de puntos de recogida selectiva de residuos inertes -ecoparques-, que deberán, en cualquier caso, asegurar su total independencia del resto de las actividades ubicadas en suelos con este uso pormenorizado, así como la adopción de las necesarias medidas correctoras para su integración paisajística y ambiental⁴⁶³. Del mismo modo quedará

⁴⁶⁰El PGOU distingue dos tipos de intervenciones sobre los “parques urbanos”. Por un lado “usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas”, teniendo en cuenta su concreción con “instalaciones”, es decir, sin alcanzar el concepto de edificación y/o construcción descrito en el artículo 2.1 de la LOE.

Y por otro lado, edificaciones (según el concepto previsto en el artículo de la LOE señalado) de usos “terciarios comerciales de apoyo” con un máximo de un 2% de ocupación de la superficie del parque y dos plantas de altura como máximo.

El concepto “equipamiento comunitario” está perfectamente definido por el PGOU (artículo 6.1.17 de la Normativa).

⁴⁶¹El concepto ocupación (en este caso el 2% de la superficie del “parque” por edificación), hay que entenderlo sobre rasante en función de la definición general incluida en estas Normas (artículo 7.3.9).

No existe en el PGOU una definición concreta del concepto “usos terciarios comerciales de apoyo”. En todo caso, normalmente, se relaciona con usos vinculados a la hostelería (bares, restaurantes, etc.). En el PGOU se definen dos “usos pormenorizados” terciarios (mínima segregación del uso de la edificación previstas por el Plan) que pueden relacionarse con el “uso terciario comercial de apoyo”.

El uso “pormenorizado terciario comercial” que “comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión” (apartado 1 del artículo 6.1.13); y el terciario de “espectáculos o centros de reunión” que se “correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, “pubs”, etc.)” (apartado 3 del artículo 6.1.13).

En cualquier caso los usos “terciarios comerciales de apoyo” de la edificación, hay que asimilarlos a alguno de los regulados expresamente por el PGOU, a tenor de lo señalado en el apartado 4 del artículo 6.1.6 de las presentes Normas del PGOU:

“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”.

⁴⁶²En el caso de la edificación permitida (“en este caso”, se refiere al segundo supuesto, esto es los “usos terciarios comerciales de apoyo”), con el 2% de ocupación de la superficie del “parque”, ésta puede tener dos plantas hasta dos plantas de altura (B+1).

⁴⁶³Según el Área de Medioambiente del Ayuntamiento de Granada:

“El Ecoparque (...) es un punto limpio donde podrás depositar los residuos que generas en tu ámbito doméstico, tales como muebles viejos, aparatos informáticos y electrónicos, aceites de cocina, aceites industriales, ropa, cristales, restos de poda, maderas, escombros, electrodomésticos, etc..

-No es un vertedero.

-No es un almacén de residuos: es una planta de separación selectiva de los residuos que serán trasladados a sus correspondientes empresas gestoras donde serán descontaminados, reutilizados o reciclados correctamente.

-No genera olores: ya que no admite la entrada de residuos orgánicos.

-No es tóxico ni peligroso: ya que los residuos se depositan en contenedores especiales (...).

Además, el Ecoparque ejerce una importante labor de sensibilización ambiental de la ciudadanía a través de su Programa Educativo realizando campañas de comunicación social, talleres, cursos y ferias así como visitas guiadas dirigidas a escolares, tercera edad y asociaciones en general”.

<https://www.granada.org/inet/wambiente.nsf/349b65fc22656ac7c125764a002d7458/35dee77295179cecc125765500330cdd!OpenDocument>.

El artículos 15 y 16 de la GICA:

“Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones”.

Y “1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

a) La autorización ambiental integrada.

b) La autorización ambiental unificada.

c) La evaluación ambiental de planes y programas.

d) La calificación ambiental.

e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el

garantizada la sistemática retirada de los materiales o enseres allí depositados, así como las necesarias labores de mantenimiento y limpieza de dichos puntos que eliminen los efectos negativos que pudieran originarse sobre el resto de actividades implantadas en dichos suelos.

3.-En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir⁴⁶⁴.

Artículo 6.1.20.- Aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público (OP).

1.-Se admitirá el **uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio**, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente PGOU de Granada⁴⁶⁵.

El Ayuntamiento, atendiendo a políticas de mejora de déficits o de apoyo a la progresiva peatonalización de determinadas áreas, podrá determinar en cada caso el porcentaje asignable a plazas de aparcamiento para residentes.

La revisión o ampliación de las determinaciones de este tipo de aparcamientos públicos establecidos en el presente PGOU, exigirá la redacción de un Plan Especial de Carácter Integral donde se plantee la nueva estrategia a seguir en la disposición de aparcamientos públicos de carácter rotatorio⁴⁶⁶.

2.-La disposición de aparcamientos de carácter público bajo rasante destinados exclusivamente a residentes en zonas incluidas dentro del perímetro del conjunto histórico de Granada, destinados a resolver los déficits existentes y/o como apoyo de políticas de progresiva peatonalización de dichas áreas, deberán contemplarse en los correspondientes Planes Especiales de Protección y Reforma Interior que les sean en cada caso de aplicación⁴⁶⁷.

3.-En cualquier caso, todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas por el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente PGOU, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección⁴⁶⁸.

condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue”.

⁴⁶⁴ Artículo 1.3.6, “Equipamiento y mobiliario urbano” del ANEXO I “ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN” de las presente Normas del PGOU.

⁴⁶⁵ Se permiten aparcamientos públicos en el subsuelo de cualquier “espacio libre”.

Artículo 1 de la Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos:

“1. Esta Ley establece el régimen jurídico aplicable a los aparcamientos en los que una persona cede, como actividad mercantil, un espacio en un local o recinto del que es titular para el estacionamiento de vehículos de motor, con los deberes de vigilancia y custodia durante el tiempo de ocupación, a cambio de un precio determinado en función del tiempo real de prestación del servicio.

2. A los efectos de esta Ley, se consideran como modalidades de la prestación de este servicio:

a) Estacionamiento con reserva de plaza en el que el titular del aparcamiento se obliga a mantener durante todo el período de tiempo pactado una plaza de aparcamiento a disposición plena del usuario.

b) Estacionamiento rotatorio, en el que el titular del aparcamiento se obliga a facilitar una plaza de aparcamiento por un periodo de tiempo variable, no prefijado. En esta modalidad de estacionamiento rotatorio el precio se pactará por minuto de estacionamiento, sin posibilidad de redondeos a unidades de tiempo no efectivamente consumidas o utilizadas”.

⁴⁶⁶ No se ha redactado este Plan Especial. Artículo 14.1.a de la LOUA.

⁴⁶⁷ Existen determinaciones específicas en relación con esta cuestión en los PEPRI.

⁴⁶⁸ Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos.

4.-La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.

Sección 8ª. Uso del suelo de transportes e infraestructuras básicas.

Artículo 6.1.21.- Uso global transportes e infraestructuras básicas (OE).

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

Artículo 6.1.22.- Usos pormenorizados de transportes e infraestructuras básicas (OP).

1.-El **uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red viaria**, comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria⁴⁶⁹.

Las secciones mínimas de los viarios y las características de los materiales a emplear en la ejecución de los mismos vendrán determinadas por las condiciones particulares de los Proyectos y obras de Urbanización, contenidas en el presente documento del PGOU de Granada⁴⁷⁰.

Los márgenes de las vías, cuando discurren por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación⁴⁷¹. Cuando discurren en suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones del presente PGOU de Granada.

Se admitirá la implantación de unidades de suministro de combustible en la red viaria pública, exclusivamente en los casos señalados en la documentación gráfica del presente PGOU, y atendiendo a la sustitución de instalaciones análogas existentes a la entrada en vigor del presente PGOU que han de ser trasladadas atendiendo a lo inadecuado de su actual ubicación y a estrategias de mejora de políticas de tráfico.

⁴⁶⁹La **red viaria** de una zona es el conjunto de caminos o vías de uso público que se encuentran en una zona, que permiten la circulación libre de vehículos y personas de unos lugares a otros. Dependiendo de la amplitud de la zona (la ciudad, la provincia, la comunidad autónoma, el estado) la referencia a ella será como red viaria urbana, provincial, autonómica o estatal. Existen bastantes diferencias entre las redes viarias, en zonas urbanas, y las redes viarias interurbanas, que conectan las ciudades y poblaciones entre sí. Las redes viarias urbanas están formadas mayoritariamente por calles en las que circulan tanto vehículos como peatones. Estas vías tienen muchos accesos desde los edificios colindantes, cuentan con muchas y cercanas intersecciones o cruces, y están pensadas para trayectos más bien cortos.

⁴⁷⁰Ver ANEXO I de la presente Normativa del PGOU. "**ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN**".

⁴⁷¹Ver nota anterior. Ver, además, entre otras: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Ley 2/1989, de 18 de junio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos y establece Medidas Adicionales para su Protección en Andalucía. Ley 2/1992, de 15 de junio, que regula la protección de Montes o Terrenos Forestales de Andalucía. Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias Andaluzas. Ley 5/2001, de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías de Andalucía. Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía. Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

2.-El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red ferroviaria , comprende los suelos destinados al movimiento del ferrocarril, junto con las instalaciones correspondientes a zonas de guarda, talleres de reparación, zona de almacenaje, así como los edificios e instalaciones destinadas al intercambio de pasajeros y/o mercancías.

Previamente a la actuación sobre cualquier terreno de uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales, necesarias y urgentes, que sean interiores y no afecten al entorno de dichas zonas, que podrán desarrollarse mediante proyecto de urbanización o edificación.

Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, y en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaran en los terrenos de uso ferroviario, se regirá por la normativa sectorial específica de aplicación en la materia y sometidas al régimen específico de autorizaciones que les sea de aplicación⁴⁷².

3.-El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, estaciones de suministro de combustible (estaciones de servicio), comprende los servicios del automóvil vinculados a la red viaria destinados al almacenamiento y venta de combustibles, junto con los servicios auxiliares y/o complementarios de dichas funciones⁴⁷³.

Sólo podrán implantarse estaciones de servicio sobre parcelas con superficie igual o mayor a mil (1.000) metros cuadrados, y en las siguientes localizaciones:

-Sobre los suelos calificados para uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, estaciones de suministro de combustible, en el presente PGOU de Granada.

⁴⁷²Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, y Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

⁴⁷³Artículo 5 de Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos:

"1. La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes. La planificación de instalaciones a que se refiere la letra g) del número 3 del artículo 4 también será tomada en consideración en la planificación de carreteras.

2. En los casos en los que no se haya tenido en cuenta la planificación de dichas instalaciones en instrumentos de ordenación o de planificación descritos en el apartado anterior, o cuando razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de productos petrolíferos o gas natural aconsejen el establecimiento de las mismas, y siempre que en virtud de lo establecido en otras Leyes resultase preceptivo un instrumento de ordenación del territorio o urbanístico según la clase del suelo afectado, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación del territorio que resulte aplicable.

3. Las restricciones previstas en los instrumentos de ordenación o de planificación descritos en el apartado anterior que afecten a las actividades de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos no podrán tener carácter genérico y deberán estar motivadas".

Artículo 3 del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios:

"1. Los establecimientos comerciales individuales o agrupados, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales podrán incorporar entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el otorgamiento de las licencias municipales requeridas por el establecimiento llevará implícita la concesión de las que fueran necesarias para la instalación de suministro de productos petrolíferos.

3. El órgano municipal no podrá denegar la instalación de estaciones de servicio o de unidades de suministro de carburantes a vehículos en los establecimientos y zonas anteriormente señalados por la mera ausencia de suelo cualificado específicamente para ello.

4. La superficie de la instalación de suministro de carburantes, no computará como superficie útil de exposición y venta al público del establecimiento comercial en el que se integre a efectos de la normativa sectorial comercial que rija para estos".

-En las parcelas destinadas a dicho uso pormenorizado en los planeamientos de desarrollo de suelos urbanizables del presente PGOU.

-Como usos en régimen de concesión administrativa sobre suelos públicos vinculados a los sistemas generales, conforme a las determinaciones gráficas del presente PGOU, o sobre las parcelas de titularidad municipal correspondientes al aprovechamiento lucrativo, de cesión obligatoria y gratuita, a favor del Ayuntamiento en los desarrollos de suelos urbanizables con uso global industrial.

Las nuevas implantaciones de estaciones de servicio deberán realizarse sobre parcelas aisladas de otros usos, rodeadas por viales en todo su perímetro, que facultarán, mediante la ejecución de los correspondientes Acerados, el tránsito peatonal.

Se deberá en todo caso cumplir con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección⁴⁷⁴.

4.-El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, transportes y comunicación, comprende el conjunto de actividades relacionadas con la parada, intercambio, contratación, transbordo, etc., de los servicios de transporte viario de pasajeros y mercancías, y las actividades relacionadas con los mismos, así como los suelos destinados al intercambio entre los diversos modos de transporte. Se exceptúan las actividades de este tipo relacionadas con el transporte ferroviario, incluidas en el uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red ferroviaria⁴⁷⁵.

5.-El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas, está integrado por los suelos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como al suministro de agua, saneamiento, red eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc.⁴⁷⁶.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación. A estos efectos, las determinaciones del presente PGOU de Granada llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, deberá implantarse

⁴⁷⁴Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. Ver nota anterior.

⁴⁷⁵Ver, entre otras: Ley 3/1985, de 22 de mayo, de Coordinación de Concesiones de Servicios Regulares de Transporte de Viajeros por Carretera en Andalucía. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. Ley 5/2001, de 4 de junio por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y metropolitanos de Viajeros en Andalucía. Ley 15/2009 de 11 de noviembre, del Contrato de Transporte Terrestre de Mercancías.

⁴⁷⁶Ver, entre otros: Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua en Andalucía. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico. Real Decreto 1433/2002, de 27 de diciembre, por el que se establecen los requisitos de medida en baja tensión de consumidores y centrales de producción en Régimen Especial. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalación de gas natural. Real Decreto 1435/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las condiciones básicas de los contratos de adquisición de energía y de acceso a las redes en baja tensión. Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de Energías Renovables y Ahorro Energético de Andalucía. Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen, en su caso, a sus correspondientes servidumbres⁴⁷⁷.

Sección 9ª. Subsuelo bajo dominio público.

Artículo 6.1.23.- Subsuelo bajo dominio público. Condiciones particulares⁴⁷⁸ (OP).

1.-Todas las calles, viario, jardines y espacios de uso público en general previsto por el planeamiento (general y de desarrollo) se consideran de uso público y tendrán el carácter de dominio público. La condición de uso público de estos espacios se mantendrá aunque su conservación y mantenimiento estuvieran a cargo de los particulares en las formas previstas por el Plan General y la legislación urbanística.

2.-Es compatible, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, la existencia de subsuelo de carácter patrimonial en los espacios señalados de uso público de suelo destinado a calles, viario, jardines y espacios libres que no formen parte de la ordenación estructural, que serán los establecidos en el Plano "Sistemas Generales" de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, según señala el artículo 2.1.6 de la Normativa del PGOU ajustada al LOUA.

3.-Los usos a implantar en el subsuelo se limitan a los establecidos por el planeamiento vigente como compatibles⁴⁷⁹, y que son exclusivamente el de aparcamiento y anejos no habitables complementarios propios de estas instalaciones.

4.-El uso del subsuelo no impedirá en ningún caso el adecuado uso público del suelo, con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

5.-En el caso de optar por la posibilidad de desafectación del subsuelo, el Ayuntamiento mediante un Plan Especial concretará en cada caso la ubicación del ámbito cuyo subsuelo se vaya a implantar el uso al que se refiere el presente artículo, realizará el deslinde, la segregación y desafectación⁴⁸⁰ necesaria para la constitución de dos fincas superpuestas,

⁴⁷⁷ Artículo 160.1.B de la LOUA ("Supuestos expropiatorios"):

"El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin".

⁴⁷⁸ Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente por el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de 4 de agosto del 2010, es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010.

⁴⁷⁹ Artículo 26.5 del TRLSRU ("Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios"):

"Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificadas, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación".

⁴⁸⁰ Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Artículo 5 ("Competencia para alterar la calificación de los bienes"):

"1. Corresponde a las Entidades Locales acordar la alteración de la calificación jurídica de sus bienes, previo expediente en el que se acredite su oportunidad o necesidad de conformidad con la legislación vigente.

2. No obstante, la alteración se produce automáticamente en los supuestos de:

constituyendo una la rasante y el vuelo, y la otra el subsuelo desde una determinada cota de conformidad con el deslinde que se realice, como fincas especiales de atribución privativa, y así mismo fijará las condiciones urbanísticas procedentes en función de las condiciones más aconsejables para su ordenación.

6.-Una vez desafectado el subsuelo, se podrá integrar en el Patrimonio Municipal de Suelo, previo acuerdo del órgano municipal competente, en los términos señalados en el artículo 72 de la LOUA⁴⁸¹.

Las fincas segregadas resultantes podrán constituirse en complejo inmobiliario con carácter de fincas especiales de atribución privativa⁴⁸². Debiendo utilizarse los mecanismos previstos en la

a) Aprobación definitiva de planes de ordenación urbana y proyectos de obras y servicios, siempre que en este segundo supuesto así se manifieste en el correspondiente acuerdo plenario.

b) Adscripción de bienes patrimoniales por más de veinticinco años a un uso o servicio público o comunal.

c) Adquisición por usucapión, con arreglo al Derecho Civil, del dominio de una cosa que viniere estando destinada a un uso o servicio público o comunal”.

Artículo 6 (“Desafectación de bienes comunales”):

“Los bienes comunales solo podrán desafectarse cuando no hayan sido objeto de disfrute de esta índole por un tiempo superior a los últimos diez años continuados, aunque en alguno de ellos se hayan producido actos aislados de aprovechamiento, mediante acuerdo de la entidad local adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, previa información pública por plazo de un mes”.

Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Artículo 9 (“Procedimiento de alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales”):

“1. Corresponderá al Pleno de la Entidad Local acordar la alteración de la calificación jurídica de sus bienes, previo expediente en el que se motive su oportunidad o necesidad, y se tramitará con arreglo al siguiente procedimiento:

a) Resolución de la Presidencia de la Entidad Local ordenando la incoación del expediente. La resolución dispondrá que se incorpore un informe sobre la situación física y jurídica del bien, con referencia expresa al asiento del Inventario de Bienes y nota simple del Registro de la Propiedad, en el caso de que se trate de un bien inmueble.

b) Información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios de la Entidad Local.

c) Acuerdo del Pleno de la Entidad Local, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de personas miembros en el caso de bienes demaniales y comunales.

2. No obstante lo anterior, la alteración se produce automáticamente en los supuestos siguientes:

a) Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística.

b) Aprobación de proyectos de obras y servicios, siempre que así se manifieste en el correspondiente acuerdo plenario, aun cuando la competencia de aprobación del proyecto corresponda a la Presidencia de la Entidad Local.

c) Adscripción de bienes patrimoniales por más de veinticinco años a un uso o servicio público o comunal.

d) Adquisición por usucapión, con arreglo al Derecho Civil, del dominio de una cosa que viniere estando destinada a un uso o servicio público o comunal.

e) Adquisición de bienes por herencia, legado, donación o cualquier otra forma de adquisición gratuita con la condición de afectarse a un uso o servicio público determinado, desde el acto formal de aceptación.

3. No podrá modificarse, mediante la alteración de su calificación jurídica, el destino de los bienes de dominio público afectados por los instrumentos de planeamiento general, sin realizarse previamente una innovación de esos instrumentos, de conformidad con la legislación urbanística.

4. La incorporación como bienes patrimoniales de bienes desafectados del uso o servicio público, incluso cuando procedan de deslinde de dominio público, no se entenderá efectuada hasta la recepción formal aprobada por el Pleno de la Entidad Local. En tanto ésta no tenga lugar, seguirán teniendo el carácter de dominio público”.

Artículo 10 (“Desafectación de bienes comunales”):

“Los bienes comunales sólo podrán desafectarse cuando no hayan sido objeto de disfrute de esta índole por un tiempo superior a diez años, aunque en alguno de ellos se hayan producido actos aislados de aprovechamiento, mediante el siguiente procedimiento específico:

a) Resolución de la Presidencia de la Entidad Local ordenando la incoación del expediente.

b) Información pública durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios de la Entidad.

c) Acuerdo plenario, adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de personas miembros, elevándolo a la Consejería de Gobernación para su aprobación”.

⁴⁸¹ Artículo 72.a de la LOUA (“Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo”):

“Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

(...)”.

⁴⁸² Artículo 24, del Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal:

legislación de bienes de las Entidades Locales de Andalucía, respecto del uso común especial del dominio público a que pudiera dar lugar la coexistencia de propiedad privada y pública.

7.-La integración del subsuelo declarado de carácter patrimonial en el Patrimonio Municipal de Suelo implicará que en el Plan Especial se fije las condiciones urbanísticas, se establezca que el uso de aparcamiento y anejos no habitables complementarios propios de estas instalaciones, se declare de interés público⁴⁸³, pudiendo disponerse del bien en la forma prevista en el artículo 76 de la LOUA⁴⁸⁴.

“1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios.

El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes.

Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva. La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes.

Sus acuerdos no podrá menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades. 4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior”.

Artículo 26.5 del TRLSRU (“Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios”):

“Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación”.

⁴⁸³ **Artículo 75.1.b de la LOUA (“Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo”):**

“1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística: (...)”.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda. (...)”.

⁴⁸⁴ **Artículo 76 de la LOUA (“Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo”):**

“Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

8.-La consideración del subsuelo como bien patrimonial permitirá que sea ofrecido como pago en especie de la expropiación del suelo de usos público a su propietario, si ésta concluye en avenencia, en los términos del artículo 166.2 de la LOUA⁴⁸⁵.

CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Definición, ámbito de aplicación y condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación⁴⁸⁶.

Artículo 6.2.1.- Definición (OP).

En el ámbito del presente PGOU de Granada se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas⁴⁸⁷ sobre los suelos considerados aptos para la edificación.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido”.

⁴⁸⁵ Artículo 166.2 de la LOUA (“Bonificación por avenencia”):

“El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o adjudicación de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo establecido en el apartado anterior”.

⁴⁸⁶ Ver Cuadro número 17: Usos de la edificación “dominantes o característicos” y usos “complementarios”.

Ver Cuadro número 18: Desarrollo de los usos de la edificación señalados por el PGOU a través de normativa sectorial y otras clasificaciones.

⁴⁸⁷ Concepto de edificación y/o construcción. Artículo 2 de la LOE (“Ámbito de aplicación”):

“1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiendo por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio”.

Es conveniente diferenciar los conceptos de construcción, edificación e instalación que de forma constante aparecen en la regulación de la actividad urbanística. Ver, de autoría colectiva de la **ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE INSPECTORES E INSPECTORAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA**, “Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza-Comentarios al Decreto 60/2010 de 16 de marzo”.

Junta de Andalucía. 2012. Comentarios al artículo 8 del RDU: “La LOUA no establece expresamente un concepto sobre lo que construcción o edificación, aunque a lo largo de su texto, como ya se ha indicado, hace numerosas referencias a los términos ‘construcción’ y ‘edificación’ equiparándolas en cierta forma en orden a su regulación urbanística al tratarlas de forma conjunta junto con las instalaciones, sin embargo cuando trata la edificación de forma aislada la viene a ligar al concepto de uso y de su posible utilización, viniendo a atribuirles la condición de generar –sobre el suelo- ocupación, aprovechamiento, edificabilidad, etc.,

Artículo 6.2.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación en el presente capítulo serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas⁴⁸⁸.

Artículo 6.2.3.- Condiciones comunes a los usos de la edificación (OP).

1.-Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el presente Título, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones establecidas en el presente documento del PGOU de Granada⁴⁸⁹.

2.-Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en el presente documento del PGOU de Granada, se asimilarán a aquéllos que funcionalmente les sean más próximos⁴⁹⁰.

cuando se refiere a ese concepto, a diferencia de la construcción para la que no contempla estas relaciones de forma tan nítida. De ahí se deduce que la LOUA viene a seguir el criterio antes expuesto de la capacidad de albergar usos en su interior como algo característico de la edificación frente a la construcción". En mismo Texto de comentarios señala que "bajo el concepto 'instalaciones' han de entenderse incluidas todas aquellas obras o actos que escapen a los de construcciones o edificaciones, en ese ánimo que tiene la legislación urbanística de abarcar la totalidad de los actos merecedores de control urbanístico. Es un término que alude por un lado a obras concretas de servicios comúnmente denominados 'urbanos' como los de electricidad, gas, agua, saneamiento, etc., y, por otro, al establecimiento de recintos acondicionados para determinadas funciones o el mero acto de disponer en un cierto sitio una obra o una actividad, habilitante con un carácter provisional. No obstante bajo esta denominación se entiende que no se están amparando elementos que puedan ser considerados como obras de urbanización en cuanto que éstas habrían de considerarse como construcción". El Texto señalado concreta también que toda edificación es una construcción, pero no toda construcción es una edificación.

El artículo 9.4 de la vigente ORUA describe los siguientes conceptos:

"Construcciones e instalaciones. Se entiende por construcciones e instalaciones, a las actividades de intervención que no responden al concepto de edificación establecido en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE)".

Según el artículo 1.2.a del DLA3/2019, se entiende por "edificación" "todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable". En este sentido hay que tener en cuenta que están sujetos de declaración responsable (y no a licencia) "las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación" (artículo 169bis.1.a de la LOUA), sabiendo que requieren proyecto, según la LOE, las obras de edificación (artículo 2.2).

⁴⁸⁸ Artículo 7.1.2 de la presente Normativa del PGOU ("Tipos de obras de edificación").

⁴⁸⁹ Concepto de "cambio de uso" según el contenido del artículo 9.3 de la vigente ORUA:

"Cambio de uso: modificación del uso pormenorizado al que se destina un edificio o inmueble, o parte de él. Para el caso de cambio del uso dominante, se requerirá proyecto técnico según lo fijado por la Ley de Ordenación de la Edificación, tramitándose la intervención como licencia de obra mayor.

En el supuesto de modificación de usos complementarios, cabe distinguir los que tienen como destino el uso de vivienda, de aquellos con fin no residencial. Los primeros se tramitarán como licencia de obra mayor, por afectar a la densidad de vivienda y requerir –por tanto– comprobación previa municipal. Los segundos, centrados en la implantación de usos no residenciales ordinarios, deberán ser objeto de verificación por parte de los Servicios técnicos municipales en el seno del expediente de obra o actividad que corresponda (comunicación previa, declaración responsable de obra o actividad, licencia de obra, calificación ambiental...), no requiriendo con ello licencia o tasa expresa de cambio de uso. En dicho proceso de verificación del uso a implantar, los Servicios técnicos podrán requerir la documentación complementaria que resulte oportuno para justificar la viabilidad urbanística de lo propuesto".

Hay que tener en cuenta que, según el artículo 169.bis.1.c de la LOUA, son objeto de declaración responsable, "los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente", y eso con independencia de que se requiera proyecto técnico o no (el cambio de uso característico requiere proyecto técnico según el artículo 2.2.b de la LOE); y teniendo en cuenta el contenido del apartado b) del artículo señalado: "obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas".

⁴⁹⁰ Todos los usos posibles tienen que asimilarse a algunos de los propuestos en las presentes Normas.

3.-Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados en el ámbito del presente PGOU de Granada, así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afección, y específicamente, a las Ordenanzas municipales recogidas en el Anexo I del presente documento del PGOU de Granada, que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad de los mismos⁴⁹¹.

Artículo 6.2.4.- Usos posibles de la edificación bajo rasante. Usos en construcciones hipogeas (OP).

6.2.4.1. Construcciones bajo rasante.

Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:

- a. Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación⁴⁹².
- b. Los usos de garajes, en la medida que lo establezcan específicamente las presentes Normas del PGOU de Granada y, en su defecto, otras determinaciones más restrictivas. En todo caso, y con carácter general, como mínimo deberá disponerse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de edificación sobre rasante (siempre que dicha edificación no se destine a uso exclusivo de garajes).
- c. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre la rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes⁴⁹³.

En especial, hay que asimilar los usos previstos en el PEPRI Albaicín a los usos contemplados en la Normativa del PGOU. Ver Cuadro número 15. Asimilación de usos PGOU-PEPRI Albaicín. 1.- Asimilación de calificaciones pormenorizadas (definición de usos "característicos" y "compatibles"). 2.- Asimilación usos de la edificación (comparación con los "detallados").

En lo no regulado expresamente en las Normas de aplicación a los usos de la edificación en "suelo no urbanizable", habrá que estar al contenido del presente Capítulo.

⁴⁹¹Además de la legislación sectorial en función del uso (a tener muy en cuenta la legislación sobre características de las viviendas de protección pública, Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas, según ajustes de la Orden de 12 de febrero del 2020); se tendrán en cuenta en contenido específico de los Anexos de la presente Normativa ("ANEXO I. ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN", "ANEXO II. OTRAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE APLICACIÓN" -este listado se ha visto alterado en el periodo de vigencia del Plan General-, y "ANEXO III. ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTÁCULO Y REUNIÓN").

⁴⁹²Ver listado de Normativa de obligado cumplimiento en la edificación, en relación con las instalaciones vinculadas (Ver página Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias "Listado de Normativa de obligado cumplimiento"):

http://www.coaa.es/key/listados-de-normativa/listados-de-normativa-de-obligado-cumplimiento_670_197_713_0_1_in.html

⁴⁹³"Los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicados en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002 señala las siguientes interpretaciones en relación con este apartado:

"4º Usos permitidos en semisótanos:

-Exposición:

Según el artículo 6.2.4.1.c, se permite en sótano y semisótano todo uso distinto del residencial y complementario al de la edificación en que se implante, siempre que no se trate de una pieza habitable, entendida como tal la que se define en el artículo 7.4.5, esto es, que conlleve implica la estancia, reposo y/o actividades que requieran la permanencia de forma prolongada de personas.

Por tanto, las plantas habilitadas bajo la rasante teórica del terreno (en semisótano en incluso en sótano), sólo podrán albergar dependencias para uso de instalaciones o de servicio del uso principal sin consumir edificabilidad, en aplicación del artículo 7.3.13.

No obstante, obligadas por las condiciones topográficas de las parcelas, se pueden producir situaciones en las que las plantas semisótano reúnen condiciones de planta baja en una proporción significativa de su superficie debido a la configuración escalonada de la edificación, por lo que se propone adoptar el siguiente criterio:

Interpretación: Si por razones de adaptación a la topografía del terreno, y previa la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, resultase que una planta sótano asomase en cierta longitud de su perímetro por encima de 1,30 m respecto de la cota de referencia del terreno, podrán ubicarse dependencias habitables en dicha zona con los siguientes requisitos:

-El Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y fijación de rasantes establecerá cuales zonas de la edificación tendrán la consideración de sobre y bajo rasante, en función de las condiciones del perímetro de planta que se vinculen y la profundidad de las mismas.

-La zona destinada a dependencias habitables computarán, a todos los efectos como edificabilidad.

-Se cumplirán las condiciones de ventilación e iluminación naturales exigidas por las Ordenanzas, así como la normativa sectorial aplicable.

-No se superará la altura máxima de la edificación establecida por la Ordenanzas respecto a la rasante de referencia en cada caso".

En relación con esta interpretación hay que hacer varias puntualizaciones, al amparo del contenido de la legislación urbanística y de la presente Normativa del PGOU:

A) Lo que prohíbe la Norma comentada es situar bajo rasante "usos residenciales", ya que permite, expresamente, "los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre la rasante", es decir, usos que complementen o completen (no en el sentido de "uso complementario de la edificación" regulado en apartado 3 del artículo 6.1.3 de las presentes Normas), las necesidades de los usos implantados sobre rasante (que normalmente, son "usos complementarios de la edificación" propiamente dichos -léase bajos comerciales en un edificio de uso residencial, por ejemplo-). Lo que hace de forma inapropiada la interpretación es identificar "uso residencial" con "pieza habitable", sin tener en cuenta que una "pieza habitable", según esta misma Normativa del PGOU, puede estar ubicada en sótano o semisótano.

B) La interpretación no tiene en cuenta el contenido del apartado 3 del artículo 7.4.5 que define el concepto de "pieza habitable": "No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto".

C) Por tanto, de la lectura integrada de los dos artículos (6.2.4.1.c y 7.4.5.3), se deduce que es posible ubicar en sótanos y semisótanos usos no "residenciales", que puedan constituir "piezas habitables", "en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas", siempre que se den las condiciones señaladas en el artículo 7.4.5.

1.-Por otro lado, no tiene sentido la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, para la definición de usos en estos ámbitos en determinadas condiciones, ya que la previsión de la posible implantación de los mismos está perfectamente definida en el PGOU, y desde luego, lo señalado en la interpretación escapa al objeto de esta figura de planeamiento, según el contenido del artículo 15 de la LOUA.

2.-Si tiene sentido el resto de conclusiones de la interpretación, ya que si esa superficie de sótano o semisótano se utiliza como "pieza habitable" debe considerarse su "edificabilidad" como "computable", puesto que ésta implica "aprovechamiento urbanístico" en los términos señalados, para el concepto, en el artículo 59.1 de la LOUA (y por lo tanto, debe producirse el ajuste entre "aprovechamiento subjetivo" del titular y el nuevo "aprovechamiento objetivo" de la parcela, provocado por la autorización de este uso "computable" a los efectos de "aprovechamiento"). Indudablemente la utilización de estos espacios como "habitables" debe de autorizarse en las condiciones adecuadas de ventilación, evacuación, etc., tal y como describe el apartado 3 del artículo 7.4.5 de la presente Normativa, sin que para ciertos usos sea necesaria ni exigible la "iluminación natural". Y, lógicamente, la utilización de estos espacios en ningún momento pueden suponer un incremento de la altura máxima de la edificación prevista por el planeamiento.

En coherencia con la explicación precedente, se aprueban los "criterios de interpretación subsuelo PEPRI Centro, expedientes 271/2014, 272/2014 y 274/2014", publicados en el BOP número 58, de 27 de marzo del 2014, donde se señala, expresamente, en su apartado 8:

"Es importante hacer notar que la posibilidad abierta en el apartado c del artículo 6.2.4.1 se refería expresamente a usos 'no residenciales' y no a usos vivideros. La interpretación publicada el 19 de octubre del 2002 es contraria a la Normativa del PGOU. Y por ello no se ha considerado en la resolución de numerosos supuestos que han permitido de usos en el subsuelo, complementarios a los ubicados sobre rasante (véase la cantidad de establecimientos abiertos, en los últimos años, donde se dan estas circunstancias, en el Conjunto Histórico y en el resto de la Ciudad)

(...).

El concepto 'uso residencial' no ha sido nunca admitido como posibilidad de uso bajo rasante por el PGOU, puesto que el artículo 6.2.4.1 de la Normativa del PGOU, admitía sólo la posibilidad de 'usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el edificio sobre rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes', (...).

CONCLUSIÓN: La regulación general de usos bajo rasante es de aplicación a toda la ciudad. En cuanto a las consultas planteadas sobre posible implantación de terciario, es posible autorizar los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes en el ámbito del PEPRI Centro y en el resto de la ciudad (...), así como los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad según legislación o normativa sectorial aplicable. En caso de tratarse de un uso habitable tendrá que reunir las condiciones de 'pieza habitable' (...)"

También se admitirán bajo rasante aquellas obras de ampliación de instalaciones legalmente establecidas a la entrada en vigor del presente PGOU, que tengan como único y exclusivo objetivo atender a las determinaciones derivadas de las normativas de obligado cumplimiento y, específicamente, a las provenientes de la aplicación de las Normas Técnicas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía, y a la Normativa Básica de la Edificación de Protección contra Incendios, siempre que se justifique adecuadamente⁴⁹⁴ que dicha ampliación es la única solución posible para dar cumplimiento a dichos extremos⁴⁹⁴.

6.2.4.2. Usos en construcciones hipogeas.

Exclusivamente en el ámbito del Área del Sacromonte incluida en el perímetro declarado como conjunto histórico de la ciudad, y hasta tanto se apruebe definitivamente una figura de planeamiento de protección específica para la misma, se admiten los usos existentes a la entrada en vigor del presente PGOU en construcciones hipogeas (viviendas, terciarios de locales de espectáculos –zambros, bares, restaurantes y análogos-, talleres artesanales y despachos profesionales). Dichas construcciones sólo podrán realizar obras de conservación,

Con fecha 31 de enero del 2017, se ha publicado en el BOP número 20, Edicto del "Concejal de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, por delegación (...), ha dictado resolución con fecha 7 de diciembre del 2016". En esta Resolución se concluye lo siguiente:

"En el mismo sentido, cabe entender que la conclusión relativa al criterio de interpretación de usos del subsuelo, contenida en el Decreto de 4 de febrero de 2014, dictado por la Delegada del Área de Urbanismo, obras y Licencias, deviene inaplicable, dado que se fundamenta en el análisis del tenor del artículo 3 de la, hoy suspendida OME. Por tanto ha de entenderse recuperada la vigencia del artículo 6.2.4.1 de la Normativa del PGOU que determina como usos susceptibles de implantación bajo rasante en su apartado c 'los usos no residenciales complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes'.

De la aplicabilidad de los criterios de interpretación del PGOU 2000, aprobados por el Pleno en Sesión de 26 de julio de 2002, BOP número 241, de 19 de octubre. Para el análisis de este precepto, habida cuenta de la inaplicabilidad de la OME y de los criterios dictados relativos a su articulado, hay que traer a colación los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000, aprobada por Pleno Municipal, en sesión celebrada en día 26 de julio de 2002, publicadas en el BOP número 241 de 19 de octubre. Estos últimos criterios, en su apartado cuatro 'usos permitidos en semisótano o sótano', contemplan una interpretación en lo concerniente a posibles dependencias habitables (...)'.

Ver CONTENIDO BOP NÚMERO 20 DE 31 DE ENERO DEL 2017. DEROGACIÓN DE LAS INTERPRETACIONES DE 27 DE MARZO EN RELACIÓN CON LOS EXPEDIENTES 271/2014, 272/2014 Y 274/2014. OCUPACIÓN DE SÓTANOS, en GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/ COMPLEMENTARIA.

Con este Edicto se recupera íntegramente la interpretación de 26 de julio del 2002, que parte del error de base de identificar "usos residenciales" (que es el uso que se prohíbe ubicar en planta sótano o semisótano), con "pieza o dependencia habitable", que a tenor de lo previsto en el apartado 3 del artículo 7.4.5 de la Normativa del Plan General puede ubicarse en ámbitos que carezcan huecos a vía pública o espacio exterior, siempre que "cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección" (que pueden ser características propias de sótanos o semisótanos).

La limitación a la implantación de usos no "residenciales" en planta sótano o semisótano, que tengan carácter de "pieza habitable", complementarios con los ubicados en planta baja, no se deriva del contenido del artículo 6.2.4.1 apartado c comentado, ni de la interpretación del Pleno Municipal de 26 de julio del 2002 que parte de una premisa falsa (como se ha señalado, identificar "uso residencial" con "pieza habitable"). Se deriva de que (a pesar de la posibilidad abierta por el artículo 6.2.4.1), estos usos están expresamente prohibidos en todas las calificaciones urbanísticas reguladas por el PGOU (artículos 7.9.5, 7.10.5, 7.11.5, etc. de la Normativa del PGOU), ya que sólo admiten en exclusividad una serie de usos concretos ("garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación -zonas de instalaciones y/o anejos no habitables-").

Sin embargo, y al mismo tiempo, las Normas de uso contempladas en el "ANEXO III. ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTÁCULO Y REUNIÓN" de la Normativa del PGOU, prevén el desarrollo de actividades sobre piezas habitables en sótanos y semisótanos para estos usos (artículo 1, "locales de espectáculos y reunión"), o el PGOU permite la ubicación, en sótano, de almacenes complementarios de usos ubicados sobre rasante (artículo 6.1.12 apartado 1.2 de las presentes Normas del PGOU). Lo mismo ocurre con el PEPRI Albaicín que contempla esta posibilidad (artículo III.22, apartado 3 de su Normativa).

⁴⁹⁴Ver, especialmente, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).

rehabilitación y acondicionamiento, quedando expresamente prohibidas las de ampliación y las de nueva planta⁴⁹⁵.

Artículo 6.2.5.- Edificios o locales con varios usos (OP).

1.-Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.

2.-Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble⁴⁹⁶.

3.-En las edificaciones afectadas por el presente PGOU de Granada no podrán ubicarse aquellos usos que estén prohibidos por la aplicación de las determinaciones correspondientes a las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Sección 2ª. Usos residenciales de la edificación⁴⁹⁷.

⁴⁹⁵Está prohibido, expresamente, el usos urbanístico de "cuevas" fuera del ámbito señalado por el PGOU como "Sacromonte". Dentro del ámbito del "Sacromonte", en las construcciones hipogeas, sólo se permitirán las obras señaladas en los apartados 1, 2, 3 y 6 del artículo 7.1.2.a de la presente Normativa.

Es dudoso que puedan emprenderse las obras señaladas en el apartado 4 del mismo artículo ("restauración"), ya que las mismas son aquellas que consisten "en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio. Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando elementos determinantes de su organización tipológica, y las operaciones de vaciado de la edificación con mantenimiento de fachadas exteriores".

Las condiciones de la vivienda hipogea se regulan en el artículo 6.2.6.4 de las presentes Normas.

En cualquier caso habrá que tener en cuenta la existencia de construcciones hipogeas existentes a la entrada en vigor del PGOU fuera del ámbito del "Sacromonte", que tendrán la consideración, en función de su antigüedad, de "fuera de ordenación" (FO) y por lo tanto les serán de aplicación las reglas previstas en el artículo 34.2 de la LOUA.

⁴⁹⁶El uso "dominante o característico", lo define el que mayor superficie útil consuma del edificio.

Según el artículo 7.3.12, apartado 3 de las presentes Normas:

"Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para cuerpos salientes cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos salientes cubiertos y cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.)."

La interpretación de 14 de abril del 2015 se anuló por Decreto de fecha 10 de octubre del 2017 del Sr. Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo (BOP número 217 de 15 de noviembre del 2017). Mediante este Decreto se deja sin efecto el Dictamen de 19/02/2013, y Resolución por la que se deja sin efecto la Instrucción de 14 de abril del 2015, pero no tiene en cuenta el contenido de este artículo.

⁴⁹⁷Ver Interpretación de cambio de usos de locales a viviendas (Dimensiones mínimas de las piezas vivideras. Condiciones de acceso a las viviendas en edificios plurifamiliares. Viviendas diáfanas o lofts. Situaciones particulares de ocupación en planta baja) Decreto de 15 de abril del 2021, publicado en el BOP número 77, de 26 de abril del 2021:

"Considerando el informe propuesta de la Coordinación General de fecha 13/04/2021, en el cual se indica:

"En los últimos años se ha podido comprobar desde la Dirección General de Licencias un aumento de la tramitación de intervenciones relacionadas con adaptación de locales para su destino a vivienda, motivado ello por alteraciones en la actividad terciaria y en el mercado inmobiliario de nuestra Ciudad.

El análisis de las numerosas licencias solicitadas a tal efecto ha suscitado debate en alguna ocasión acerca de ciertos aspectos que anteriormente no resultaban relevantes, por ser entonces actuaciones esporádicas y circunstanciales.

Por tanto, con la finalidad de aclarar dichos términos y fomentar una aplicación homogénea de la normativa vigente, se hace necesario el establecimiento de unos criterios de interpretación que, sin alterar en modo alguno el texto literal del planeamiento vigente, puntualicen la aplicación de éste en los siguientes apartados:

- Dimensiones mínimas de las piezas vivideras.
- Condiciones de acceso a las viviendas en edificios plurifamiliares.
- Viviendas diáfanas o lofts.
- Situaciones particulares de ocupación en planta baja.
- Casos particulares de rehabilitación de viviendas existentes.

Indicar que los presentes criterios han sido objeto de consenso con la Subdirección de Planeamiento de conformidad con el art. 8 de la Ordenanza Municipal de Autorizaciones Urbanísticas y Actividades del Ayuntamiento de Granada que indica:

“En caso de discrepancias de interpretación entre los distintos servicios municipales acerca del régimen aplicable a los actos y actividades reguladas en la presente ordenanza, que excedan de la mera labor de interpretación jurídica, al amparo de lo previsto en las reglas de aplicación de las normas jurídicas y la interpretación de las normas urbanísticas, sectoriales y/o medioambientales, se podrá instar de oficio la elaboración de un criterio interpretativo que solucione la discrepancia”.

Con el presente informe se pretende proporcionar la seguridad jurídica necesaria y no solo para la ciudadanía, también para los empleados públicos responsables de informar y proponer resoluciones así como para los órganos municipales competentes para resolver, atendiendo a las siguientes CONSIDERACIONES:

1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PIEZAS VIVIDERAS

Respecto de las dimensiones de las estancias vivideras de cada vivienda, la Normativa Urbanística del PGOU establece, en su artículo 6.2.6.7, que *“Para cualquier clase de vivienda, se cumplirán las dimensiones superficiales mínimas para las distintas piezas vivideras expresadas en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que determinase unas condiciones dimensionales más restrictivas”.*

En adición a lo anterior, el artículo 6.2.6.5, dedicado al *“Programa funcional mínimo de las viviendas”*, establece que *“Toda vivienda, incluidos los apartamentos, contará en cualquier caso con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima 10 m²”, por remisión directa a la superficie establecida para dicha pieza por parte de la normativa VPO vigente en el momento de promulgar nuestro PGOU.*

No se dispone de ninguna otra mención en la normativa municipal respecto de las superficies preceptivas del resto de espacios que componen el programa mínimo de vivienda (estancia-comedor, cocina, dormitorios simples, baño, aseo...), algo que sí ocurría -por ejemplo- en la Normativa del anterior Plan General, cuyo artículo 2.1.1 dedicaba una prolija regulación de cada uno de los espacios de la vivienda, llegando incluso a determinar la dimensión mínima de armarios empotrados, tendederos y vestíbulos.

Es palmaria, por tanto, la voluntad contenida en el Plan General de remitir en bloque la objetivación superficial de las piezas vivideras a la normativa de protección oficial, por su rango superior y carácter más específico y actualizado. De hecho, en la vigencia del PGOU son ya varias las revisiones que ha experimentado la regulación de VPO, frente a ninguna de nuestro Plan.

En concreto, la *“Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía”* (BOJA 154 - 04/08/08) ya amplió -por ejemplo la dimensión mínima del dormitorio principal, que pasó de 10 a 12 m², y de los dormitorios simples, que pasaron de 6 a 8 m² como mínimo. Se determinó en aquel momento que la remisión municipal a la normativa de VPO, así como el fomento de la calidad y confort de la vivienda, primaba sobre la mención aislada del artículo 6.2.6.5 sobre la dimensión del dormitorio principal. Es decir, desde 2008, y de manera consuetudinaria y homogénea, se ha exigido una superficie mínima de 12 m² para el dormitorio principal, junto al resto de aspectos exigidos en la citada Orden de 21 de julio.

Más recientemente, se dispone también de la *“Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía”* (BOJA 35 -20/02/20), en cuyo articulado se explicita lo siguiente: *“En aquellos municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, normativa urbanística u ordenanzas municipales que establezcan condiciones funcionales y de diseño para viviendas libres y sus anejos vinculados, no será de aplicación lo regulado en el Capítulo II de la presente orden al efecto de otorgar licencias urbanísticas ni calificaciones de vivienda protegida, cuyo diseño y condiciones funcionales tendrán los mismos requisitos que las viviendas libres. En estas circunstancias, lo regulado en el Capítulo II de la presente orden será aplicable únicamente para aquellos parámetros no dispuestos en la normativa municipal”*

La citada sumisión de la normativa VPO a la vivienda libre regulada por plan general debe entenderse desde el prisma de equiparar ambos estándares a nivel municipal, pudiendo incluso ampliar los máximos superficiales de la VPO e *“igualar por arriba”*, haciéndola más atractiva y competitiva en el mercado inmobiliario.

Cabe recordar que nuestro Plan General no establece una regulación expresa de las superficies de piezas vivideras, sino que para todas ellas se remite a la normativa de protección oficial, siendo anecdótica la mención de la superficie del dormitorio principal, para el que coyunturalmente se incluyó su valor vigente en VPO en el momento de redacción del Plan.

Por todo lo anterior, se entiende que continúa vigente la remisión municipal directa a la normativa de VPO respecto de las dimensiones de todas las piezas vivideras (estancia-comedor, cocina y dormitorios), actualmente recogidas en el artículo 8.1 de la Orden de 12 de febrero de 2020 (BOJA 35 - 20/02/20), y sin perjuicio de futuras actualizaciones de dicha regulación autonómica.

Dicha remisión normativa debe entenderse igualmente válida en los distintos planes especiales vigentes en la Ciudad, que carecen de regulación específica al respecto, y en los que debe entenderse como supletoria la aplicación de todo lo recogido en nuestro PGOU.

Criterio de interpretación respecto de las dimensiones de las piezas vivideras: *“En todos los ámbitos de planeamiento municipal, las dimensiones de las piezas de estancia-comedor, cocina, dormitorio principal y resto de dormitorios de las viviendas serán las fijadas por la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la suplira.”*

2. CONDICIONES DE ACCESO A LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES

El artículo 6.1.9.2 define la vivienda plurifamiliar como el *“alojamiento de personas vinculadas familiarmente en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas”.*

En relación con la condición de acceso común, se presentan diversas condiciones particulares respecto de su situación y configuración, que se suman igualmente a las distintas localizaciones en las que se pueden encontrar los locales sobre los que se solicitan cambios de uso a vivienda. A la vista de los abundantes casos analizados y de la aplicación de la Normativa Urbanística en todos ellos, se explicitan a continuación las distintas opciones posibles.

Criterio de interpretación respecto de las distintas posibilidades de acceso común en edificios plurifamiliares: “En cumplimiento de la condición de acceso común en edificios plurifamiliares, se deben contemplar las siguientes opciones válidas para su configuración:

- Acceso a la vivienda a través del propio portal del edificio.

- Acceso a las viviendas desde soportales o zonas exteriores privativas del edificio, ya sean éstas de acceso público o privado.

- Acceso mediante nuevo portal creado en el edificio, con generación de nueva zona común desde la que se accede a más de una vivienda. Dicho portal cumplirá todas las exigencias dimensionales, técnicas y de suministro vigentes para cualquier portal plurifamiliar.

Cabe recordar que no se considera como opción de acceso a viviendas en edificios plurifamiliares la del único ingreso directo desde vía pública.”

1. VIVIENDAS DIÁFANAS O LOFTS.

El artículo 6.2.6.5 de la Normativa urbanística del Plan General vigente, dedicado al “Programa funcional mínimo de las viviendas”, establece la posibilidad de introducir “apartamentos compuestos por un solo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a los treinta metros cuadrados, dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios anejos”.

Dicha posibilidad se matiza en el artículo inmediatamente posterior advirtiendo que “el número de piezas de tales características será igual o inferior al 25% del número total de viviendas a ejecutar”. Dicho porcentaje se reduce también en el ámbito del PEPRI Centro al 20%, según lo contemplado en el art. 7.1.9 de su Normativa.

Se permite, por tanto, la introducción de piezas residenciales de menor superficie que la mínima de 35m², sin posibilitar que su cantidad sea significativa dentro del total de vivienda de un edificio.

Por otro lado, no se contempla expresamente en el PGOU la posibilidad de disponer de viviendas de la misma configuración funcional de espacio abierto único, diáfano y compartido [tipo loft], cuya superficie sea superior a la mínima establecida.

Presentándose con mayor frecuencia este tipo de tipologías residenciales, se hace necesario el establecimiento de las condiciones que deban reunir dicho tipo de viviendas, para poder aplicarlas de manera homogénea, y en concordancia con las exigencias funcionales, dimensionales e higiénicas de la Normativa Urbanística del PGOU.

Criterio de interpretación respecto de las distintas condiciones que habrán de cumplir las viviendas diáfanas o lofts: “Se podrán disponer viviendas cuyos espacios vivideros no se encuentren compartimentados entre sí, siempre que se garantice la posibilidad futura de su transformación en un vivienda compartimentada acorde con todos los requerimientos funcionales y dimensionales preceptivos según PGOU.”

2. SITUACIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN APLICABLE

Como caso particular del cambio de uso de locales a vivienda, hay que mencionar aquellos que se producen en edificios situados en parcelas calificadas como Plurifamiliar en Manzana Cerrada o en Bloques Abiertos fuera de Conjunto Histórico. En la ordenanza que regula dichas tipologías se establece que la ocupación en planta baja puede superar el 80% o el 50%, respectivamente, únicamente cuando no se localicen viviendas en dicho nivel. Por tanto, es necesaria la observancia de dicho parámetro en cualquier cambio de uso a vivienda que se solicite en planta baja.

Del mismo modo, se deben traer a colación otras situaciones particulares que, en aplicación de las condiciones de calificación del planeamiento vigente, obligue a la localización de usos terciarios en planta baja e impida su sustitución por uso residencial. Cabe observar, en tal caso, la imposibilidad de alterar esos usos, al determinarse como obligatorios en la dotación que el planeamiento establezca.

Criterio de interpretación respecto de las condiciones de ocupación en planta baja: “No podrán introducirse nuevas viviendas en la planta baja de aquellos inmuebles cuya ocupación sea ya superior a la establecida para ello por la calificación aplicable, ni en locales terciarios que respondan a la dotación mínima obligatoria establecida por el planeamiento para dichos usos.”

3. CASOS PARTICULARES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES

En casos de rehabilitación de viviendas, se dispone de ciertas tolerancias en sus condiciones funcionales y dimensionales, según lo contenido tanto en la normativa urbanística vigente, como en la relacionada con viviendas de protección oficial. Todo ello fundamentado en la situación consolidada de las viviendas preexistentes.

No obstante lo anterior, se entiende que la citada flexibilidad normativa no es de aplicación en casos en los que se incremente el número consolidado de viviendas o se generen nuevas por cambios de uso de locales. En tal caso, son de aplicación las exigencias de obra nueva y el cumplimiento de los estándares vigentes.

Criterio de interpretación respecto de casos particulares de rehabilitación de viviendas existentes: “En cambios de uso de locales a vivienda, así como en cualquier intervención en la que se incremente el número de viviendas de la edificación, no resultan de aplicación las tolerancias funcionales y dimensionales establecidas por la normativa para los supuestos de rehabilitación.”

(...)

PRIMERO. Aprobar la presente instrucción en relación a los siguientes supuestos:

1º Dimensiones mínimas de las piezas vivideras. Interpretación respecto de las dimensiones de las piezas vivideras:

“En todos los ámbitos de planeamiento municipal, las dimensiones de las piezas de estancia-comedor, cocina, dormitorio principal y resto de dormitorios de las viviendas serán las fijadas por la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera.”

2º Condiciones de acceso a las viviendas en edificios plurifamiliares. Interpretación respecto de las distintas posibilidades de acceso común en edificios plurifamiliares:

“En cumplimiento de la condición de acceso común en edificios plurifamiliares, se deben contemplar las siguientes opciones válidas para su configuración:

- Acceso a las viviendas a través del propio portal del edificio.

Artículo 6.2.6.- Uso de vivienda (OP).

6.2.6.1. Tipos de usos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación⁴⁹⁸.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de vivienda**, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar⁴⁹⁹ con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según albergue una o más viviendas será de carácter **unifamiliar** o **plurifamiliar**, respectivamente.

Este uso de la edificación es posible en edificios ubicados sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de vivienda** a aquel uso residencial de la edificación, consistente en el alojamiento familiar⁵⁰⁰ que se desarrolla sobre un inmueble que alberga otros tipos de actividades. Según albergue una o más viviendas, será de carácter **unifamiliar** o **plurifamiliar**, respectivamente.

Este uso de la edificación podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, sólo en el caso de uso no exclusivo de vivienda plurifamiliar, y siempre que así lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Granada.

*- Acceso a las viviendas desde soportales o zonas exteriores privativas del edificio, ya sean éstas de acceso público o privado.
- Acceso mediante nuevo portal creado en el edificio, con generación de nueva zona común desde la que se accede a más de una vivienda. Dicho portal cumplirá todas las exigencias dimensionales, técnicas y de suministro vigentes para cualquier portal plurifamiliar.*

Cabe recordar que no se considera como opción de acceso a viviendas en edificios plurifamiliares la del único ingreso directo desde vía pública."

3º Viviendas diáfanas o lofts. Interpretación respecto de las distintas condiciones que habrán de cumplir las viviendas diáfanas o lofts:

"Se podrán disponer viviendas cuyos espacios vivideros no se encuentren compartimentados entre sí, siempre que se garantice la posibilidad futura de su transformación en un vivienda compartimentada acorde con todos los requerimientos funcionales y dimensionales preceptivos según PGOU."

4º Situaciones particulares de ocupación en planta baja. Interpretación respecto de las condiciones de ocupación en planta baja:

"No podrán introducirse nuevas viviendas en la planta baja de aquellos inmuebles cuya ocupación sea ya superior a la establecida para ello por la calificación aplicable, ni en locales terciarios que respondan a la dotación mínima obligatoria establecida por el planeamiento para dichos usos."

5º Casos particulares de rehabilitación de viviendas existentes. Interpretación respecto de casos particulares de rehabilitación de viviendas existentes:

"En cambios de uso de locales a vivienda, así como en cualquier intervención en la que se incremente el número de viviendas de la edificación, no resultan de aplicación las tolerancias funcionales y dimensionales establecidas por la normativa para los supuestos de rehabilitación."

⁴⁹⁸ Artículo 7.1.5 de la Normativa del PEPRI Centro ("Tipos de vivienda: condiciones para su implantación").

⁴⁹⁹ No existe en la actualidad un concepto jurídico de familia especificado por la propia ley. Es posible definirla a partir de sus elementos, los cuales son: sujeción (de los integrantes de la familia a uno de sus miembros), la convivencia (los miembros de la familia viven bajo el mismo techo, bajo la dirección y con los recursos del jefe de la casa), el parentesco (conjunto de personas unidas por vínculo jurídico de consanguinidad o de afinidad), o la filiación (conjunto de personas que están unidas por el matrimonio o la filiación, aunque excepcionalmente por la adopción).

La superficie útil del edificio se destina, casi exclusivamente, al uso de vivienda, si bien, en la mayoría de los casos (con las excepciones previstas en las presentes Normas), habrá que ubicar dentro de la parcela, incluso ocupando superficie construida, plazas de aparcamientos, al servicio de las unidades habitacionales (artículo 6.2.6.12 de las presentes Normas del PGOU).

⁵⁰⁰ El uso de vivienda como "dominante o característico" se puede compartir con otros usos que admite como "complementarios".

3.-Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda unifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios, asegurando en todo caso la vinculación de la actividad complementaria a la dominante (misma propiedad sobre finca única)⁵⁰¹:

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (*).

Local de almacén (*).

Local comercial (*).

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Los usos complementarios señalados con (*) sólo podrán implantarse con uso dominante de vivienda unifamiliar, en parcelas calificadas como unifamiliar manzana cerrada, o en aquellas parcelas pertenecientes a otra calificación que implanten la vivienda unifamiliar como uso compatible o permitido.

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

Uso no exclusivo de alojamiento hotelero

Uso no exclusivo de residencia comunitaria.

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.

Local comercial.

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Local institucional privado.

Local de equipamiento comunitario.

6.2.6.2. Condición de vivienda exterior⁵⁰².

1.-Las viviendas, para tener consideración de exteriores, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación -estancias, dormitorios, despachos y cocinas- tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del presente PGOU de Granada⁵⁰³.

⁵⁰¹Concepto de "finca".

Según el artículo 26.1.a del TRLSRU ("Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios"), constituye "finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral".

⁵⁰²Artículo 7.1.6 de la Normativa del PEPRI Centro ("Condición de vivienda exterior"):

"1.-Para la viviendas de nueva edificación o actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en la Norma del PGOU, exceptuando que solamente será exigible que una (1) pieza habitable de la vivienda tendrá huecos que abran a la calle o espacio libre público.

2.-En el caso de rehabilitación de un edificio catalogado se respetará las condiciones tipológicas existentes antes de la actuación. Estas condiciones se podrán modificar cuando se mejoren las condiciones de habitabilidad de la vivienda".

b. Al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público⁵⁰⁴. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

2.-Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm..

No obstante, en calles en pendiente, se permitirá disponer hasta un 50% de la superficie del forjado de las viviendas de planta baja por debajo del nivel del acerado, siempre que se asegure la disposición de un forjado antihumedad y cámara de aire con dimensiones mínimas de 25 cm. en el contacto con el terreno inferior, y se garantice el correcto aislamiento de la vivienda ante la humedad exterior.

6.2.6.3.- Condición de vivienda interior⁵⁰⁵.

1.-Salvo que las condiciones particulares de calificación lo prohibiesen expresamente, se permitirán viviendas interiores que, en todo caso, deberán reunir todas y cada una de las siguientes condiciones:

⁵⁰³ Artículos 7.3.21, 7.3.22 y 7.3.23 de las presentes Normas del PGOU.

⁵⁰⁴ Artículo 3.2 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía:

"Son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización general, cuya titularidad sea de la Entidad Local".

Ver artículo 7.3.4 apartado 1 de la presente Normativa del PGOU ("Alineación exterior"):

"La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, o de los instrumentos que desarrollen al mismo, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de calificación".

⁵⁰⁵ Artículo 7.1.7 del PEPRI Centro ("Condición de vivienda interior"):

"1.-Para las viviendas de nueva edificación en actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en la Norma del PGOU, exceptuando que solamente será exigible que una (1) pieza habitable de la vivienda tendrá huecos que abran a patio vividero* o de manzana.

2.-En caso de Rehabilitación de edificios se respetará las condiciones tipológicas existentes antes de la actuación (casa patio, casa corrala, ...). Todas las piezas habitables ventilarán al menos a un patio. Estas condiciones se podrán modificar cuando se mejoren las condiciones de habitabilidad de la vivienda".

*El PEPRI Centro distingue, al contrario del PGOU, la posibilidad de tener huecos a "patio vividero" de la posibilidad de tener huecos a "patio de manzana". En consecuencia, parece que no se trata del mismo concepto. Es necesario concretar el concepto de "patio vividero", que debe equipararse al patio donde es posible abrir huecos de una "pieza habitable" o vividera. El concepto de "pieza habitable" se contempla en el artículo 7.4.5 apartado 1 y 2 de la Normativa del PGOU, en el supuesto, general, donde es posible el "uso residencial" (el apartado 3 se refiere la posibilidad de "piezas habitables" no residenciales):

"1.-Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos.

2.-Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b. Recaer sobre un espacio libre de carácter público.

c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la calificación que le sea de aplicación.

d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces, abiertos y/o patio de manzana.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación establecidas en la normativa del presente PGOU".

La confusión ante una posible descripción de "patio vividero", se mantiene si se tiene en cuenta la definición de "patio de manzana" contenida en el artículo 6.1.13 apartado 2.c de la Normativa del PEPRI Centro (teniendo en cuenta que no se niega el carácter de "vividero" al resto de patios, entre ellos en los "patios existentes en edificios catalogados"):

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

a. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación -estancias, dormitorios, despachos y cocinas- tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del presente PGOU de Granada⁵⁰⁶.

b. Al menos dos (2) piezas habitables tendrán huecos que abran sobre patios de manzana, que cumplirán con las determinaciones establecidas para los mismos en la normativa del presente PGOU de Granada⁵⁰⁷. En caso de apartamentos, bastará con un (1) hueco, ubicado en la pieza principal.

2.-Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm.

6.2.6.4.- Condición de vivienda hipogea.

1.-Se entiende por vivienda hipogea aquélla que cuenta con alguna de sus dependencias habitables excavada en cueva.

2.-El presente documento del PGOU de Granada, reconoce las viviendas hipogeas existentes en el ámbito del Barrio del Sacromonte, siempre que se encuentren situadas sobre suelos cuya calificación permita el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar.

Dichas viviendas podrán ser objeto de obras tendentes a su buena conservación, así como obras de rehabilitación y/o acondicionamiento, conforme a las definiciones que para las mismas se establecen en la normativa del presente PGOU de Granada⁵⁰⁸, no teniendo que cumplir estrictamente las condiciones de salubridad referentes a ventilación e iluminación que se establecen en este PGOU de Granada.

3.-En todo caso las obras de reforma de las viviendas hipogeas tenderán a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las mismas, y en especial en lo referente a condiciones de ventilación e iluminación, utilizando para ello métodos tanto naturales como artificiales, siempre que ello no suponga menoscabo de los invariantes tipológicos que dotan de interés a dicho tipo de viviendas.

4.-Queda prohibida la implantación de nuevas viviendas hipogeas en el término municipal.

⁵⁰⁶ Artículos 7.3.21, 7.3.22 y 7.3.23 de las presentes Normas del Plan General.

⁵⁰⁷ Ver artículo 7.3.23 apartado 4 de las presentes Normas del Plan General:

"Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

a. Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones vinculadas al mismo, y como mínimo de nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.

b. En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ochenta y uno (81) metros cuadrados, de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados".

⁵⁰⁸ Dentro del ámbito del "Sacromonte", en las construcciones hipogeas, sólo se permitirán las obras señaladas en los apartados 1, 2, 3 y 6 del artículo 7.1.2.a de la presente Normativa.

Es dudoso que puedan emprenderse las obras señaladas en el apartado 4 del mismo artículo ("restauración"), ya que las mismas son aquellas que consisten "en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio. Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando elementos determinantes de su organización tipológica, y las operaciones de vaciado de la edificación con mantenimiento de fachadas exteriores".

En cualquier caso habrá que tener en cuenta la existencia de construcciones hipogeas existentes a la entrada en vigor del PGOU fuera del ámbito del "Sacromonte", que tendrán la consideración, en función de su antigüedad, de "fuera de ordenación" (FO) y por lo tanto le serán de aplicación las reglas previstas en el artículo 34.2 de la LOUA.

6.2.6.5.- Programa funcional mínimo de las viviendas⁵⁰⁹.

1.-La vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor, cocina, un dormitorio principal, y un cuarto de baño completo, compuesto por ducha o bañera, inodoro, bidé y lavabo⁵¹⁰.

⁵⁰⁹El artículo 3 de la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas ("Composición, programas y habitaciones de las viviendas"), señala los programas mínimos para este tipo de viviendas en Andalucía:

"La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro.

En viviendas de más de 70 m² útiles, existirán, al menos, dos cuartos de aseo. Como mínimo, uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro.

Las superficies útiles serán para cada tipo de vivienda, según su número de dormitorios, las siguientes:

Un dormitorio, 60 m².

Dos dormitorios, 70 m². Tres dormitorios, 90 m².

Cuatro o más dormitorios, la máxima permitida o financiable por los Planes de Vivienda vigentes, en aquellos programas en los que se permitan superficies mayores a 90 m².

Se exceptúa del cumplimiento de las determinaciones anteriores a los alojamientos, en los que será de aplicación lo siguiente:

a) La superficie útil mínima de los alojamientos será de 25 m², excluidos los servicios comunes.

b) La relación entre la superficie útil de un alojamiento y el número de personas a que vaya destinada no será inferior a 14 metros cuadrados por persona. En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los servicios comunes".

Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma. Artículo 1:

"La Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se añade un tercer párrafo al artículo 2, con la siguiente redacción:

«En aquellos municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, normativa urbanística u ordenanzas municipales que establezcan condiciones funcionales y de diseño para viviendas libres y sus anejos vinculados, no será de aplicación lo regulado en el Capítulo II de la presente orden al efecto de otorgar licencias urbanísticas ni calificaciones de vivienda protegida, cuyo diseño y condiciones funcionales tendrán los mismos requisitos que las viviendas libres. En estas circunstancias, lo regulado en el Capítulo II de la presente orden será aplicable únicamente para aquellos parámetros no dispuestos en la normativa municipal.»".

Artículo 7.1.8 del PEPRI Centro ("Programa funcional mínimo de viviendas"):

"1.-En caso de viviendas de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados la vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor, cocina, un dormitorio principal y un cuarto de baño completo, compuesto por ducha o bañera, inodoro, bidé y lavabo.

2.-En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado el Programa funcional será libre y se adaptará a las condiciones tipológicas del edificio. Por razones higiénicas el baño deberá estar independizado del resto de la vivienda, la puerta de acceso puede abrir hacia el Salón y/o Dormitorios. En todo caso la superficie útil mínima de la vivienda será de 35 m². Excepcionalmente si el edificio tuviera por su tipología, viviendas inferiores a los 35 m². útiles se podrán permitir siempre y cuando se justifique la imposibilidad de aumentarlas por motivos de la tipología que impidan la unión o ampliación de las viviendas, cumplimiento en todo caso las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

3.-En el caso de Rehabilitación de un Edificio, en los Programas Públicos de Infravivienda, Actuaciones Singulares, Ordenanza Municipal de Rehabilitación el Programa funcional será libre y se adaptará a las condiciones tipológicas del edificio. Por razones higiénicas el baño deberá estar independizado de la vivienda, la puerta de acceso puede abrir hacia el Salón y/o Dormitorios. En todo caso la superficie útil mínima total de la vivienda será de 35 m². Si el edificio tuviera por su tipología, viviendas inferiores a los 35 m². útiles se podrá permitir siempre y cuando se justifique la imposibilidad de aumentarlas por motivos de la tipología que impidan la unión o ampliación de las viviendas. Se mejorará cuando sea posible las condiciones de habitabilidad e higiene de las viviendas.

3(bis).-Se admitirán apartamentos compuesto por un único espacio habitable compuesto por estancia-comedor-cocina, la superficie útil no podrá ser inferior a los 30 m². útiles.

4.-A los efectos de cálculo de la superficie útil no podrá computarse las superficies de balcones, terrazas, tendedores, miradores ni espacios anejos. Cualquier vivienda incluido los apartamentos contarán con un espacio destinado al dormitorio principal de dimensión mínima diez (10) metros cuadrados.

5.-Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifiquen adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas".

⁵¹⁰La Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas, señalada en la nota anterior determina que un cuarto de aseo completo, a los efectos de la normativa de Viviendas Protegidas, está formado por "baño o ducha, lavabo e inodoro" (artículo 3 según la Orden de 12 de febrero de 2020).

No obstante, podrán disponerse **apartamentos** compuestos por un solo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil⁵¹¹ no podrá ser inferior a los treinta (30) metros cuadrados, dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios anejos.

Toda vivienda, incluidos los apartamentos, contará en cualquier caso con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima diez (10) metros cuadrados.

2.-Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación⁵¹².

6.2.6.6.- Superficies mínimas de las viviendas.

1.-Para **viviendas promovidas en régimen libre**, en función del número de piezas de dormitorio, las superficies mínimas de las viviendas serán las que siguen⁵¹³:

⁵¹¹Ver concepto de “superficie útil” según la presente Normativa en el artículo 7.3.12, apartado 3.

⁵¹²En consecuencia, el PGOU permite programas funcionales de viviendas, con un superficie útil inferior a 30 m²., en las condiciones señaladas.

Ver, Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. Artículo 18. (“Superficie y diseño para la calificación”).

“1. Con carácter general, la superficie útil máxima de la vivienda protegida no superará 90 metros cuadrados. Cuando las viviendas se encuentren en una edificación que contemple estancias de uso comunitario distintas de las necesarias para el acceso, servicios e instalaciones, podrá incluirse la parte proporcional de dicha superficie, sin que la superficie útil total pueda superar el límite máximo antes señalado.

2. En el caso de alojamientos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales será de 45 metros cuadrados, permitiéndose que hasta un 25 por ciento de las unidades alcancen los 70 metros cuadrados. Dispondrán de superficies destinadas a estancias y servicios comunes de al menos un 15 por ciento de la parte privativa, con las que conformarán un conjunto residencial integrado.

3. Cuando la promoción incluya anejos vinculados, podrán contabilizarse a efecto del precio máximo por vivienda o unidad habitacional, en caso de alojamiento, un garaje de hasta 25 metros cuadrados útiles y un trastero de hasta 8 metros cuadrados útiles.

4. Las viviendas o alojamientos protegidos incluidos en la reserva establecida en el artículo 58 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, así como las viviendas convertibles previstas en el artículo 57 de la misma Ley, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de alguna discapacidad, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido, en un 20 por ciento en cada caso.

5. El mismo incremento en la superficie útil máxima de las viviendas protegidas previsto en el apartado anterior podrá aplicarse a las destinadas a unidades familiares o de convivencia compuestas por 5 o más miembros, así como a aquellas en las que haya algún miembro en situación de dependencia.

6. Cuando se justifique su necesidad por razones técnicas, dimensionales, mejora de la eficiencia constructiva o energética por encima de las exigencias del Código Técnico de la Edificación, se propongan soluciones arquitectónicas más sostenibles o se atiendan a determinadas necesidades de diseño que contengan soluciones que respondan a criterios innovadores, a solicitud de la persona promotora, podrá exceptuarse de las limitaciones contempladas en los párrafos anteriores, así como de las limitaciones sobre el diseño de la vivienda que resultan de aplicación, por resolución motivada de la persona titular de la Secretaría General competente en materia de vivienda, que deberá ser dictada en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin que se hubiese notificado la resolución, la solicitud se entenderá estimada”.

⁵¹³Se entiende que son “superficies útiles”. Ver también artículo 7.1.9 de la Normativa del PEPRI Centro (“Superficie mínimas de viviendas”).

Ver resumen de condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas en el ámbito del PGOU y PEPRI Albaicín:

Programa mínimo (** Nota 1 y 2)	Estar-Comedor + Cocina + Dormitorio doble + Baño [Lavabo + Ducha/Bañera + WC + Bidé] (art. 6.2.6.5.)					
Relación entre piezas (** Nota 3)	No acceder al baño desde la cocina o estar-comedor, ni a los dormitorios desde la cocina					
Condición de vivienda	Vivienda exterior: Al menos 2 de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público. En caso de apartamentos bastará con 1 hueco en la pieza principal (art. 6.2.6.2)					
	Vivienda interior: 2 piezas habitables ventilarán a patio de manzana. En caso de apartamentos bastará con 1 hueco en la pieza principal. (art. 6.2.6.3)					
Ventilación e iluminación	Huecos de ventilación ? 5% superficie útil estancia. (art. 7.4.6.2)					
	Huecos de iluminación ? 10% superficie útil estancia. (art. 7.4.6.1)					
Pacios	Los dormitorios deben tener sistema de oscurecimiento temporal frente a la luz exterior. (art. 7.4.7)					
	De ventilación [pieza no habitable]		4 m2 [mínimo Ø h/5] y lado > 2 m			
	De luces [para pieza habitable]		9 m2 [mínimo Ø h/3] y lado > 3 m			
	De manzana		81 m2 [mínimo Ø h] y lado > 9 m			
Superficies (art. 6.2.6.7)	Dormitorio doble (** Nota 4)					10 m2
	Dormitorio simple					8 m2
	Cocina					7 m2
	Pasillos					ancho ? 0,90 m
	Superficies útiles mínimas (** Nota 5)		1 dormit.	2 dormit.	3 dormit.	4 dormit.
			35 m2	45 m2	60 m2	70 m2
	Estar		14 m2	16 m2	18 m2	20 m2
	Estar-cocina-comedor		20 m2	20 m2	24 m2	24 m2
	Apartamentos tipo loft (** Nota 6)		Estar-comedor-cocina-dormitorio + baño			? 30 m2 útiles
	(** Nota 8) Excepcionalmente 20% de reducción de superficie de las estancias en obras de rehabilitación					
Altura libre (** Nota 7)	2,60 m [2,20 m en < 25% de superficie útil] (art. 6.2.6.9)					

Nota 1.- Podrán disponerse apartamentos con superficie útil mínima de treinta (30) metros cuadrados, siempre que se trate de promociones de viviendas donde el número de piezas de tales características sea igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) del número total de viviendas a ejecutar. Estos apartamentos podrán estar compuestos por un solo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, (que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. (art. 6.2.6.6)

Nota 2.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación. (art. 6.2.6.5.2)

Nota 3.- Queda prohibido el acceso directo a cuartos de baño o aseos desde las piezas de cocina y de estar-comedor, así como el acceso directo a dormitorios desde la cocina. (art. 6.2.6.8)

Nota 4.- Toda vivienda, incluidos los apartamentos, contará en cualquier caso con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima 10m2. (art. 6.2.6.5)

Nota 5.- Se admitirán superficies útiles mínimas distintas a las anteriormente reguladas, para programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación. (art. 6.2.6.6)

Nota 6.- Podrán disponerse apartamentos compuestos por un solo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a los 30 m2. (art. 6.2.6.5)

Nota 7.- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición de altura libre mínima, los edificios catalogados destinados a uso de vivienda, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendientes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 cm, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura, aunque se fija en todo caso como altura libre mínima para estancia vivienda el valor de 220 cm. (art. 6.2.6.9.2)

Nota 8.- En obras de rehabilitación, cuando el cumplimiento de las determinaciones de este artículo suponga una gran dificultad técnica, que deberá justificarse en el proyecto, se podrá permitir una reducción en las superficies mínimas expresadas de hasta un 20 %. (art. 8.2 de la Orden de 12 de febrero de 2020, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía)

Ver resumen de condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas en el ámbito PEPRI Centro:

Programa mínimo (** Notas 1 y 2)	Estar-Comedor + Cocina + Dormitorio doble + Baño (Lavabo + Ducha/Bañera + WC + Bidé) (art. 7.1.8.1)				
Relación entre piezas (** Nota 3)	Edificios no catalogados: No acceder al baño desde la cocina o estar-comedor, ni a los dormitorios desde cocina				
Condición de vivienda	Vivienda exterior: Para nueva edificación o actuaciones en edificios no catalogados, se estará a lo especificado en el PGOU, exceptuando que solamente será exigible que 1 pieza habitable tenga huecos que abran a la calle o espacio libre público. En caso de rehabilitación de un edificio catalogado se respetarán las condiciones tipológicas existentes antes de la actuación. (art. 7.1.6.)				
	Vivienda interior: Ídem anterior, exceptuando que solamente será exigible que 1 pieza habitable tenga huecos que abran a patio vividero o de manzana. En caso de rehabilitación de un edificio, se respetarán las condiciones tipológicas existentes antes de la actuación. Todas las piezas habitables ventilarán al menos a un patio. (art. 7.1.7)				
Ventilación e iluminación	Huecos de ventilación ? 5% superficie útil estancia				
	Huecos de iluminación ? 10% superficie útil estancia				
	Los dormitorios deben tener sistema de oscurecimiento temporal frente a la luz exterior				
Patios, art. 6.1.13	De ventilación [pieza no habitable]	4 m ² [mínimo Ø h/6]			
	De luces [para pieza habitable]	9 m ² [mínimo Ø h/3]			
	De manzana	81 m ² [mínimo Ø 9]			
Superficies, art. 7.1.8, 7.1.9 y 7.1.10, (** Nota 4)	Dormitorio doble (** Nota 5)				10 m ²
	Dormitorio simple				8 m ²
	Cocina				7 m ²
	Pasillos				ancho ? 0,90 m
	Superficies útiles mínimas (** Nota 5)	1 dormit.	2 dormit.	3 dormit.	4 dormit.
		35 m ²	45 m ²	60 m ²	70 m ²
	Estar	14 m ²	16 m ²	18 m ²	20 m ²
	Estar-cocina-comedor	20 m ²	20 m ²	24 m ²	24 m ²
	Apartamentos tipo loft (Nota 7)	Estar-comedor-cocina-dormitorio-baño			? 30 m ² útiles
	(** Nota 9) Excepcionalmente 20% de reducción de superficie de las estancias en obras de rehabilitación				
Altura libre (** Nota 8)	2,60 m [2,20 m en < 25% de superficie útil]				
	Para rehabilitación de edificios catalogados no será obligatoria esta limitación. (art. 7.1.12.2)				

Viviendas de 1 dormitorio: 35 m².
 Viviendas de 2 dormitorios: 45 m².
 Viviendas de 3 dormitorios: 60 m².
 Viviendas de 4 o más dormitorios: 70 m².

Se admitirán superficies útiles mínimas distintas a las anteriormente reguladas, para programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación⁵¹⁴.

Podrán disponerse apartamentos con superficie útil mínima de treinta (30) metros cuadrados, siempre que se trate de promociones de viviendas donde el número de piezas de tales características sea igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) del número total de viviendas a ejecutar⁵¹⁵.

2.-Para **viviendas promovidas en régimen de protección oficial**, en relación con las superficies mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que fijase unas condiciones dimensionales más restrictivas⁵¹⁶.

Nota 1.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado el Programa funcional será libre y se adaptará a las condiciones tipológicas del edificio. En todo caso la superficie útil mínima de la vivienda será de 35 m ² . Excepcionalmente si el edificio tuviera por su tipología, viviendas inferiores a los 35 m ² , útiles se podrán permitir siempre y cuando se justifique la imposibilidad de aumentadas por motivos de la tipología que impidan la unión o ampliación de las viviendas, cumplimiento en todo caso las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene. (art. 7.1.8.2)
Nota 2.- Podrán disponerse apartamentos con superficie útil mínima de 30 m ² , siempre que se trate de promociones de vivienda donde el número total de piezas de tales características sea igual o inferior al 20% del nº total de viviendas a ejecutar. (art. 7.1.9)
Nota 3.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado la relación entre piezas de viviendas podrá ser libre. En el caso de existencia de una cocina independiente, el baño no podrá tener acceso directo a través de ésta. (art. 7.1.11.2). Por razones higiénicas el baño deberá estar independiente del resto de la vivienda, la puerta de acceso puede abrir hacia el Salón y/o Dormitorios. (art. 7.1.8.2)
Nota 4.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado la superficie mínima de las distintas piezas estará en relación a las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene. (art. 7.1.10)
Nota 5.- Cualquier vivienda, incluidos los apartamentos, contará con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima 10 m ² . (art. 7.1.8.4)
Nota 6.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifiquen adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas. (art. 7.1.8.5)
Nota 7.- Se admitirán apartamentos compuesto por un único espacio habitable compuesto por estancia-comedor-cocina, la superficie útil no podrá ser inferior a los 30 m ² útiles. (art. 7.1.8.3) (incluido baño)
Nota 8.- En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado no será obligatorio el cumplimiento de esta Normativa (alturas mínimas de planta). En todo caso la altura mínima libre para uso de vivienda será de 220 cm. (art. 7.1.12.2)
Nota 9.- En obras de rehabilitación, cuando el cumplimiento de las determinaciones de este artículo suponga una gran dificultad técnica, que deberá justificarse en el proyecto, se podrá permitir una reducción en las superficies mínimas expresadas de hasta un 20 %. (art. 8.2 de la Orden de 12 de febrero de 2020, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía)

⁵¹⁴En consecuencia, el PGOU permite programas funcionales de viviendas con una superficie útil inferior a la señalada, según el número de dormitorios, en las condiciones descritas.

⁵¹⁵Parece deducirse que en una promoción de viviendas (edificios de carácter plurifamiliar), las viviendas con superficie útil mínima de 30 m²., no podrá superar un 25% del número total de las viviendas de la promoción. Esta condición limita la posibilidad de implantar este tipo de viviendas, y también las de superficies distintas a las reguladas con carácter general en base a programas específicos justificados y aceptados por la propiedad, ya que el salto al programa mínimo regulado con carácter normal es a viviendas de un dormitorio con 35 m². construidos útiles. Por tanto, el PGOU sólo permite, en promociones de viviendas plurifamiliares, que un 25% de las mismas sea de superficie inferior a 35 m². útiles.

Ver artículo 7.1.9.1 párrafo segundo de la Normativa del PEPRI Centro ("**Superficie mínima de las viviendas**"):

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

⁵¹⁶Condiciones ya señaladas del artículo 3 de la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas ("**Composición, programas y habitaciones de las viviendas**") según la redacción dada por la Orden de 12 de febrero del 2020:

"La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro.

En viviendas de más de 70 m² útiles, existirán, al menos, dos cuartos de aseo. Como mínimo, uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro.

Las superficies útiles serán para cada tipo de vivienda, según su número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de Superficie útil máxima (m²)

6.2.6.7.- Dimensiones mínimas de las distintas piezas⁵¹⁷.

1.-Para cualquier clase de vivienda, se cumplirán las dimensiones superficiales mínimas para las distintas piezas vivideras expresadas en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supiera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que determinase unas condiciones dimensionales más restrictivas⁵¹⁸.

2.-Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso

Un dormitorio	60
Dos dormitorios	70
Tres dormitorios	90
Cuatro o más dormitorios	La máxima permitida o financiable por los Planes de Vivienda vigentes, en aquellos programas en los que se permitan superficies mayores de 90 m ² .

Se exceptúa del cumplimiento de las determinaciones anteriores a los alojamientos, en los que será de aplicación lo siguiente:

- a) La superficie útil mínima de los alojamientos será de 25 m², excluidos los servicios comunes.
b) La relación entre la superficie útil de un alojamiento y el número de personas a que vaya destinada no será inferior a 14 metros cuadrados por persona. En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los servicios comunes".

⁵¹⁷Artículo 7.1.10 de la Normativa del PEPRI Centro ("Dimensiones mínimas de las distintas piezas"):

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

⁵¹⁸Ver artículo 8 de la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas ("Superficies mínimas de las habitaciones") según la redacción dada por la Orden de 12 de febrero del 2020:

"1. En toda vivienda la superficie útil mínima (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de	E (m ²)	E+C+K (m ²)
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24
Más de cuatro dormitorios	24	28

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7 m². En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los lavaderos.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, en la propia vivienda o en espacios comunes habilitados al efecto y, en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle.

En el caso de tendedores comunes ubicados en azoteas o espacios exteriores similares éstos deberán ser accesibles mediante escalera y ascensor.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m² y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m. Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,90 m.

2. En obras de rehabilitación, cuando el cumplimiento de las determinaciones de este artículo suponga una gran dificultad técnica, que deberá justificarse en el proyecto, se podrá permitir una reducción en las superficies mínimas expresadas de hasta un 20 por ciento.

3. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación sin perjuicio del cumplimiento de mayores exigencias impuestas por la normativa técnica sobre accesibilidad vigente en cada momento.

4. Se exceptúa del cumplimiento de las determinaciones de este artículo a los alojamientos".

Lo anterior, teniendo en cuenta el párrafo tercero del artículo 2 de la Orden de 21 de julio de 2008, según la redacción dada por la Orden de 12 de febrero del 2020:

"En aquellos municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, normativa urbanística u ordenanzas municipales que establezcan condiciones funcionales y de diseño para viviendas libres y sus anejos vinculados, no será de aplicación lo regulado en el Capítulo II de la presente orden al efecto de otorgar licencias urbanísticas ni calificaciones de vivienda protegida, cuyo diseño y condiciones funcionales tendrán los mismos requisitos que las viviendas libres. En estas circunstancias, lo regulado en el Capítulo II de la presente orden será aplicable únicamente para aquellos parámetros no dispuestos en la normativa municipal".

atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación⁵¹⁹.

6.2.6.8.- Relaciones funcionales entre las distintas piezas de viviendas⁵²⁰.

1.-Queda prohibido el acceso directo a cuartos de baño o aseos desde las piezas de cocina y de estar-comedor.

2.-Queda prohibido el acceso directo a dormitorios desde la cocina.

6.2.6.9.- Altura libre de plantas con usos de viviendas.

1.-La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de la misma, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en el resto de la misma.

2.-Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de vivienda, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura, aunque se fija en todo caso como altura libre mínima para estancia vividera el valor de doscientos veinte (220) centímetros⁵²¹.

6.2.6.10.- Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas⁵²².

⁵¹⁹En consecuencia, el PGOU permite programas funcionales de viviendas con una superficie útil de estancias inferior a las señaladas, en las condiciones descritas.

Artículo 7.1.10 de la Normativa del PEPRI Centro ("Dimensiones mínimas de las distintas piezas"):

"En el caso de Rehabilitación de un edificio catalogado las superficies mínimas de las distintas piezas estará en relación a las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene":

⁵²⁰Artículo 7.1.11 de la Normativa del PEPRI Centro ("Relaciones funcionales entre las distintas piezas"):

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

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

⁵²¹Ver altura de piso con carácter general para todo tipo de usos, en artículo III.5 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Altura de piso").

Artículo 7.1.12 de la Normativa del PEPRI Centro ("Altura libre de plantas con uso de viviendas"):

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

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

Artículo 4 de la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas ("Altura de la edificación") según la redacción dada por la Orden de 12 de febrero del 2020:

"Salvo que las ordenanzas municipales establezcan requisitos mayores:

a) La altura estructural libre mínima en cada planta, medida desde la cota superior del forjado de suelo hasta la cota inferior del forjado de techo será de 2,70 m.

b) La altura mínima libre general entre pavimento y techo acabado será de 2,50 m.

c) En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria".

⁵²²Artículo 7.1.13 de la Normativa del PEPRI Centro ("Dimensiones de los accesos y elementos comunes a las viviendas"):

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

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

1.-Toda vivienda de nueva edificación dispondrá de una puerta de acceso que, cuando menos, cuente con unas dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura, y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2.-Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las distintas piezas de las viviendas contarán, cuando menos, con unas dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de altura, seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseos o baños, y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

6.2.6.11.- Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda⁵²³.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de viviendas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las viviendas sea superior a diez (10) m., disponiéndose un (1) ascensor por cada veinte (20) viviendas o fracción⁵²⁴.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas

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

⁵²³ Artículo 7.1.14 de la Normativa del PEPRI Centro ("Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda"):

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

2.-En el caso de Rehabilitación de un edificio no será obligatorio la ubicación del ascensor y/o aparatos mecánicos elevadores y rampas para salvar desniveles en el edificio, cuando sean incompatibles con la conservación de los valores, elementos y tipología protegidos, aunque se considera recomendable su dotación".

⁵²⁴ Artículo 5 de la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas ("Instalación de ascensor en edificios plurifamiliares") según la redacción dada por la Orden de 12 de febrero del 2020: "Es obligatoria la instalación de ascensor en edificios plurifamiliares que tengan igual o más de tres plantas sobre la rasante, salvo que las normas técnicas sobre accesibilidad vigentes en cada momento establezcan mayores exigencias".

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). Sección SUA 9. Accesibilidad (...) ("1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio"):

"1. Los edificios de uso Residencial Vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible (conforme al apartado 4 del SUA 1) que comunique las plantas que no sean de ocupación nula (ver definición en el anejo SI A del DB SI) con las de entrada accesible al edificio. En el resto de los casos, el proyecto debe prever, al menos dimensional y estructuralmente, la instalación de un ascensor accesible que comunique dichas plantas.

Las plantas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas dispondrán de ascensor accesible o de rampa accesible que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etc..

2 Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m² de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.

Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m² de superficie útil o elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio".

Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía⁵²⁵.

6.2.6.12.- Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda⁵²⁶.

1.-Con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación con destino a vivienda., y, en todo caso, una (1) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda existente, cualesquiera que sea la dimensión con la que ésta cuente.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de vivienda.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU⁵²⁷.

⁵²⁵A nivel de principios, el artículo 3.3.e del TRLSRU ("Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible") señala que los poderes público deben garantizar "el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios".

Tener en cuenta, en Andalucía, el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

⁵²⁶Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida", aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

⁵²⁷Para todo tipo de usos, artículo III.12 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Estacionamiento obligatorio de vehículos"):

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

-Alojamiento: una plaza por cada unidad de alojamiento y, como mínimo, por cada 100 m. cuadrados construidos.

-Hoteles; una plaza cada dos camas, o cada 100 m² construidos.

-Oficinas y servicios públicos: una plaza por cada 50 m. cuadrados construidos.

-Educación, sanitario y asistencial; una plaza pro cada 50 m. cuadrados construidos.

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

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

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

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

Artículo 7.1.15 del PEPRI Centro ("Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de viviendas"):

"1.-En caso de viviendas de nueva edificación o en actuaciones en edificios no catalogados se estará a lo especificado en el PGOU de Granada. La superficie mínima de la parcela en el caso de Manzana Cerrada Plurifamiliar para que sea obligatoria la dotación de aparcamientos será de cuatrocientos (400) metros cuadrados, para el caso de vivienda unifamiliar en cualquiera de sus calificaciones la superficie de parcela para que sea obligatoria la dotación de aparcamiento será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

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

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

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados, los de uso dominante de vivienda plurifamiliar **en manzana cerrada situados ubicados sobre parcelas en cuya superficie no pueda inscribirse una circunferencia de doce (12) metros de diámetro de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados**, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 6.2.7.- Uso de alojamiento hotelero⁵²⁸ (OP).

6.2.7.1.- Tipos de usos de alojamiento hotelero: definiciones y condiciones de implantación⁵²⁹.

4.-Cuando una parcela, o el resultado de la agregación de varias permitida por el Plan Centro, o el sumatorio de parcelas a nivel de sótano (se excluye de esta condición los edificios catalogados), tengan una superficie igual o mayor de mil doscientos (1.200) metros cuadrados cumplirá las siguientes condiciones:

-Para el uso de residencial plurifamiliar en manzana cerrada o bloque abierto, cuando se realice un aparcamiento, será obligatorio contar con una plaza de aparcamiento para uso de los residentes que no sean los usuarios de las viviendas construidas en esa promoción, con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada ochenta (80) metros cuadrados de la superficie de parcela/s.

-Estas plazas serán propiedad de los usuarios afectivos de las mismas.

-Queda prohibido expresamente que estas plazas tengan carácter de rotatorio, o figuras similares. -El Ayuntamiento de Granada, podrá desarrollar una ordenanza específica para el cumplimiento de los objetivos de esta norma".

⁵²⁸Ver Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. CAPÍTULO III ("De los establecimientos y servicios turísticos en particular". Sección 1.ª "De los establecimientos de alojamiento turístico"), del TÍTULO V ("De la ordenación de la oferta turística).

Artículo 40 ("Tipos de establecimientos de alojamiento turístico"):

"1. Los establecimientos de alojamiento turístico pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campamentos de turismo o campings.
- d) Casas rurales.
- e) Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.

2. Los establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico deberán cumplir los requisitos referidos a sus instalaciones, mobiliario, servicios y, en su caso, superficie de parcela que reglamentariamente se determine, en función del tipo, grupo, categoría, modalidad y especialidad a la que pertenezcan.

3. Reglamentariamente, el Consejo de Gobierno podrá establecer requisitos mínimos adicionales para determinadas clases de establecimientos de alojamiento turístico en función del tipo, grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad.

De manera específica, atendiendo a la ubicación territorial de los establecimientos, y respetando en todo caso las determinaciones de ordenación territorial y urbanística, podrán establecerse requisitos consistentes en:

a) La fijación de un parámetro mínimo, expresado en metros cuadrados, de parcela por cada plaza o unidad de alojamiento turístico.

b) La determinación de la superficie de parcela mínima necesaria para su emplazamiento.

4. Sin perjuicio de las facultades de comprobación de otras determinaciones previstas en la legislación vigente, el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el presente artículo será objeto de comprobación por la Consejería competente en materia de turismo, así como por los Ayuntamientos al tramitar, en su caso, las correspondientes licencias urbanísticas o tras la recepción de la declaración responsable o comunicación previa.

5. Reglamentariamente se podrán establecer los requisitos exigibles para que pueda prestarse el servicio de alojamiento turístico en otros establecimientos distintos de los mencionados en el apartado primero".

⁵²⁹**Artículo 41 ("Principio de unidad de explotación"):**

"1. Los establecimientos de alojamiento turístico serán gestionados bajo el principio de unidad de explotación, correspondiéndole su administración a una única persona titular, sobre la que recae la responsabilidad administrativa derivada de su funcionamiento.

2. La unidad de explotación supone la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico de la totalidad de las unidades de alojamiento integrantes de la edificación, o parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por cada establecimiento, siendo ejercida la gestión del conjunto por una única empresa titular.

3. Son actuaciones contrarias al principio de unidad de explotación, quedando, en consecuencia, prohibidas:

- a) Destinar las unidades de alojamiento a un uso distinto al de alojamiento turístico, ya sean residenciales u otros.
- b) La existencia de unidades de alojamiento, integrantes de la edificación a que se refiere el apartado 2 anterior, cuya explotación no corresponda a la empresa titular.

4. La empresa explotadora deberá poder acreditar fehacientemente ante la Administración turística, en los términos dispuestos reglamentariamente, la titularidad de la propiedad u otros títulos jurídicos que la habiliten para la explotación de la totalidad de

1.-Se entiende por **uso exclusivo de alojamiento hotelero (edificio hotelero)**, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble⁵³⁰.

las unidades de alojamiento que constituyen el establecimiento. 5. La vigencia de la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía quedará condicionada al mantenimiento de las condiciones dispuestas en el presente artículo, pudiendo, en caso contrario, dar lugar a la modificación o revocación de la misma, previa audiencia de la persona interesada y mediante resolución motivada. No obstante, no procederá la modificación o revocación de la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía cuando, por causa no imputable a la empresa explotadora, las personas propietarias de las unidades de alojamiento de un establecimiento en régimen de propiedad horizontal, en un porcentaje igual o inferior a un 10% del total de las unidades, vulneren el principio de unidad de explotación por haber incurrido en alguna de las infracciones tipificadas en los apartados 5 y 6 del artículo 72 de esta Ley, sin perjuicio de las acciones que procedan frente a tales infracciones".

Artículo 42 ("Establecimientos en régimen de propiedad horizontal o figuras afines") según la redacción dada por el Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía:

"1. En los supuestos en los que se permita por el planeamiento urbanístico, los establecimientos de alojamiento turístico podrán constituirse en régimen de propiedad horizontal o figuras afines, estando sometidos en todo caso al cumplimiento del principio de unidad de explotación conforme a lo expresado en el artículo anterior. 2. Los establecimientos que disponen de todo o parte independiente del edificio, constituidos en este régimen deben reunir las siguientes garantías: a) En el Registro de la Propiedad se hará constar mediante nota marginal: 1. La afección al uso turístico que recae sobre cada unidad de alojamiento. 2. La cesión del uso de forma permanente a la empresa explotadora. b) Cada una de las personas propietarias se comprometerá a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato cuya vigencia no será inferior a diez años. 3. En ningún caso las personas propietarias o cesionarias podrán darle un uso residencial a las unidades de alojamiento, prevaleciendo su naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro destino. A efectos de esta Ley, se considerará uso residencial: a) El reconocimiento en el contrato a que se refiere el apartado anterior de una reserva de uso, o de un uso en condiciones ventajosas, a las personas propietarias de las unidades de alojamiento por un periodo superior a dos meses al año. b) El uso de la unidad de alojamiento por parte de las personas propietarias por un periodo superior al señalado en la letra anterior. 4. Sin perjuicio de las obligaciones de información dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de personas consumidoras y usuarias, las promotoras de inmuebles a las que se refiere el presente artículo deberán facilitar, a las personas adquirentes de unidades de alojamiento, con carácter previo a la venta, un documento informativo, con carácter de oferta vinculante, en el que se consignará toda la información de manera exhaustiva sobre la afectación del inmueble al uso turístico y demás condiciones establecidas en el presente artículo".

⁵³⁰ **Artículo 43 ("Clasificación por grupos de los establecimientos hoteleros"):**

"1. Los establecimientos hoteleros se clasifican en cuatro grupos:

a) Hoteles: son aquellos establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o un conjunto de edificios, constituyendo sus dependencias una explotación homogénea con entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, cumpliendo, además, los restantes requisitos establecidos reglamentariamente.

b) Hoteles-apartamentos: son aquellos establecimientos que, reuniendo los requisitos exigidos a los hoteles, cuentan, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, en los términos establecidos reglamentariamente.

c) Hostales: son aquellos establecimientos de alojamiento que, por su dimensión, estructura o tipología o por las características de los servicios que ofrecen, no alcanzan los niveles exigidos a los hoteles, cumpliendo los requisitos específicos establecidos reglamentariamente.

d) Pensiones: son aquellos establecimientos de alojamiento que, por su dimensión, estructura o tipología o por las características de los servicios que ofrecen, no alcanzan los niveles exigidos a los hostales, cumpliendo los requisitos específicos establecidos reglamentariamente.

2. Solo los hostales y las pensiones pueden ocupar partes no independientes de un edificio.

3. Reglamentariamente se podrán crear otros grupos de establecimientos hoteleros en función de parámetros como la calidad de las instalaciones y de los servicios ofertados".

Artículo 44 ("Apartamentos turísticos"):

"1. Son apartamentos turísticos los establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, y que cumplen los restantes requisitos establecidos reglamentariamente.

2. Las unidades de alojamiento que integran estos establecimientos podrán ser, según su tipología constructiva y configuración, apartamentos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

3. Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en dos grupos:

a) Edificios/complejos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

b) Conjuntos: son aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos.

4. Los apartamentos turísticos se someterán, en todo caso, al principio de unidad de explotación, debiendo cumplir, además, los restantes requisitos establecidos reglamentariamente".

Artículo 45 ("Compatibilidad en el mismo inmueble de distintos grupos o tipos de establecimientos"):

"1. Será compatible la existencia en un mismo inmueble de hoteles y hoteles-apartamentos, siempre que sean de la misma categoría.

2. Será compatible la existencia en un mismo inmueble de hoteles u hoteles-apartamentos con establecimientos de apartamentos turísticos pertenecientes al grupo edificios/complejos, siempre que sean de similar categoría. A estos efectos, se entenderán de similar categoría los apartamentos turísticos de cuatro, tres, dos y una llave y los hoteles de cuatro, tres, dos y una estrella respectivamente, siendo también equiparables los apartamentos turísticos de cuatro llaves con los hoteles de cinco estrellas".

Artículo 46 ("Campamentos de turismo o campings"):

"1. Son campamentos de turismo o campings aquellos establecimientos turísticos que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, se destinan a facilitar a las personas usuarias de los servicios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los campamentos de turismo podrán construirse elementos fijos destinados a alojamiento, tipo bungaló, siempre que la superficie que ocupen no supere el límite establecido reglamentariamente y sean explotados por la misma persona titular que la del campamento.

3. Asimismo, podrán construirse elementos fijos, de planta baja únicamente, que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de las personas que acampen, tales como recepción, supermercado, restaurante o bar, bloques de servicios higiénicos y oficinas, gerencia y los dedicados exclusivamente al personal de servicio. Este tipo de construcciones no podrá exceder del porcentaje de la superficie total del campamento que reglamentariamente se determine.

4. Queda prohibida la venta de parcelas de los campamentos de turismo, así como la ocupación continuada de las mismas o de los elementos fijos a que se refiere el apartado 2 anterior, por una misma persona usuaria, durante un periodo de tiempo superior al establecido reglamentariamente.

5. En la instalación de campamentos de turismo se tendrá en cuenta la preservación de los valores naturales o urbanos, paisajísticos, históricos, artísticos, agrícolas, faunísticos y forestales del territorio de que se trate, así como la normativa que resulte de especial aplicación.

6. Reglamentariamente se regularán los requisitos de establecimiento y funcionamiento de los campamentos de turismo, las limitaciones respecto a su ubicación, así como la clasificación de los mismos atendiendo a su ubicación territorial, instalaciones y servicios.

7. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ley los campamentos juveniles, los centros y colonias escolares de vacaciones y, en general, cualesquiera establecimientos similares a los anteriores en los que la prestación del servicio de alojamiento turístico se realice de manera ocasional y sin ánimo de lucro".

Artículo 47 ("Casas rurales"):

"1. Son casas rurales aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad; prestan servicios de alojamiento y otros complementarios, y figuran inscritas como tales en el Registro de Turismo de Andalucía en los términos establecidos en la presente Ley.

2. Reglamentariamente se determinarán los requisitos que deberán reunir las casas rurales y los criterios de clasificación de las mismas atendiendo, entre otras circunstancias, a su ubicación y características, así como a sus instalaciones y servicios.

3. En caso de que la casa rural se implante en suelo clasificado como no urbanizable, la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía se entiende sin perjuicio de su previa tramitación como actuación de interés público conforme con la normativa que le sea de aplicación".

Sección 2ª ("De las viviendas turísticas de alojamiento rural").

Artículo 48 ("De las viviendas turísticas de alojamiento rural"):

"1. Son viviendas turísticas de alojamiento rural aquellas situadas en el medio rural en las que se preste únicamente el servicio de alojamiento, y que son ofertadas al público, para su utilización temporal u ocasional, con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año, sin que en ningún caso la prestación del servicio exceda, en conjunto, de tres meses al año.

2. Las viviendas turísticas de alojamiento rural deberán estar amuebladas y disponer de los enseres necesarios para su inmediata utilización. Reglamentariamente se determinarán los requisitos mínimos de infraestructura que deben cumplir y los criterios de clasificación de las mismas".

Ver también Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos en Andalucía. Ver la excepción planteada por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Artículo 3 ("Definición"):

"1. Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. 3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento".

Ver artículo 7.1.16 del a Normativa del PEPRI Centro ("Uso de alojamiento hotelero"). Específicamente, apartado 3:

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

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de alojamiento hotelero**, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble⁵³¹.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Granada, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección⁵³².

3.-Como uso dominante, permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación:

- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.-En todo caso, cualquier uso de alojamiento hotelero implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección⁵³³.

6.2.7.2.- Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento hotelero.

⁵³¹No se concreta que el acceso independiente deba ser desde vía o espacio público, en consecuencia la independencia del acceso puede asegurarse dentro la misma parcela, e incluso desde la misma edificación, siempre que se cumplan con las condiciones impuestas por la normativa sectorial.

Ver expediente 8.177/2014, sobre "Interpretación del PGOU, sobre la legislación de Turismo de Andalucía, en relación a los apartamentos turísticos", de fecha 5 de marzo del 2015, que concluye:

"Los apartamentos turísticos clasificados en su normativa reguladora como 'conjuntos' no comparten las características anteriores: pueden ubicarse en un mismo inmueble o distribuidos en diferentes inmuebles, ocupando parte de los mismos, sin necesidad de contar con entrada independiente. La regulación específica contemplada en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, desplaza la regulación genérica del PGOU".

⁵³²Ver nota anterior.

⁵³³Básicamente, Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

1.-Las dependencias de los alojamientos hoteleros responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afección, siendo en su defecto de aplicación los valores mínimos expresados en el presente PGOU para las estancias asimilables a las del uso de vivienda⁵³⁴.

2.-Si por las características del establecimiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán asegurarse en todo caso la perfecta evacuación de los humos y gases que pudieran producirse.

6.2.7.3.- Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento hotelero.

1.-La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de alojamiento hotelero, será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de dichas dependencias, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos veinte (220) centímetros en el resto de las mismas.

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2.-Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de alojamiento hotelero, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendientes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura. En todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia el valor de doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.7.4.- Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.

Los accesos exteriores, e interiores a las distintas piezas, se atenderán a las dimensiones mínimas señaladas para las viviendas⁵³⁵.

6.2.7.5.- Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento hotelero.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento hotelero, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite⁵³⁶.

⁵³⁴ Ver Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros en Andalucía. "ANEXO 1. REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS PARA EL GRUPO DE HOTELES". "ANEXO 2. REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS PARA EL GRUPO DE HOSTALES". "ANEXO 3. REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS PARA EL GRUPO DE PENSIONES". "ANEXO 4. REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS PARA EL GRUPO DE HOTELES-APARTAMENTOS". "ANEXO 5. REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS EN FUNCIÓN DE LA MODALIDAD Y CATEGORÍA". "ANEXO 6. ESPECIALIDADES". Ver <https://es.slideshare.net/sadora71/transparencias-legislacin>

⁵³⁵ Artículo 6.2.6.10 de la presente Normativa. Ver nota anterior.

⁵³⁶ CTE. Documento básica SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad. Sección SUA 9 ("Accesibilidad"). Anejo A, "Terminología".

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía⁵³⁷.

6.2.7.6.- Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento hotelero.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los aseos a prever, todo alojamiento hotelero deberá disponer de aseos públicos, a razón de al menos un lavabo y un retrete, para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil destinada a la citada actividad.

La dotación de inodoros deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción. La dotación de lavabos deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción.

2.-En todo caso, los aseos públicos deberán atender las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones vigentes de afección⁵³⁸.

6.2.7.7.- Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento hotelero.

1.-Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles: una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación, o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación⁵³⁹.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento hotelero.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU⁵⁴⁰.

"Alojamiento accesible. Habitación de hotel, de albergue, de residencia de estudiantes, apartamento turístico o alojamiento similar, que cumple todas las características que le sean aplicables de las exigibles a las viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y personas con discapacidad auditiva, y contará con un sistema de alarma que transmita señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo".

⁵³⁷Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

⁵³⁸Ver Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros en Andalucía. "ANEXO 1. REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS PARA EL GRUPO DE HOTELES". "ANEXO 2. REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS PARA EL GRUPO DE HOSTALES". "ANEXO 3. REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS PARA EL GRUPO DE PENSIONES". "ANEXO 4. REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS PARA EL GRUPO DE HOTELES-APARTAMENTOS". "ANEXO 5. REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS EN FUNCIÓN DE LA MODALIDAD Y CATEGORÍA". "ANEXO 6. ESPECIALIDADES". Ver <https://es.slideshare.net/sadora71/transparencias-legislacin>.

⁵³⁹Ver nota anterior.

⁵⁴⁰Para todo tipo de usos, artículo III.12 de la Normativa del PEPRI Albalicín ("Estacionamiento obligatorio de vehículos").

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

-Alojamiento: una plaza por cada unidad de alojamiento y, como mínimo, por cada 100 m. cuadrados construidos.

-Hoteles; una plaza cada dos camas, o cada 100 m² construidos.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante alojamiento hotelero ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dicho uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 6.2.8.- Uso de residencia comunitaria⁵⁴¹ (OP).

6.2.8.1.- Tipos de usos de residencia comunitaria: definiciones y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de residencia comunitaria**, al uso de la edificación destinado al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y/o estacionario, y en régimen de comunidad (residencias de estudiantes, residencias de matrimonios, residencias de jubilados, etc.), o al uso propio de las unidades de vivienda en residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes)⁵⁴², estando dicho uso desarrollado con carácter exclusivo en la totalidad del inmueble.

-Oficinas y servicios públicos: una plaza por cada 50 m. cuadrados construidos.

-Educación, sanitario y asistencial; una plaza por cada 50 m. cuadrados construidos.

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

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

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

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

Artículo 7.1.17 de la Normativa del PEPRI Centro (“Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento hotelero”):

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

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

3.-Cuando por cuestiones arqueológicas, o de forma de la parcela sea imposible la dotación de aparcamientos no será obligatoria su realización”.

⁵⁴¹**Artículo 7.1.18 de la Normativa del PEPRI Centro (“Uso de residencia comunitaria”):**

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

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

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

⁵⁴²En general, este uso se refiere a la **residencia de personas no vinculadas familiarmente**, teniendo en cuenta que no existe en la actualidad un concepto jurídico de familia especificado por la propia ley. Es posible definirla a partir de sus elementos, los cuales son: sujeción (de los integrantes de la familia a uno de sus miembros), la convivencia (los miembros de la familia viven bajo el mismo techo, bajo la dirección y con los recursos del jefe de la casa), el parentesco (conjunto de personas unidas por vínculo jurídico de consanguinidad o de afinidad), o la filiación (conjunto de personas que están unidas por el matrimonio o la filiación, aunque excepcionalmente, por la adopción). Y también se refiere a un uso residencial no relacionado con la estancia de personas de carácter turístico (estacional) representado por el uso hotelero.

Concretando los ejemplos más significativos son:

Quedan excluidos los colegios mayores y residencias universitarias propiedad de la Universidad de Granada o vinculados a la misma, que se adscribirán al uso de la edificación de equipamiento comunitario (tipo universitario)⁵⁴³.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Granada.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de residencia comunitaria**, al uso de la edificación destinado al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y/o estacionario, y en régimen de comunidad (residencias de estudiantes, residencias de matrimonios, residencias de jubilados, etc.), o al uso propio de las unidades de vivienda en

Residencia de estudiantes. Se entiende que de todos los niveles educativos. En cualquier caso, en relación con la enseñanza universitaria, Disposición adicional quinta de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades ("*de los colegios mayores y residencias universitarias*"):

"1. Los colegios mayores son centros universitarios que, integrados en la Universidad, proporcionan residencia a los estudiantes y promueven la formación cultural y científica de los residentes, proyectando su actividad al servicio de la comunidad universitaria.

2. El funcionamiento de los colegios mayores o residencias se regulará por los estatutos de cada universidad y los propios de cada colegio mayor o residencia y gozarán de los beneficios o exenciones fiscales de la universidad a la que estén adscritos.

3. Las Universidades podrán crear o adscribir residencias universitarias de acuerdo con lo previsto en sus Estatutos".

Se englobarían en este uso todas las residencias de estudiantes que no pertenezcan o no estén vinculadas con la Universidad de Granada.

Ver, "*Régimen jurídico y desarrollo universitario de las residencias universitarias*", Jordi Viquer Pont.

<http://www.uria.com/documentos/publicaciones/3203/documento/art19.pdf?id=3348>.

Residencia de jubilados. Ver, por ejemplo, Resolución de 26 de agosto de 1987 de la Dirección General de Instituto Nacional de Servicios Sociales (INSERSO), modificada por Resolución de 7 marzo del 2017, por el que se regulan los ingresos, traslados y permutas en los centros residenciales para personas con discapacidad; y Orden de 5 de noviembre de 2007, por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía. Es difícil separar este concepto del definido por la presente Normativa como "*equipamiento comunitario SIPS, asistencial*" (artículo 6.1.17, apartado 4 párrafo segundo). Se englobarían en este uso todas las residencias de jubilados que no tengan la consideración de equipamiento o dotación reconocido por la Administración.

Residencia religiosa o de personas vinculadas por razón de credo o ideología. Ver Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas. Este concepto se puede identificar con el definido por la presente Normativa como "*equipamiento comunitario SIPS, religioso*" (artículo 6.1.17, apartado 4 párrafo séptimo). Se englobarían en este uso todas las residencias de personas que conviven en base a lazos de carácter religioso o, en general, ideológico, que no forman parte de una asociación no reconocida como "*Entidad Religiosa*" por el Estado.

Residencia o vivienda colectiva. A los efectos del "*censo*" tiene la siguiente definición: "*Vivienda destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia. La vivienda colectiva puede ocupar sólo parcialmente un edificio o, más frecuentemente, la totalidad del mismo. A efectos censales, se incluyen tanto las viviendas colectivas propiamente dichas (conventos, cuarteles, asilos, residencias de estudiantes o de trabajadores, hospitales, prisiones...), como los hoteles, pensiones y establecimientos análogos. Cuando dentro del establecimiento colectivo existan viviendas de carácter familiar (...), normalmente destinadas al personal directivo, administrativo o de servicio del establecimiento, éstas serán censadas aparte, como tales viviendas familiares*".

⁵⁴³Esta vinculación es, expresamente, con la Universidad de Granada, y sólo puede opera en función del contenido de los artículos 207 y 208 del Decreto 231/2011, de 12 de julio, por el que se aprueban los Estatutos de la Universidad de Granada ("*Colegios mayores*" y "*Residencias universitarias*"):

"1. Los *colegios mayores* son centros universitarios que, integrados en la Universidad, proporcionan residencia a sus estudiantes. Promueven la formación cultural y científica de sus residentes y proyectan su actividad al servicio de la comunidad universitaria.

Sus acciones culturales y formativas podrán ser reconocidas, a efectos académicos, de acuerdo con la normativa vigente.

2. Son *colegios mayores* de la Universidad de Granada los creados o integrados en ella por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. La adscripción a la Universidad de Granada de un colegio mayor promovido por una entidad pública o privada se realizará mediante la celebración del correspondiente convenio.

4. El Director de un colegio mayor de la Universidad será nombrado por el Rector por cuatro años, renovables una sola vez consecutiva. El Director de un colegio mayor promovido por una entidad distinta a la Universidad de Granada será nombrado por el Rector, a propuesta de la entidad promotora.

5. Existirá una Comisión de Colegios Mayores, presidida por el Rector o persona en quien delegue, e integrada por los Directores de los colegios mayores de la Universidad de Granada".

"1. El Consejo de Gobierno, a iniciativa del Rector, podrá acordar el establecimiento de *residencias universitarias* que proporcionen alojamiento a personas invitadas y miembros de la comunidad universitaria.

2. El Rector podrá autorizar la adscripción de residencias universitarias a la Universidad de Granada mediante la celebración del correspondiente convenio. El Director será nombrado por el Rector a propuesta de la entidad promotora".

residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes), desarrollado junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá ubicarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del presente PGOU de Granada. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de residencia comunitaria en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble⁵⁴⁴.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Granada⁵⁴⁵.

3.-Como uso dominante, admite los siguientes usos complementarios dentro de la misma edificación:

- Uso no exclusivo de vivienda de carácter plurifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

6.2.8.2.- Dimensiones de las distintas piezas para el uso de residencia comunitaria.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.2 de la presente normativa.

6.2.8.3.- Altura libre de plantas destinadas a uso de residencia comunitaria.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.3 de la presente normativa.

6.2.8.4.- Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.4 de la presente normativa.

6.2.8.5.- Dotación de ascensores en edificios con uso de residencia comunitaria.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.5 de la presente normativa.

6.2.8.6.- Dotación de aseos en edificios con uso de residencia comunitaria.

⁵⁴⁴No se concreta que el acceso independiente deba ser desde vía o espacio público, en consecuencia la independencia del acceso puede asegurarse desde la misma parcela, e incluso desde la misma edificación, siempre que se cumplan con las condiciones impuestas por la Normativa sectorial.

⁵⁴⁵Ver nota anterior.

Para la disposición de aseos públicos se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.6 de la presente normativa.

6.2.8.7.- Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios con uso de residencia comunitaria.

1.-Se satisfará el mayor de los siguientes valores: una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de nueva edificación: una plaza por cada unidad de vivienda en proyectos de viviendas en residencia colectiva; o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación en el resto de residencias comunitarias.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de residencia comunitaria.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de residencia comunitaria ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Sección 3ª. Usos industriales de la edificación.

Artículo 6.2.9.- Uso de gran industria⁵⁴⁶ (OP).

6.2.9.1.- Definición de uso de gran industria y condiciones para su implantación.

1.-Se entiende por **uso de gran industria** a aquel uso de la edificación destinado a la explotación eminentemente industrial, o destinado al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posteriores transformaciones, e incluso el envasado, transporte, almacenaje y distribución de dichos productos. Dicho uso puede estar soportado por un sólo inmueble o por un conjunto de inmuebles implantados sobre una misma parcela de superficie mayor a tres (3) hectáreas⁵⁴⁷.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble o instalaciones usos terciarios auxiliares al de gran industria, tales como oficinas o zonas de exposición, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la gran industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación. También se admite incluida dentro de dicho tanto por ciento la disposición de una vivienda de guarda de la industria, cuya superficie útil no excederá de cien (100) metros cuadrados⁵⁴⁸.

⁵⁴⁶ Artículo 7.1.20 de la Normativa del PEPRI Centro ("Uso Gran Industria"):

"Este uso está prohibido en todo el Área Centro".

⁵⁴⁷ Se define por la superficie de suelo que ocupa, al margen de otros criterios de clasificación comentados en la nota del artículo 6.1.11 de la presente Normativa del PGOU.

⁵⁴⁸ Ver Cuadro número 17: Usos de la edificación "dominantes o característicos" y usos "complementarios".

Este uso sólo podrá implantarse como uso exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial gran industria, conforme a las determinaciones de las calificaciones contenidas en el presente documento del PGOU de Granada.

2.-Para los edificios destinados al uso de gran industria serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen⁵⁴⁹.

En todo caso, cualquier actividad de naturaleza industrial regulada por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección⁵⁵⁰.

6.2.9.2.- Condiciones particulares de seguridad y salubridad del uso de gran industria.

1.-Los edificios destinados al uso de gran industria deberán en todo caso garantizar la integridad de los inmuebles colindantes ante la previsión de posibles siniestros generalizados por propagación del fuego, cumplimentando para ello los requerimientos exigidos en este sentido por las diversas legislaciones vigentes de aplicación⁵⁵¹.

Para ello, las edificaciones destinadas al uso de gran industria dispondrán, cuando menos, salvo determinaciones más restrictivas de las legislaciones sectoriales vigentes de aplicación, de un espacio de separación con los inmuebles colindantes de dimensión mínima cinco (5) centímetros, y media de quince (15) centímetros, no teniendo contacto con tales inmuebles colindantes salvo en las fachadas, que deberán en todo caso tratarse con materiales aislantes adecuados. Estas determinaciones técnicas podrán suplirse por sistemas que aseguren una respuesta equivalente para la protección contra el fuego.

2.-Los vertidos generados por las actividades propias del uso de gran industria, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración⁵⁵².

6.2.9.3.- Altura libre de las plantas destinadas a uso de gran industria.

En los inmuebles destinados a actividades de naturaleza industrial, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabado inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

⁵⁴⁹Ver Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

⁵⁵⁰Ver Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

⁵⁵¹CTE, Documento Básico SI ("Seguridad en caso de incendio").

Artículo 11.3:

"El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el «Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales», en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación".

Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

⁵⁵²Ver, por ejemplo, Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía. Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos, almacenaje, instalaciones y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.9.4.- Dotación de aseos en edificios destinados a uso de gran industria.

En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a uso de gran industria, deberán disponer aseos atendiendo al mayor de los siguientes valores: un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro, lavabo y ducha, por cada veinte (20) trabajadores o fracción; o un aseo completo para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada al uso industrial.

6.2.9.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios destinados a uso de gran industria.

1.-En los edificios destinados al uso de gran industria, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Artículo 6.2.10.- Uso de pequeña o mediana industria⁵⁵³ (OP).

6.2.10.1.- Tipos de uso de taller o pequeña industria y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de pequeña o mediana industria**, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las industrias destinadas a la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial de pequeñas o medianas

⁵⁵³Artículo 7.1.19 de la Normativa del PEPRI Centro ("**Uso de pequeña u mediana industria**");

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

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

industrias, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Granada.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares al de pequeña o mediana industria, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación⁵⁵⁴.

2.-Se entiende por **uso de local de taller artesanal** al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrolla junto con otros usos sobre un mismo inmueble⁵⁵⁵.

Dicho uso se entenderá siempre como un uso complementario permitido por el uso dominante de la edificación, conforme a las determinaciones establecidas por las condiciones de usos del presente PGOU, y deberá establecerse de manera obligatoria en la planta baja de la edificación⁵⁵⁶.

3.-Tanto para los usos de pequeñas o medianas industrias como para los locales de taller artesanal serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen⁵⁵⁷.

Cualquier edificio con el uso de pequeña o mediana industria, o que albergue el uso de local de taller artesanal, deberá atender en todo caso a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección⁵⁵⁸.

6.2.10.2.- Condiciones particulares de seguridad y salubridad para los usos de pequeña o mediana industria y local de taller artesanales.

1.-Los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, deberán asegurar, en función de la naturaleza de la actividad implantada, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales⁵⁵⁹.

⁵⁵⁴Ver Cuadro número 17: Usos de la edificación “dominantes o característicos” y usos “complementarios”.

⁵⁵⁵El artículo 9.1 de la vigente ORUA señala la siguiente definición:

“*Actividad artesanal*: Actividad económica lucrativa relacionada con la creación, producción, transformación y restauración de productos, mediante sistemas singulares de manufactura en los que la intervención personal es determinante para el control del proceso de elaboración y acabado. Esta actividad estará basada en el dominio o conocimiento de técnicas tradicionales o especiales en la selección y tratamiento de materias primas o en el sentido estético de su combinación y tendrá como resultado final un producto individualizado, no susceptible de producción totalmente mecanizada, para su comercialización”.

⁵⁵⁶Se establece, expresamente, en la planta baja de la edificación.

⁵⁵⁷Ver Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

⁵⁵⁸Ver Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

⁵⁵⁹CTE, Documento Básico SI (“Seguridad en caso de incendio”).

Artículo 11.3:

“El Documento Básico DB-SI especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad en caso de incendio, excepto en el caso de los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el «Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales», en los cuales las exigencias básicas se cumplen mediante dicha aplicación”.

Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

2.-Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración⁵⁶⁰.

6.2.10.3.- Altura libre de las plantas destinadas a uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.

1.-En los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

2.-Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de doscientos cuarenta (240) centímetros los edificios catalogados que en su caso se destinen a uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen el uso de local de taller artesanal, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo.

En cualquier caso no se admitirán dependencias para las estancias de las personas cuya altura libre sea inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.10.4.- Dotación de aseos en edificios con uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.

En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a uso de pequeña o mediana industria, deberán disponer un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada a dicha actividad.

6.2.10.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.

1.-Los edificios o instalaciones destinadas al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, deberán disponer obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción destinados a dichas actividades.

Dichas plazas de aparcamiento deberán disponerse en el interior de la parcela donde se desarrollen las actividades de pequeña o mediana industria, o en su caso, taller artesanal.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en

⁵⁶⁰Ver, por ejemplo, Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía. Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Y Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.

particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Artículo 6.2.11.- Uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos⁵⁶¹ (OP).

6.2.11.1.- Definición del uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, y condiciones de su implantación⁵⁶².

1.-Se entiende por **uso exclusivo de taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de vehículos**, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las operaciones de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de automóviles, que se desarrollan en un edificio con carácter exclusivo.

Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de vehículos, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación del automóvil**, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de

⁵⁶¹ Artículo 7.1.21 del PEPRI Centro ("**Uso taller de mantenimiento y entretenimiento y reparación de vehículos**"):

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

⁵⁶² Ver Real Decreto 1457/1986, de 10 de enero, por el que se regulan la actividad industrial y la prestación de servicios en los talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes.

Artículo 2 ("**Concepto de talleres**"):

"A efectos del presente Real Decreto, se entiende por talleres de reparación de vehículos automóviles y de sus equipos y componentes, aquellos establecimientos industriales en los que se efectúen operaciones encaminadas a la restitución de las condiciones normales del estado y de funcionamiento de vehículos automóviles o de equipos y componentes de los mismos, en los que se hayan puesto de manifiesto alteraciones en dichas condiciones con posterioridad al término de su fabricación. Por extensión, la presente normativa afectará también a la actividad industrial complementaria de instalación de accesorios en vehículos automóviles, con posterioridad al término de su fabricación, y que sean compatibles con las Reglamentaciones vigentes en materia de seguridad y sanidad".

Artículo 3 ("**Clasificación de los talleres**"):

"A efectos de lo dispuesto en el presente Real Decreto, los talleres de reparación de vehículos automóviles y de sus equipos y componentes se clasifican en:

1. Por su relación con los fabricantes de vehículos y de equipos y componentes:

a) Talleres genéricos, o independientes: Los que no están vinculados a ninguna marca que implique especial tratamiento o responsabilidad acreditada por aquélla.

b) Talleres oficiales de marca: Los que están vinculados a Empresas fabricantes de vehículos automóviles o de equipos o componentes, nacionales o extranjeros, en los términos que se establezcan por convenio escrito.

2. Por su rama de actividad, aplicable a los talleres que efectúen trabajos de reparación de vehículos exceptuando los de motocicletas:

a) De mecánica: trabajos de reparación o sustitución en el sistema mecánico del vehículo, incluidas sus estructuras portantes y equipos y elementos auxiliares excepto el equipo eléctrico.

b) De electricidad-electrónica: trabajos de reparación o sustitución en el equipo eléctrico-electrónico del automóvil.

c) De carrocerías: trabajos de reparación o sustitución de elementos de carrocería no portantes, guarnicionería y acondicionamiento interior y exterior de los mismos.

d) De pintura: trabajos de pintura, revestimiento y acabado de carrocerías.

3. Motocicletas: Trabajos de reparación o sustitución, en vehículos de dos o tres ruedas a motor o similares.

4. Por su especialidad: Según los trabajos limitados a actividades de reparación o sustitución sobre determinados equipos o sistemas del vehículo".

Ver también, Decreto 9/2003, de 28 de enero, por el que se regulan la actividad industrial y la prestación de servicios en los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos automóviles y se articulan derechos de los consumidores y usuarios.

las operaciones de mantenimiento, entretenimiento artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrollan junto a otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante sólo podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado industrial de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos en las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble⁵⁶³.

Como uso complementario de la edificación, **local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos**, sólo podrá ubicarse en planta baja de inmuebles con otro uso dominante de la edificación. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble⁵⁶⁴.

3.-Como uso dominante, admitirá los siguientes usos complementarios de la edificación:

- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

4.-Para los edificios que alberguen usos de talleres de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen⁵⁶⁵.

En todo caso, cualquier edificio destinado a taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos regulado por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección⁵⁶⁶.

6.2.11.2.- Condiciones particulares de seguridad y salubridad del uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

1.-Los edificios destinados a uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán asegurar, en función de la naturaleza de dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales⁵⁶⁷.

⁵⁶³No se concreta que el acceso independiente deba ser desde vía o espacio público, en consecuencia la independencia del acceso puede asegurarse desde la misma parcela, e incluso desde la misma edificación, siempre que se cumplan con las condiciones impuestas por la Normativa sectorial. Se establece, expresamente, en la planta baja de la edificación.

⁵⁶⁴Ver nota anterior.

⁵⁶⁵Ver Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

⁵⁶⁶Ver Real Decreto 1457/1986, de 10 de enero, por el que se regulan la actividad industrial y la prestación de servicios en los talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes.

⁵⁶⁷Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Artículo 2 (Ámbito de aplicación):

2.-Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración⁵⁶⁸.

6.2.11.3.- Altura libre de edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

En los inmuebles con uso de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos rodados, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.11.4.- Dotación de aseos en edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Los edificios con uso taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, en ausencia de determinaciones legislativas más restrictivas, deberán disponer, cuando menos, de un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción.

6.2.11.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

1.-Para los edificios con uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos, deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción destinados a dicha actividad.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos rodados.

"1. El ámbito de aplicación de este reglamento son los establecimientos industriales. Se entenderán como tales:

a) Las industrias, tal como se definen en el artículo 3.1 de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

b) Los almacenamientos industriales.

c) Los talleres de reparación y los estacionamientos de vehículos destinados al servicio de transporte de personas y transporte de mercancías.

d) Los servicios auxiliares o complementarios de las actividades comprendidas en los párrafos anteriores.

2. Se aplicará, además, a todos los almacenamientos de cualquier tipo de establecimiento cuando su carga de fuego total, calculada según el anexo I, sea igual o superior a tres millones de Megajulios (MJ). Asimismo, se aplicará a las industrias existentes antes de la entrada en vigor de este reglamento cuando su nivel de riesgo intrínseco, su situación o sus características impliquen un riesgo grave para las personas, los bienes o el entorno, y así se determine por la Administración autonómica competente.

3. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este reglamento las actividades en establecimientos o instalaciones nucleares, radiactivas, las de extracción de minerales, las actividades agropecuarias y las instalaciones para usos militares. Igualmente, quedan excluidas de la aplicación de este reglamento las actividades industriales y talleres artesanales y similares cuya densidad de carga de fuego, calculada de acuerdo con el anexo I, no supere 10 Mcal/m² (42 MJ/m²), siempre que su superficie útil sea inferior o igual a 60 m², excepto en lo recogido en los apartados 8 y 16 del anexo III".

⁵⁶⁸Ver, por ejemplo, Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía. Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Y Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.

2.-En todo caso, se asegurará el espacio suficiente para el depósito de los vehículos objeto de esta actividad, quedando terminantemente prohibido su estacionamiento y/o depósito en viario o espacios públicos.

3.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Artículo 6.2.12.- Uso de almacén⁵⁶⁹ (OP).

6.2.12.1.- Definición de uso de almacén.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de almacén** al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos, que se desarrolla con carácter exclusivo en un inmueble⁵⁷⁰.

⁵⁶⁹ Artículo 7.1.22 de la Normativa del PEPRI Centro ("*Uso de almacén*");

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

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

⁵⁷⁰El uso de almacén (exclusivo y no exclusivo) puede responde a diversas clasificaciones:

1.- Según sus existencias.

ALMACEN DE PRODUCTOS TERMINADOS: El almacén de productos terminados presta servicio al departamento de ventas guardando y controlando las existencias hasta el momento de despachar los productos a los clientes.

ALMACEN DE MATERIA PRIMA Y PARTES COMPONENTES: Este almacén tiene como función principal el abastecimiento oportuno de materias primas o partes componentes a los departamentos de producción.

ALMACEN DE MATERIAS AUXILIARES: Los materiales auxiliares son todos aquellos que no son componentes de un producto pero que se requieren para envasarlo o empacarlo. Podemos mencionar los lubricantes, grasa, combustible, etiquetas, envases, etc.

ALMACEN DE PRODUCTOS EN PROCESO: Si los materiales en proceso o artículos semi-terminados son guardados bajo custodia y control, intencionalmente previstos por la programación, se puede decir que están en un almacén de materiales en proceso.

ALMACEN DE HERRAMIENTAS: Un almacén de herramientas y equipo, bajo la custodia de un encargado especializado para el control de esas herramientas, equipo y útiles que se prestan a los distintos departamentos y operarios de producción o de mantenimiento. Cabe mencionar: brocas, machuelos, piezas de esmeril, etc.

ALMACEN DE MATERIALES DE DESPERDICIO: Los productos partes o materiales rechazados por el departamento de control y calidad y que no tienen salvamento o reparación, deben tener un control separado; este queda por lo general, bajo el cuidado del departamento mismo.

ALMACEN DE MATERIALES OBSOLETOS: Los materiales obsoletos son los que han sido discontinuados en la programación de la producción por falta de ventas, por deterioro, por descomposición o por haberse vencido el plazo de caducidad. La razón de tener un almacén especial para este tipo de casos, es que los materiales obsoletos no deben ocupar los espacios disponibles para aquellos que son de consumo actual.

ALMACEN DE DEVOLUCIONES: Aquí llegan las devoluciones de los clientes, en el se separan y clasifican los productos para reproceso, desperdicio y/o entrada a almacén.

2.- Según su relación con el flujo de producción.

ALMACENES DE MATERIAS PRIMAS: Aquellos que contiene materiales, suministros, envases, etc.; que serán posteriormente utilizados en el proceso de transformación.

ALMACENES DE PRODUCTOS INTERMEDIOS: Aquellos que sirven de colchón entre las distintas fases de obtención de un producto.

ALMACENES DE PRODUCTOS TERMINADOS: Exclusivamente destinados al almacenaje del resultado final del proceso de transformación.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre un inmueble sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado industrial almacén, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de almacén** al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos que se desarrolla junto a otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante sólo podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles ubicados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado industrial almacén, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del presente PGOU. En todo caso

ALMACENES DE MATERIA AUXILIAR: Sirve para almacenar repuestos, productos de limpieza, aceites, pinturas, etc. La demanda de estos productos suele ser estocástica.

ALMACENES DE PREPARACIÓN DE PEDIDOS Y DISTRIBUCIÓN: Su objeto es acondicionar el producto terminado y ponerlo a disposición del cliente.

3.-Según su ubicación.

ALMACENAJE INTERIOR: Almacenaje de productos con protección completa contra cualquiera de los agentes atmosféricos, permitiéndose incluso modificar las condiciones de temperatura e iluminación.

ALMACENAJE AL AIRE LIBRE: Carecen de cualquier tipo de edificación y que están formados por espacios delimitados por cercas, marcados por números, señales pintadas, etc. Se almacenan productos que no necesitan protección contra los agentes atmosféricos.

4.-Según el material a almacenar.

ALMACÉN PARA BULTOS: El objetivo es juntar el material en unidades de transporte y de almacén cada vez mayores para el aprovechamiento pleno de la capacidad de carga de un vehículo para conseguir su transporte económico.

ALMACENAJE DE GRANELES: Si es posible, debe estar en las proximidades del lugar de consumo debido a que el transporte es costoso. Hay que hacer transportable y almacenable el material que se puede verter. Su contenido debe poderse medir automáticamente, su extracción regulable y con conexión a un medio de transporte.

ALMACENAJE DE LÍQUIDOS: Es un material específico de granel pero que pueden ser transportables por cañerías.

ALMACENAJE DE GASES: Requieren unas medidas de seguridad especiales que han de ser observadas por la alta presión o la particular inflamabilidad.

5.-Según su localización.

ALMACENES CENTRALES: aquellos que se localizan lo más cerca posible del centro de fabricación. Están preparados para manipular cargas de grandes dimensiones.

ALMACENES REGIONALES: aquellos que se ubican cerca del punto de consumo. Están preparados para recoger cargas de grandes dimensiones y servir mediante camiones de distribución de menor capacidad. La elección de almacenes centrales o almacenes regionales depende del tipo de carga y la estructura de costes de la empresa. Así productos de bajo valor, o costes de transporte elevados, conducen al uso de almacenes regionales. Por el contrario con costes de almacén elevados, por el valor del producto, implican almacenes centrales. En cualquier caso existen métodos para la evaluación de la mejor decisión.

6.-Según su función logística.

CENTRO DE CONSOLIDACIÓN: Estos almacenes reciben productos de múltiples proveedores y los agrupan para servirlos al mismo cliente.

CENTRO DE RUPTURA: Tienen la función inversa de los centros de consolidación. Recibe la carga de un número reducido de proveedores y sirven a un gran número de clientes, con necesidades dispares. Reducen el número de contactos de los fabricantes con los clientes finales y reducen el movimiento de los clientes que únicamente han de acudir a un centro de ruptura para recoger múltiples productos. La mayor simplicidad de estos dos sistemas hace que en la práctica, empresas con múltiples proveedores y múltiples clientes (como los sistemas de distribución) desagrupen las funciones pasando a tener un centro de consolidación para el aprovisionamiento y un centro de ruptura para la distribución.

CENTRO DE TRÁNSITO: Conocidos en inglés como *Cross-dock*, son almacenes que no almacenan, sólo mueven productos. Un ejemplo claro son los almacenes de transporte urgente. Este tipo de centros, muy complicados de gestionar, permite aumentar la eficiencia del transporte entre nodos y mantener altos niveles de servicio al cliente reduciendo el stock total.

ALMACENES CÍCLICOS O ESTACIONALES: Son almacenes que recogen una producción puntual para hacer frente a una demanda constante, o que permiten resolver una demanda puntual frente a una producción más constante.

ALMACENES DE CUSTODIA A LARGO PLAZO: Es el único de los almacenes analizados cuyo objetivo es estar lleno, sin importarle costes de transporte, demandas o ritmos de producción.

Clasificación según Cristiani Dolohov.

<http://www.monografias.com/trabajos97/tipos-almacenes-y-zonas-mas-comunes-almacen/tipos-almacenes-y-zonas-mas-comunes-almacen.shtml#ixzz4e0uABBur>.

deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble⁵⁷¹.

Como uso complementario, **local de almacén**, podrá ubicarse en la planta baja o en las situadas bajo rasante de un inmueble con otro uso dominante de la edificación, siempre que así lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, contando con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre dicho inmueble. No obstante, para usos complementarios de almacén situados en sótano vinculados funcionalmente a otro uso sobre rasante, se admitirá la existencia de accesos comunes para ambos usos⁵⁷².

3.-Como uso dominante de la edificación, admite los siguientes usos complementarios sobre el mismo edificio:

- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

4.-En todo caso, cualquier edificio destinado a almacén deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección que le sean de aplicación en razón de su destino funcional.

6.2.12.2.- Condiciones particulares de seguridad del uso de almacén.

Los edificios destinados a uso de almacén, deberán asegurar, en función de la naturaleza de dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales⁵⁷³.

6.2.12.3.- Altura libre de edificios con uso de almacén.

En los inmuebles con uso de almacén, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.12.4.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de almacén.

1.-Para los edificios con uso de almacén de almacén deberá; disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos rodados.

⁵⁷¹No se concreta que el acceso independiente deba ser desde vía o espacio público, en consecuencia la independencia del acceso puede asegurarse desde la misma parcela, e incluso desde la misma edificación, siempre que se cumplan con las condiciones impuestas por la Normativa sectorial. Se establece, expresamente, en la planta baja de la edificación.

⁵⁷²Es posible su ubicación bajo rasante, siempre que lo permita las condiciones de uso donde se ubica (ver nota del artículo 6.2.4.1 de las presentes Normas), y se admite el acceso común si el uso almacén es un uso complementario vinculado con otros usos situados sobre rasante.

⁵⁷³Ver CTE, Documento Básico SI ("Seguridad en caso de incendio"), y Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, según el supuesto.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Sección 4ª. Usos terciarios de la edificación.

Artículo 6.2.13.- Uso comercial (OP).

6.2.13.1.- Definición de uso comercial y condiciones para su implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo terciario comercial (edificio comercial)**, el uso de la edificación destinado a la exposición y venta de productos al público, en régimen al por menor, que se desarrolla sobre la totalidad de un inmueble⁵⁷⁴. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, encuadradas en el uso terciario de espectáculos o centros de reunión, así como las instalaciones de grandes superficies comerciales, las cuales quedan reguladas en el uso terciario de instalación singular.

Este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado de industria⁵⁷⁵, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Granada.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de terciario comercial** al uso de la edificación correspondiente a la exposición y venta de productos al público, en régimen al por menor, desarrollados junto a otros usos sobre un mismo inmueble⁵⁷⁶.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones de este PGOU. Se deberá asegurar en todo caso el acceso independiente para dicho uso del resto de los implantados sobre el mismo inmueble⁵⁷⁷.

Como uso complementario, **local comercial**, sólo podrá ubicarse en la planta baja de los inmuebles con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos y del presente PGOU de Granada. El local comercial deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble⁵⁷⁸. No obstante se

⁵⁷⁴Artículo 7.1.23 apartado 1 de la Normativa del PEPRI Centro ("Terciario comercial");

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

⁵⁷⁵Se trata de un error, debe decir "Terciario".

⁵⁷⁶Artículo 7.1.23 apartado 2 de la Normativa del PEPRI Centro ("Terciario comercial");

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

⁵⁷⁷No se concreta que el acceso independiente deba ser desde vía o espacio público, en consecuencia la independencia del acceso puede asegurarse desde la misma parcela, e incluso desde la misma edificación, siempre que se cumplan con las condiciones impuestas por la Normativa sectorial. Se establece, expresamente, en la planta baja de la edificación.

⁵⁷⁸Ver nota anterior. Se establece, expresamente, en la planta baja de la edificación.

permitirá contar con acceso único en el caso de local comercial y vivienda unifamiliar pertenecientes al mismo propietario (casa tienda), siempre que exista vinculación registral entre el comercio y la citada vivienda, que deberán constituir finca única e indivisible, y no existan disposiciones contrarias de afección contenidas en las diversas legislaciones y ordenanzas municipales de aplicación⁵⁷⁹.

3.-Como uso dominante de la edificación, podrán implantarse los siguientes usos complementarios sobre un mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Local e taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.-En todo caso, toda actividad comercial a implantar deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección u ordenanzas municipales dictadas al efecto⁵⁸⁰.

6.2.13.2.- Cómputo de la superficie útil de venta en establecimientos comerciales⁵⁸¹.

A los efectos de cómputo de la superficie útil relacionada con la venta, se deberán considerar las superficies de todas las dependencias relacionadas con el intercambio comercial a las que el público tiene acceso, excluyéndose las superficies destinadas a acceso restringido,

⁵⁷⁹ Artículo 26.1.a del TRLSRU ("Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios"), concepto de "finca" para definir la "vinculación registral" entre comercio y vivienda:

"La unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral".

⁵⁸⁰ Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Artículo 21, definición de ("Establecimientos comerciales"):

"1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

2. Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

3. Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

4. Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista. 5. Exclusivamente las grandes superficies minoristas estarán sometidas al procedimiento de autorización previsto en el capítulo IV de este título".

⁵⁸¹ Definición según el artículo 9.6 de la vigente ORUA:

"Establecimiento: Espacio físico determinado y diferenciado que incluye el conjunto de todas las piezas que sean contiguas en dicho espacio y estén comunicadas entre sí".

inaccesibles para el público, tales como despachos privados, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos, etc.⁵⁸².

En ningún caso, la superficie de venta será inferior a seis (6) metros cuadrados de superficie útil, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso de la edificación. Sólo se permitirá la comunicación directa de la actividad comercial con la propia vivienda del propietario de la actividad comercial, siempre que ésta sea de carácter unifamiliar, y exista vinculación registral entre el comercio y la citada vivienda, que deberán constituir finca única e indivisible⁵⁸³.

6.2.13.3.- Altura libre de plantas en edificios con uso comercial.

1.-En edificios destinados a usos de comercio con carácter exclusivo, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será, como mínimo, de doscientos cuarenta (240) centímetros.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso comercial, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

2.-Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, doscientos cuarenta (240) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso comercial, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo, que en cualquier caso no podrá ser nunca inferior a los doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.13.4.- Dotación de ascensores en edificios con uso comercial.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante comercial, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por

⁵⁸² Artículo 23 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía ("Superficie útil para la exposición y venta al público"):

"1. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

3. En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 de este texto refundido".

⁵⁸³ Artículo 26.1.a del TRLSRU ("Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios"), concepto de "finca" para definir la "vinculación registral" entre comercio y vivienda:

"La unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral".

cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite⁵⁸⁴.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía⁵⁸⁵.

6.2.13.5.- Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.

Para edificios o locales comerciales con superficie de venta superior a los mil (1.000) metros cuadrados, el edificio o local deberá contar al menos con un espacio propio destinado a la carga y descarga de mercancías -dársena-, de longitud mínima siete (7) metros, y latitud mínima cuatro (4) metros.

El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta o fracción adicionales.

6.2.13.6.- Dotación de aseos en edificios de uso comercial.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros⁵⁸⁶:

-Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal del comercio, cuando su superficie construida total no supere los cien (100) metros cuadrados.

-Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

2.-Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la

⁵⁸⁴CTE. Sección SUA 9 "Accesibilidad", 1.1.2 ("Accesibilidad entre plantas del edificio"):

"2 Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m². de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio. Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m². de superficie útil o elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio".

⁵⁸⁵Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Expediente 2.798/2013. "Instrucción sobre accesibilidad de aseos privados en establecimientos comerciales de pequeñas dimensiones". Dictamen favorable de la Ponencia Técnica de 5 de marzo del 2013:

"En aquellos establecimientos de uso comercial de menos de 100 metros cuadrados útiles y 10 personas de ocupación no es exigible que sea accesible el aseo de uso privado del que haya de disponer según la normativa del PGOU".

⁵⁸⁶Ver CTE, Sección SAU 9, "Accesibilidad". Anexo A, "Terminología". Definición de "servicios higiénicos accesibles". Definición de "uso comercial".

Artículo 77 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, ("aseos de uso público").

Ver nota anterior.

aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección⁵⁸⁷.

3.-En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

6.2.13.7.- Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.

1.-Para las edificios con usos comerciales, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de comercio.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante comercial ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 6.2.14.- Uso de oficinas⁵⁸⁸ (OP).

6.2.14.1.- Definición de uso de oficinas y condiciones para su implantación.

⁵⁸⁷ No existe en la Normativa del PGOU este concepto de "vestíbulo de independencia". Se supone que puede ser cualquier habitáculo, donde elementos constructivos o instalaciones impiden la conexión directa entre los aseos y el resto de dependencias destinadas a la actividad comercial.

Interpretación expediente E-5.988/2012:

"(...) visto el dictamen de la Ponencia Técnica de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, en sesión celebrada el día 4 de diciembre de 2012, se dicta la siguiente INSTRUCCIÓN:

-Los establecimientos destinados a peluquerías, salones de estética, agencias de viajes, corredurías de seguros y asimilados serán calificados como de uso comercial, exigiéndose las dotaciones determinadas para tal uso.

-Los despachos profesionales quedarán excluidos de las exigencias de aseos establecidas para oficinas, y serán asimilados solo a estos efectos al uso comercial".

⁵⁸⁸ Artículo 7.1.24 de la Normativa del PEPRI Centro ("Terciario uso de oficinas"):

"1.-Se entiende por uso exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas que se desarrollan junto a otras actividades o usos en el mismo inmueble. Este tipo uso de la edificación podrá implantarse sobre edificios y/o parcelas donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las distintas calificaciones de este normativa.

2.-Se entiende por usos no exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de actividades administrativas y/o burocráticas que se desarrollan junto a otras actividades o usos en el mismo inmueble. Como uso complementario local de oficina se podrá ubicar en la planta baja y/o primera de los inmuebles siempre que esté permitido por las distintas calificaciones del Plan Centro. El acceso se podrá realizar a través de los mismos núcleos verticales y horizontales que sean usados para el resto de las actividades del inmueble. Este uso podrá implantarse como dominante de la edificación sobre parcelas donde estén permitidos los usos pormenorizados de terciario oficinas conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones (...)"

1.-Se entiende por **uso exclusivo de oficinas** al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, desarrollados en la totalidad de un inmueble.

Este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de oficinas** al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU de Granada. En todo caso deberá asegurarse el acceso independiente para este uso en relación con el resto de actividades implantadas sobre el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite la existencia de acceso común⁵⁸⁹.

Como uso complementario, **locales de oficinas**, podrá ubicarse sólo en la planta baja y/o primera de los inmuebles con otros usos dominantes, siempre que así lo permitan las condiciones de uso del presente PGOU. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite el acceso común⁵⁹⁰.

Para el caso de usos complementario de oficinas con uso dominante de la edificación institucional privado, los locales de oficinas podrán situarse en cualquier planta del edificio⁵⁹¹.

Además, para el caso de locales de oficinas destinados a despachos profesionales, se permitirá su implantación en cualquier planta del edificio situada sobre rasante, no necesitándose en este caso asegurar el acceso independiente respecto del resto de usos del inmueble. Además, los despachos profesionales quedan exceptuados del cumplimiento de

⁵⁸⁹No se concreta que el acceso independiente deba ser desde vía o espacio público, en consecuencia la independencia del acceso puede asegurarse desde la misma parcela, e incluso desde la misma edificación, siempre que se cumplan con las condiciones impuestas por la Normativa sectorial.

⁵⁹⁰Ver nota anterior. La excepción es la convivencia con usos institucionales privados. Su ubicación es obligatoria en planta baja y/o primera de la edificación. En todo caso el sentido de esta ubicación se relación con la prohibición de situar este uso en plantas superiores a pisos donde existan usos residenciales.

⁵⁹¹Excepción a la limitación anterior. Este uso puede mezclarse sin limitaciones en su ubicación cuando el uso "dominante" o "característico" es el "institucional privado".

cualquier normativa dimensional que no sea la que regula las condiciones propias del uso dominante del edificio donde se implanten⁵⁹².

3.-Como uso dominante de la edificación, admitirá los siguientes usos complementarios sobre el mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de vivienda, de carácter plurifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

6.2.14.2.- Altura libre de plantas en edificios con uso de oficinas.

1.-Las dependencias destinadas a usos de oficinas, deberán contar con una altura libre entre el suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

2.-Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de altura libre establecido anteriormente, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso de oficinas, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo

⁵⁹²No existe limitación en la ubicación y en relación con el acceso dentro del edificio cuando se trata un "despacho profesional". Este concepto se concretó en su día en el artículo 8.10 de la Ordenanza municipal reguladora de licencias, obras y actividades (OML), publicada en el BOP número 177, de 13 de septiembre del 2012:

"Despacho profesional: Se entiende por tal, el establecimiento en que se desarrolla la actividad realizada por un solo profesional o sociedad profesional inscrita en los colegios profesionales correspondientes, de los determinados en la sección segunda de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas (Real Decreto Legislativo 1175/90 de 28 de septiembre), incluso contando con la colaboración de otros profesionales de forma auxiliar".

También en el Decreto de la Concejala de Urbanismo, Obras y Licencias de 4 de diciembre de 2012:

"Primero: Aprobar el siguiente criterio interpretativo del artículo 8 de la Ordenanza reguladora de Licencias, Obras y Actividades, en relación a la definición de despacho profesional: 'Se entenderá por sociedad profesional toda agrupación de profesionales, con independencia de que se hayan constituido o no en otra entidad con personalidad jurídica distinta. En consecuencia, se considerará despacho profesional aquel establecimiento donde ejerzan su actividad uno o varios profesionales, cualquiera que sea su forma asociativa, inscritos en los colegios profesionales correspondientes, de los determinados en la sección segunda de las Tarifas del Impuesto de Actividades Económicas (Real Decreto Legislativo 1175/90 de 28 de septiembre)".

El artículo 9.2 de la vigente ORAUA señala la siguiente definición:

"Actividad profesional: Aquella que para su ejercicio requiera la obtención de la titulación correspondiente y su inscripción en su colegio profesional, y aquellas otras asimilables a éstas".

El artículo 9.5 de la vigente ORAUA ha matizado el concepto de despacho profesional que en su día describió la OML:

"Despacho profesional. Establecimiento donde ejerzan su actividad una o varias personas profesionales inscritas en los colegios profesionales correspondientes (incluso contando con la colaboración de otros/as profesionales de forma auxiliar), cualquiera que sea su forma asociativa (colaboración, agrupación de profesionales o sociedad profesional constituida de conformidad con la Ley 2/2007 de 15 de marzo de Sociedades Profesionales). No superará los 100 m² de superficie útil y 10 personas de aforo".

En consecuencia se ha restringido el concepto al limitar la superficie útil de aforo.

caso no se admitirán estancias destinadas a uso de oficinas con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.14.3.- Dotación de ascensores de edificios con uso de oficinas.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de oficinas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite⁵⁹³.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía⁵⁹⁴.

6.2.14.4.- Dotación de aseos en edificios con uso de oficinas.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros⁵⁹⁵:

-Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo, para el servicio del personal de la misma, cuando su superficie construida no supere los cien (100) metros cuadrados.

-Para superficies mayores, deberán disponerse un aseo para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

2.-En el caso de oficinas con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

⁵⁹³CTE. Sección SUA 9 "Accesibilidad", 1.1.2 ("Accesibilidad entre plantas del edificio"):

"2. Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m². de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio. Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m². de superficie útil o elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio".

⁵⁹⁴Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

⁵⁹⁵Ver CTE, Sección SAU 9, "Accesibilidad". Anexo A, "Terminología". Definición de "servicios higiénicos accesibles". Definición de "uso administrativo".

Artículo 77 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, ("aseos de uso público").

Interpretación expediente E-5.988/2012:

"(...) visto el dictamen de la Ponencia Técnica de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, en sesión celebrada el día 4 de diciembre de 2012, se dicta la siguiente INSTRUCCIÓN:

-Los establecimientos destinados a peluquerías, salones de estética, agencias de viajes, corredurías de seguros y asimilados serán calificados como de uso comercial, exigiéndose las dotaciones determinadas para tal uso.

-Los despachos profesionales quedarán excluidos de las exigencias de aseos establecidas para oficinas, y serán asimilados solo a estos efectos al uso comercial".

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección⁵⁹⁶.

3.-En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

6.2.14.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de oficinas.

1.-Para edificios con uso de oficinas, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de oficinas.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante de oficinas ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 6.2.15.- Uso de espectáculos o centros de reunión⁵⁹⁷ (OP).

Artículo 6.2.15.1.- Definición del uso de espectáculos o centros de reunión, y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de espectáculos o centros de reunión**, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o correspondiente a actividades propias de la hostelería

⁵⁹⁶ No existe en la Normativa del PGOU este concepto de "vestíbulo de independencia". Se supone que puede ser cualquier habitáculo, donde elementos constructivos o instalaciones impiden la conexión directa entre los aseos y el resto de dependencias destinadas a la actividad comercial.

⁵⁹⁷ Artículo 7.1.25 de la Normativa del PEPRI Centro ("Terciario uso de espectáculos o centros de reunión"):

"1.-Se entiende por uso exclusivo terciario de espectáculos o centros de reunión aquellos usos destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública o correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafetería, restaurantes, etc.) que se desarrolla sobre la totalidad de un inmueble.

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

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

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

(restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.)⁵⁹⁸, desarrollado con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso pormenorizado terciario espectáculos o centros de reunión, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de espectáculos o centros de reunión, local de espectáculos o centro de reunión**, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble⁵⁹⁹.

Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario espectáculos o centros de reunión por las condiciones de calificación del presente PGOU de Granada. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble⁶⁰⁰.

Como uso complementario de la edificación, sólo podrá implantarse en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el presente PGOU. Deberá asegurarse el acceso independiente para el local

⁵⁹⁸Ver ANEXO del Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre.

Ver también el "ANEXO III. ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTACULO Y REUNION", incluido en la presente Normativa:

Artículo 1 ("Local de espectáculos o reunión"):

"Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo, que se sitúa en las plantas inferiores de edificios destinados a otros usos distintos. Siempre por debajo de las plantas de vivienda.

Nivel 1. Pequeño local. En planta baja con una superficie menor de 50 m2 con capacidad máxima simultánea de usuarios según determine la normativa de aplicación. Cuando el local se destine a la actividad de Café-Bar, deberá tener como mínimo una superficie útil de 30 m2.

Nivel 2. Local hasta 300 m2. En planta baja, con o sin semisótano o sótano anejos y con superficie total construida de hasta 300 m2 y una capacidad máxima simultánea de 250 usuarios o espectadores.

Nivel 3. Local sin limitación. En plantas baja, con o sin semisótano o sótano anejos, entreplantas o primera planta (cuando el nivel de ésta última no sea superior a 4 metros sobre el nivel de rasante de planta baja), sin limitación de superficies o capacidad y con acceso distinto e independiente desde la vía pública.

Nivel 4. Pubs. Cafés y Bares en todas sus categorías con música, con independencia de que tengan o no cocina y cuyo horario especial de cierre nocturno, autorizado por Gobernación u organismo que le sustituyera, será el reglamentado para este uso, situado en planta baja, con sótano o semisótano anejo destinado a uso exclusivo de almacén, y con una superficie construida mínima de 100 m2. El ámbito de aplicación del Nivel 4 Pubs, es el que determina el Artículo 5 de éste Anexo.

Nivel 5. Teterías. Locales en los que se sirve té, infusiones y otras bebidas no alcohólicas y/o manjares, para consumir sentados y en los que la superficie del local destinada al público está ocupada por mesas y sillas, pudiendo disponer de un pequeño mostrador para el servicio de camareros, y con zona específica de elaboración. No es equiparable ésta definición a la de Pubs. Las Teterías no dispondrán de aparatos de música a reserva de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Protección del Ambiente Acústico".

Artículo 2. ("Instalación singular de espectáculos o reunión"):

"La destinada a tales usos que, por su programa específico, condiciones tipológicas o de situación, dimensiones, etc..., requieran gran cantidad de espacio, ubicándose normalmente en edificios y/o parcelas singulares, que pueden incluir el uso de vivienda.

Nivel 1. Terraza al aire libre. Concebida como área de recreo o reunión con una superficie de parcela inferior a 2.000 m2 pudiendo admitirse kioscos o pequeñas construcciones accesorias en una sola planta independientes de la vivienda e integradas tipológicamente con el entorno.

Nivel 2. Instalación singular. Instalación al aire libre o en edificio singular, con posibilidad de albergar otros usos normalmente terciarios y sin limitación en la superficie de parcela".

⁵⁹⁹Ver nota anterior.

⁶⁰⁰No se concreta que el acceso independiente deba ser desde vía o espacio público, en consecuencia la independencia del acceso puede asegurarse desde la misma parcela, e incluso desde la misma edificación, siempre que se cumplan con las condiciones impuestas por la Normativa sectorial.

de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación⁶⁰¹.

3.-Como uso dominante de la edificación, podrá admitir los siguientes usos complementarios en el mismo edificio:

- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.-En todo caso, las actividades de espectáculos o centros de reunión a implantar sobre un inmueble deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza⁶⁰².

6.2.15.2.- Altura libre de plantas en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.-Los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión, deberán contar con una altura libre entre el suelo y el techo acabados de doscientos cuarenta (240) centímetros para cada una de sus plantas.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de espectáculos o reunión, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2.-Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, doscientos cuarenta (240) centímetros, los edificios catalogados destinados al uso de espectáculos o centros de reunión, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En cualquier caso no e admitirá ninguna dependencia destinada a este uso con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

⁶⁰¹Ver nota anterior. Se debe situar en planta baja (el PEPRI Centro amplía la posibilidad a "plantas bajas" -artículo 7.1.25 apartado 3 de su Normativa-). En todo caso el sentido de esta ubicación se relación con la prohibición de situar este uso en plantas superiores a pisos donde existan usos residenciales.

Ver también artículo 3.4º del "ANEXO III. ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTÁCULOS Y REUNION" de la presente Normativa:

"Queda expresamente prohibido, en edificios con uso de vivienda, la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas o similares".

El artículo 1 del mencionado ANEXO III permite situar en planta primera (además de baja, sótanos, semisótanos y entreplantas) el "local sin limitación":

"Nivel 3. Local sin limitación.

En planta baja, con o sin semisótano o sótano anejos, entreplantas o primera planta (cuando el nivel de ésta última no sea superior a 4 metros sobre el nivel de rasante de planta baja), sin limitación de superficies o capacidad y con acceso distinto e independiente desde la vía pública".

⁶⁰²Ver Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Ver ANEXO del Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre.

6.2.15.3.- Dotación de ascensores en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de espectáculos o centros de reunión, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite⁶⁰³.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía⁶⁰⁴.

6.2.15.4.- Dotación de aseos en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, todo edificio destinado al uso de espectáculos o reunión deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros⁶⁰⁵:

-Disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

-Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán siempre como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, una para cada sexo, con la dotación de aparatos sanitarios mínima antes señalada, ateniéndose además para la regulación del número de los mismos, a los parámetros expresados en el párrafo anterior.

2.-Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección⁶⁰⁶.

3.-En aquellos edificios de asociaciones comerciales -galerías comerciales o centros comerciales-, que cuenten con locales de espectáculos o centros de reunión, éstos deberán

⁶⁰³CTE. Sección SUA 9 "Accesibilidad" ("1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio"):

"Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m2. de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio. Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m2. de superficie útil o elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio".

⁶⁰⁴Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

⁶⁰⁵Ver CTE, Sección SAU 9, "Accesibilidad". Anexo A, "Terminología". Definición de "servicios higiénicos accesibles". Definición de "uso de pública concurrencia".

Artículo 77 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, ("aseos de uso público").

⁶⁰⁶No existe en la Normativa del PGOU este concepto de "vestíbulo de independencia". Se supone que debe de ser cualquier elemento constructivo o instalación, formando un habitáculo, que impida la conexión directa entre los aseos y el resto de dependencias destinadas a la actividad de espectáculos y/o reunión.

contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados.

6.2.15.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.-Para los edificios con usos de espectáculos o centros de reunión, deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de local de espectáculo o reunión.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de espectáculos o centros de reunión ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 6.2.16.- Uso de garajes⁶⁰⁷ (OP).

⁶⁰⁷ Artículo III.12 de la Normativa del PEPRI Albaicín (*"Estacionamiento obligatorio de vehículos"*):

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

-Alojamiento: una plaza por cada unidad de alojamiento y, como mínimo, por cada 100 m. cuadrados construidos.

-Hoteles: una plaza cada dos camas, o cada 100 m. cuadrados construidos.

-Oficinas y servicios públicos: una plaza por cada 50 m. cuadrados.

-Educación, sanitario y asistencial: una plaza cada 50 m. cuadrados construidos.

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

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

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

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

Artículo 7.1.26 de la Normativa del PEPRI Centro (*"Terciario Uso de Garajes"*):

"1.-Se entiende por uso exclusivo de garaje al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrollan con exclusividad en un inmueble. Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre edificios y/o parcelas donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las distintas calificaciones de esta normativa.

2.-Se entiende como uso no exclusivo de garaje la uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble. Este uso se podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre parcelas donde estén permitidos los usos pormenorizados de terciario garaje conforme a las determinaciones establecidas en las distintas calificaciones. Como uso complementario podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otros usos dominantes de la edificación, siempre que se permita por las condiciones del presente Plan. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad según las condiciones del artículo 7.1.13 de estas normas (...)"

6.2.16.1.- Definición de uso de garajes y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de garajes**, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble⁶⁰⁸.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de garajes**, al uso de la edificación destinado al estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble⁶⁰⁹.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

Como uso complementario, podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otro uso dominante de la edificación, siempre que así se permita por las condiciones de usos del presente PGOU. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de los usos implantados sobre el inmueble, salvo en el caso de garajes vinculados a viviendas unifamiliares, que podrán contar con acceso común⁶¹⁰.

3.-Como uso dominante de un inmueble, podrá admitir los siguientes usos complementarios:

- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.

4.-En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

⁶⁰⁸Ley 40/2002, de 14 de noviembre, regulara de contratos de aparcamiento de vehículos.

Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agiliza los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas.

Artículo 9 ("Garajes") según redacción de la Orden de 12 de febrero del 2020:

"1. Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos así como a los lugares de paso, espera o estancia de los mismos.

2. Salvo que las ordenanzas municipales demanden mayores exigencias, las dimensiones mínimas, libres de obstáculos, de las plazas de aparcamiento tanto en edificios de viviendas plurifamiliares como unifamiliares serán de 2,50 metros de ancho por 5 metros de largo, considerándose incluidas, en su caso, en dichas dimensiones las zonas ocupadas por motos o bicicletas.

3. La anchura mínima de las calles de circulación de vehículos será de 4,50 metros y la de las rampas rectas será de 4 metros. Las rampas tendrán el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 metros.

4. En edificios plurifamiliares, los garajes deberán tener un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior que no invada el espacio público, con una anchura mínima de 4 metros, pudiendo reducirse la anchura de la puerta hasta 3,20 metros. Se exceptúa del cumplimiento de lo anterior a los garajes cuyo acceso se realice a través de un montacoches.

5. En los garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso y, en su caso, la correspondiente rampa deberán tener una anchura no inferior a 5 metros libre de obstáculos, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en los párrafos anteriores.

6. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación sin perjuicio del cumplimiento de mayores exigencias impuestas por la normativa técnica sobre accesibilidad vigente en cada momento".

⁶⁰⁹Ver nota anterior.

⁶¹⁰Ver nota del artículo 6.2.6.10 de las presentes Normas del PGOU, referente al contenido de la Normativa del PEPRI Centro.

6.2.16.2.- Dimensiones de las plazas de aparcamientos⁶¹¹

1.-La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será doscientos veinte (220) centímetros de latitud y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud. Dicha área así definida deberá quedar absolutamente libre de cualquier obstáculo.

2.-No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

3.-Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán, en sus accesos, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con la línea de edificación del inmueble y tendrá una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

4.-En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento (20%) de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento (16%), medidas con los mismos criterios expresados anteriormente.

Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros.

En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.

⁶¹¹Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas. Artículo 9 ("Garajes") según redacción de la Orden de 12 de febrero del 2020:

"1. Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos así como a los lugares de paso, espera o estancia de los mismos.

2. Salvo que las ordenanzas municipales demanden mayores exigencias, las dimensiones mínimas, libres de obstáculos, de las plazas de aparcamiento tanto en edificios de viviendas plurifamiliares como unifamiliares serán de 2,50 metros de ancho por 5 metros de largo, considerándose incluidas, en su caso, en dichas dimensiones las zonas ocupadas por motos o bicicletas.

3. La anchura mínima de las calles de circulación de vehículos será de 4,50 metros y la de las rampas rectas será de 4 metros. Las rampas tendrán el sobreechanco necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 metros.

4. En edificios plurifamiliares, los garajes deberán tener un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior que no invada el espacio público, con una anchura mínima de 4 metros, pudiendo reducirse la anchura de la puerta hasta 3,20 metros. Se exceptúa del cumplimiento de lo anterior a los garajes cuyo acceso se realice a través de un montacoches.

5. En los garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso y, en su caso, la correspondiente rampa deberán tener una anchura no inferior a 5 metros libre de obstáculos, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en los párrafos anteriores.

6. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación sin perjuicio del cumplimiento de mayores exigencias impuestas por la normativa técnica sobre accesibilidad vigente en cada momento".

Artículo 6.2.23 de la Normativa del PEPRÍ Centro ("Condiciones generales de acceso aparcamientos y garajes -se exceptúa los parking de carácter público independientes de edificación que se regirán por su propia normativa-"):

"El acceso al aparcamiento deberá contar con un portón de entrada de vehículos con las dimensiones necesarias que deberá estar enrasado a la misma. La puerta o portón deberá tener apertura hacia el interior sin invadir espacio público. Cuando tenga rampa de acceso deberá contar con una zona sensiblemente horizontal (pendiente inferior al 4%) de cuatro (4) metros de longitud medidos desde la fachada exterior. El acceso y/o portón de entrada al aparcamiento estará totalmente independizado de la puerta de acceso al edificio queda expresamente prohibido el que se pueda compartir el acceso al edificio el mismo tiempo que al aparcamiento; en caso de imposibilidad de cumplir esta condición no se realizará el aparcamiento de ese edificio. Las distancias entre puerta de acceso del edificio y del portón de acceso al aparcamiento será como mínimo de cuarenta (40) centímetros medidos horizontalmente".

5.-Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros⁶¹².

6.2.16.3.- Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo al nivel de techo.

6.2.16.4.- Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes⁶¹³.

~~1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas sobre rasante destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.~~

1.-El número y características de los ascensores a prever para este uso será el derivado de la legislación o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes⁶¹⁴.

⁶¹²Ver corrección de error material, según Acuerdo de Pleno Municipal de 27 de julio del 2012, publicado en el BOP número 161, de 22 de agosto del 2012 (expediente 4.000/1994):

El expediente se inicia de oficio por informe de la Subdirectora de Planeamiento en el que se pone de manifiesto que "(...) La Normativa del PGOU recoge en el Capítulo Segundo del Título la Regulación de los Usos de la Edificación, concretándose en el apartado 6.2.16.2, relativo al uso de garajes, los parámetros de dimensiones de las plazas de garaje y las calles interiores de éstos. En

cuanto a las calles interiores de los garajes colectivos se indica textualmente:

'5.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros'.

El establecer un ancho de 4,5 metros para cada sentido de circulación en garajes colectivos implica generar calles de 9 metros de ancho, lo cual es completamente desproporcionado considerando las dimensiones normales de un vial exterior, así como de un vehículo estándar cuyo ancho no supera en ningún caso los 2,55 m., considerándose a partir de esta dimensión vehículos especiales.

Se considera esta redacción un claro error material, ya que debería decir que el ancho mínimo de 4,5 metros se aplica sobre el ancho total de la calle interior de doble carril y no sobre cada sentido de circulación (...), el Ayuntamiento Pleno en base a propuesta del Coordinador General, conformada por la Concejala Delegada, acuerda por unanimidad de los presentes:

PRIMERO: Aprobar la corrección del error material existente en el artículo 6.2.16.2.5 del PGOU-01 consistente en lo siguiente:

El artículo 6.2.16.2 sobre "Dimensiones de las plazas de aparcamientos", en su apartado 5 establece:

"5.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros".

Sin embargo, por las razones antes expuestas debe decir:

"5.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en total, es decir para ambos sentidos de circulación, con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros".

⁶¹³Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida", aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

⁶¹⁴CTE. Sección SUA 9 "Accesibilidad", 1.1.2 ("Accesibilidad entre plantas del edificio"):

"2 Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m2. de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio. Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m2. de superficie útil o elementos accesibles, tales

Además Para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante destinada a dicho uso, atendiéndose a los parámetros de superficie indicados en el párrafo anterior para atender al número mínimo de ascensores a disponer.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía⁶¹⁵.

6.2.16.5.- Dotación de aseos en edificios con uso de garajes.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción⁶¹⁶.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

2.-Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el anterior número del presente artículo los garajes vinculados a viviendas unifamiliares.

Artículo 6.2.17.- Uso de instalación singular (OP).

6.2.17.1.- Definición del uso de instalación singular y condiciones de implantación⁶¹⁷.

~~Se entiende por uso exclusivo de instalación singular aquel uso implantado sobre un inmueble o sobre una instalación relacionado con usos terciarios que responden a un programa funcional, dimensional y/o tipológico complejo, desarrollado con carácter exclusivo.~~

~~Se incluyen bajo este epígrafe los siguientes tipos de usos de la edificación:~~

~~a. uso de instalación singular de carácter comercial, correspondiente a grandes superficies, galerías o centros comerciales. Dicho uso podrá implantarse sobre las parcelas grafiadas con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comerciales en el presente documento de PGOU. La instalación deberá asegurar en todo caso que el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil se destina a usos terciarios comerciales, admitiéndose destinar el resto de~~

como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio".

⁶¹⁵Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

⁶¹⁶Ver CTE, Sección SAU 9, "Accesibilidad". Anexo A, "Terminología". Definición de "servicios higiénicos accesibles". Definición de "uso aparcamiento".

Artículo 77 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, "aseos de uso público".

⁶¹⁷Artículos 7.1.27 ("Uso de instalación singular comercial"), y artículo 7.1.28 ("Usos de instalación singular de ocio") de la Normativa del PEPRI Centro:

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

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

~~su superficie útil a otros usos de naturaleza terciaria definidos en la normativa del presente PGOU.~~

~~b. uso de instalación singular destinada al ocio, correspondientes a grandes superficies destinadas a actividades de ocio, lúdicas o de recreo. Dicho uso podrá implantarse sobre las parcelas grafiadas con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares de ocio en el presente documento del PGOU. La instalación deberá asegurar en todo caso que el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil se destina a actividades de ocio en locales de espectáculo o centros de reunión, admitiéndose destinar la superficie útil restante a otros usos de la edificación de naturaleza terciaria definidos en la normativa del presente PGOU.~~

Se entiende por uso exclusivo de instalación singular aquel uso implantado sobre un inmueble o sobre una instalación relacionado con otros usos terciarios que responden a un programa funcional, dimensional y/o tipológico complejo, desarrollado con carácter exclusivo.

Se incluyen bajo este epígrafe los usos de la edificación correspondientes a grandes superficies donde se ubican galerías o centros comerciales, así como actividades de ocio, lúdicas o de recreo. Dicho uso podrá implantarse sobre parcelas grafiadas como uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comercial u ocio en el presente documento de PGOU, así como en los instrumentos de planeamiento de desarrollo y sus posibles innovaciones. La instalación deberá asegurar en todo caso que el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil se destina a usos comerciales u ocio, admitiéndose destinar el resto de su superficie útil a otros usos de naturaleza terciaria definidos en la normativa del presente PGOU⁶¹⁸.

6.2.17.2.- Condiciones dimensionales y dotacionales para edificios con uso de instalación singular⁶¹⁹.

~~1. Deberá atenderse al cumplimiento de los condicionantes dimensionales y dotacionales establecidos en los artículos anteriores para los diversos usos de naturaleza terciaria (comercial, oficinas, espectáculos o centros de reunión y/o garajes) para cada uno de los usos que, en su caso, albergue la instalación singular, en relación con el establecimiento de la altura libre mínima, así como con respecto a la dotación de ascensores y aseos.~~

~~En todo caso se atenderá a la aplicación más restrictiva de los parámetros fijados en los anteriores artículos para los diversos usos de la edificación terciarios.~~

~~2. Para la previsión de plazas de aparcamiento en edificios o instalaciones con uso terciario de instalación singular, en ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento del valor más restrictivo de los dos señalados a continuación: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida destinada a instalación singular; o una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción empleados en la instalación singular, junto a una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) clientes o fracción conforme al aforo máximo previsto para dicha instalación singular.~~

⁶¹⁸Texto según la "Innovación-modificación de la Normativa del PGOU, en relación con la regulación de usos de la calificación terciario en instalación singular", aprobada por el Pleno Municipal según propuesta de 17 de noviembre del 2011, y publicada en el BOP número 229, de 1 de diciembre del 2011.

Ver Capítulo III y IV del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

⁶¹⁹Ver nota anterior.

~~Dichas plazas de aparcamiento deberán encontrarse situadas en la parcela sobre la que se desarrolla el uso de instalación singular.~~

1.-Deberá atenderse al cumplimiento de los condicionantes dimensionales y dotacionales siguientes:

-Altura libre de plantas en edificios con uso Terciario en instalación singular: Las dependencias destinadas a establecimientos en edificios de terciario en instalación singular, deberán contar con una altura libre entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabado de doscientos veinte (220) centímetros. En las zonas de garaje la altura mínima será de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo, incluidas instalaciones, al nivel de techo.

-Dotación de ascensores en edificios de Terciario en instalación singular: El número y características de los ascensores a prever será el derivado de la legislación o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de su disposición en edificios destinados a este uso⁶²⁰. En ausencia de dicha legislación o normativa, el número y características de los ascensores a prever será el resultante del cálculo de estudios de tráfico vertical que tomen como criterio el cumplimiento de los niveles de servicio recomendables de acuerdo a parámetros internacionalmente reconocidos.

Para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante y siempre que sea exigible la instalación de ascensor sobre rasante, atendándose a lo indicado en el párrafo anterior en cuanto al número y características de los ascensores a disponer.

En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigente de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía⁶²¹.

-Dotación de aseos en edificios de uso Terciario en instalación singular: En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislación o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada setecientos cincuenta metros (750) metros cuadrados construidos o fracción⁶²².

⁶²⁰CTE. Sección SUA 9 "Accesibilidad", 1.1.2 ("Accesibilidad entre plantas del edificio"):

"2 Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m². de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio. Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m². de superficie útil o elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio".

⁶²¹Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

⁶²²Ver CTE, Sección SAU 9, "Accesibilidad". Anexo A, "Terminología". Definición de "servicios higiénicos accesibles". Definición de "uso comercial" y "Uso público". Artículo 77 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, "aseos de uso público".

Además, cada uno de los establecimientos que se destinen a uso de espectáculos o centros de reunión deberá tener un mínimo de un aseo público para cada sexo en el interior de su local.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberá además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

2.-Para la previsión de plazas de aparcamiento en edificios o instalaciones con uso terciario de instalación singular, en ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislación o normativas específicas de afección, deberán disponer obligatoriamente de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m². construidos o fracción destinados a uso de instalación singular, y habrán de situarse dentro de la parcela calificada como tal.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento así como la anchura mínima de las calles de circulación de vehículos, de las rampas de vehículos y de los espacios de acceso y espera al garaje será la derivada de la aplicación de la legislación en materia de vivienda protegida⁶²³, salvo que la legislación o normativa sectorial de afección establezca mayores exigencias en cuyo caso se estará al cumplimiento de esta última.

Sección 5ª. Usos institucionales de la edificación.

Artículo 6.2.18.- Uso institucional privado⁶²⁴ (OP).

6.2.18.1.- Definición del uso institucional privado y condiciones de implantación⁶²⁵.

⁶²³Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas. Artículo 9 ("Garajes") según redacción de la Orden de 12 de febrero del 2020:

"1. Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos así como a los lugares de paso, espera o estancia de los mismos.

2. Salvo que las ordenanzas municipales demanden mayores exigencias, las dimensiones mínimas, libres de obstáculos, de las plazas de aparcamiento tanto en edificios de viviendas plurifamiliares como unifamiliares serán de 2,50 metros de ancho por 5 metros de largo, considerándose incluidas, en su caso, en dichas dimensiones las zonas ocupadas por motos o bicicletas.

3. La anchura mínima de las calles de circulación de vehículos será de 4,50 metros y la de las rampas rectas será de 4 metros. Las rampas tendrán el sobreechancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 metros.

4. En edificios plurifamiliares, los garajes deberán tener un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior que no invada el espacio público, con una anchura mínima de 4 metros, pudiendo reducirse la anchura de la puerta hasta 3,20 metros.

Se exceptúa del cumplimiento de lo anterior a los garajes cuyo acceso se realice a través de un montacoches.

5. En los garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso y, en su caso, la correspondiente rampa deberán tener una anchura no inferior a 5 metros libre de obstáculos, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en los párrafos anteriores.

6. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación sin perjuicio del cumplimiento de mayores exigencias impuestas por la normativa técnica sobre accesibilidad vigente en cada momento".

⁶²⁴Artículo 7.1.28 de la Normativa del PEPRI Centro ("Uso institucional privado"):

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

⁶²⁵Concepto Administración Institucional y Corporativa:

"Cabe distinguir entes de naturaleza corporativa y entes de naturaleza institucional, especialmente en relación con los entes no territoriales.

Los entes de naturaleza corporativa se caracterizan porque lo fundamental son los intereses de las personas que los componen. Lo cual da lugar a que tengan una estructura democrática. Ejemplos típicos son los Colegios profesionales o las Cámaras de Comercio. Son sus caracteres: 1) sus componentes tienen la condición de miembros de la Corporación, 2) gestionan intereses propios, 3) suponen un sistema de autoadministración.

El problema que se plantea con estos entes es el de determinar si realmente ostentan la naturaleza de Administraciones públicas. La doctrina dominante entiende que tales entes en principio son de naturaleza privada, y como tales sujetos al Derecho privado: sus bienes no son de dominio público, sus empleados no ostentan la condición de funcionarios, sus contratos no son administrativos (se habla de corporaciones sectoriales de base privada). Por ello mismo en principio defienden los intereses de un determinado grupo de personas.

1.-Se entiende por **uso exclusivo institucional privado**, al uso de la edificación destinado a las actividades de representación, reunión y servicio de entidades, instituciones y/o asociaciones privadas, con o sin ánimo de lucro, desarrolladas en un inmueble con carácter exclusivo.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado institucional privado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de institucional privado**, al uso de la edificación destinado a las actividades de representación, reunión y servicio de entidades, instituciones y/o asociaciones privadas, con o sin ánimo de lucro, desarrolladas junto con otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado institucional privado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU. En todo caso deberá asegurarse el acceso independiente para este uso en relación con el resto de actividades implantadas sobre el inmueble, salvo en el caso de tratarse de usos de oficinas, con los que se admite el acceso común⁶²⁶.

Como uso complementario, **local institucional privado**, podrá ubicarse sólo en la planta baja y/o primera de inmuebles con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente PGOU. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, excepto para el caso de usos de oficinas, con los que se admite el acceso común⁶²⁷.

En el caso de locales institucionales privados sobre un edificio con uso dominante de oficinas, aquéllos podrán situarse en cualquier planta.

Pero hay determinados aspectos en los que ejercen funciones públicas por delegación. Cuando esto ocurre realmente actúan como Administración, y en tal sentido, se rigen por el Derecho Administrativo: en su organización, en las funciones que se les delegan, en la tutela del ente público.

Los entes de naturaleza institucional son aquellos en que lo esencial no son las personas que los componen, sino los fines que persiguen, fines que han sido establecidos por el ente que los crea: se trata por tanto, de fines ajenos. 1) no existen miembros, sino usuarios o destinatarios, 2) el fin les es propuesto por el fundador, 3) se nutren de los medios económicos asignados por su fundador, 4) se encuentran bajo la tutela de una Administración.

Su característica fundamental es el carácter instrumental de su personalidad jurídica: en las relaciones ad extra los organismos autónomos gozan de personalidad jurídica; en sus relaciones internas con la Administración matriz tiene carácter instrumental, lo que se manifiesta en los siguientes aspectos:

Su fin es el del ente matriz.

Forman un complejo orgánico único (por ejemplo, están adscritas a un determinado Ministerio).

Están ligados al ente matriz no por una relación de jerarquía, sino de dirección, en cuanto deben obedecer las directrices de gestión marcadas por el ente matriz. Esta relación se manifiesta de diversas maneras: posibilidad de destituir a los altos cargos del organismo autónomo; el ente matriz aprueba el presupuesto y controla las operaciones económicas de la filial. De todo ello se deduce que la personalidad jurídica en estos casos es una mera fórmula técnica.

Pues bien, este tipo de entes abunda. Se suelen denominar Organismos autónomos. También encajan en esta categoría las agencias estatales reguladas por la Ley 28/06 de 18 de julio. También encajan en esta categoría las agencias estatales reguladas por la Ley 28/2006 de 18 de julio".

https://rodas5.us.es/file/f2143e0b-4391-0591-65fe-32a914228fee/1/tema1_SCORM.zip/page_05.htm

⁶²⁶No se concreta que el acceso independiente deba ser desde vía o espacio público, en consecuencia la independencia del acceso puede asegurarse desde la misma parcela, e incluso desde la misma edificación, siempre que se cumplan con las condiciones impuestas por la Normativa sectorial.

⁶²⁷No se concreta que el acceso independiente deba ser desde vía o espacio público, en consecuencia la independencia del acceso puede asegurarse desde la misma parcela, e incluso desde la misma edificación, siempre que se cumplan con las condiciones impuestas por la Normativa sectorial. Se establece, expresamente, en la planta baja y primera de la edificación, salvo que el uso se combine con el uso terciario de oficinas, situación para la que no se establece ninguna limitación.

3.-Como uso dominante de la edificación, se admitirán los siguientes usos complementarios en el mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local de equipamiento comunitario.

6.2.18.2.- Condiciones dimensionales y dotacionales para edificios con uso institucional privado.

Serán de aplicación los condicionantes y determinaciones dimensionales y dotacionales establecidos para el uso terciario de oficinas en relación con la altura libre mínima de las dependencias a considerar, así como con respecto a las dotaciones obligatorias de ascensores, aseos y plazas de aparcamiento⁶²⁸.

Sección 6ª. Usos de equipamiento comunitario de la edificación.

Artículo 6.2.19.- Uso de equipamiento comunitario⁶²⁹ (OP).

6.2.19.1.- Definición del uso equipamiento comunitario y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de equipamiento comunitario** al uso de la edificación correspondiente a edificaciones o instalaciones destinadas a actividades de carácter público, - equipamiento comunitario-, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas y/o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan con carácter exclusivo sobre dicho inmueble o instalación⁶³⁰.

⁶²⁸ Artículo 6.1.14.2 de la presente Normativa del PGOU.

⁶²⁹ Tener en cuenta, en relación con los usos de equipamiento, los "criterios de interpretación de usos complementarios del PGOU" (expediente número 1.212/2014), aprobados por el Pleno Municipal de veintiocho de marzo del dos mil catorce, y publicados en el BOP número 104, de 4 de junio del 2014;

"En definitiva, comprende todos los usos (el equipamiento comunitario) que proveen a los ciudadanos de formación, educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar social, y proporciona a la ciudad servicios propios de carácter administrativo y de abastecimiento. En el desarrollo normal de estos usos pormenorizados, independientemente de cual sea, aparecen actividades necesarias que complementan el adecuado funcionamiento de éstos y que se generan íntimamente ligados al destino principal del inmueble; es decir, todo hospital, colegio, Museo, Facultad, Pabellón Deportivo ... requiere de la existencia, según el caso, de un espacio administrativo de oficinas, de bar-cafetería, de comedores, de salón de actos, de sala de prensa, venta de productos relacionados... que forman parte intrínseca del desarrollo normal del propio equipamiento. No se trata pues de usos complementarios ajenos al funcionamiento del uso principal y que puede coexistir de forma independiente, sino de usos que son necesarios y van íntimamente ligados al correcto desarrollo del uso principal. (...). En relación con lo expuesto, se hace necesario proceder a aclarar las diferentes situaciones que se pueden generar al objeto de considerar que actividades o usos son complementarios (...), y que responden a la definición del artículo 6.1.3.1 de la Normativa del Plan General, y cuales son usos propios ligados a la actividad principal de equipamiento comunitario. Por consiguiente, se considerarán actividades propias vinculadas al uso principal de equipamiento comunitario que implante aquellas que estén vinculadas a dicho uso y sean necesarias para su correcto desarrollo y funcionamiento y que no perturben en ningún caso la finalidad a la que se destina éste".

Artículo 7.1.30 de la Normativa del PEPRI Centro ("Uso de equipamiento comunitario"):

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

⁶³⁰ Ver notas de los artículos 6.1.16 y 6.1.17 de la presente Normativa del PGOU.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que esté permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos comunitarios, conforme a lo establecido en las distintas calificaciones del presente PGOU.

Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o⁶³¹ privada en instalaciones cubiertas, se admitirá el destino de un treinta por ciento (30%) de la superficie útil de la instalación para usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión. En cualquier caso se mantendrá la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU en su Título Séptimo⁶³².

Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o⁶³³ privada en instalaciones descubiertas, en la superficie total que pueda construirse en función de la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU, podrán disponerse, además de las instalaciones auxiliares propias de la actividad propiamente deportiva (vestuarios, almacenes, aseos, oficinas de gestión de la actividad deportiva, etc.), usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión⁶³⁴.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de equipamiento comunitario, local de equipamiento comunitario**, al uso de la edificación correspondiente a las actividades de carácter público - equipamiento comunitario-, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas y/o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan en un edificio o instalación donde se ubican otras actividades⁶³⁵.

El uso no exclusivo de equipamiento comunitario sólo podrá existir como uso complementario, situado en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente PGOU⁶³⁶. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble⁶³⁷.

⁶³¹Texto introducido por la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

⁶³²Artículo 7.20.2 de la presente Normativa.

⁶³³Texto introducido por la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

⁶³⁴Artículo 7.20.2 de la presente Normativa del PGOU. Ver también artículo 6.1.13, apartados 1 y 3 de la presente Normativa.

⁶³⁵Ver notas de los artículos 6.1.16 y 6.1.17 de la presente Normativa del PGOU.

⁶³⁶Es admisible la implantación de otros equipamientos comunitarios en régimen de "complementariedad" con el uso característico de equipamiento, según los "Criterios de interpretación usos de Equipamientos", publicados en el BOP número 179, de 17 de septiembre del 2009, los cuales determinan que:

"En las parcelas calificadas como equipamiento comunitario se implantará como dominante el uso pormenorizado específico establecido según la calificación del instrumento de planeamiento correspondiente, admitiendo como uso complementario de la edificación cualquier otro uso de equipamiento comunitario siempre que la legislación sectorial así lo admita y cumpliendo las determinaciones que éste imponga".

⁶³⁷No se concreta que el acceso independiente deba ser desde vía o espacio público, en consecuencia la independencia del acceso puede asegurarse desde la misma parcela, e incluso desde la misma edificación, siempre que se cumplan con las condiciones impuestas por la Normativa sectorial. Se establece, expresamente, en la planta baja.

3.-Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

6.2.19.2.- Altura libre de techos.

1.-Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento comunitario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2.-Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados con uso de equipamiento comunitario, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admite ninguna dependencia destinada a uso de equipamiento comunitario con una altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.19.3.- Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite⁶³⁸.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía⁶³⁹.

6.2.19.4.- Dotación de aseos en edificios con uso de equipamiento comunitario.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, los edificios destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto

⁶³⁸CTE. Sección SUA 9 "Accesibilidad", 1.1.2 ("Accesibilidad entre plantas del edificio"):

"2 Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m². de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio. Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m². de superficie útil o elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio".

⁶³⁹Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción⁶⁴⁰.

2.-Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a usos de equipamiento comunitario, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección⁶⁴¹.

3.-En todo caso, los edificios con uso de equipamiento comunitario atenderán al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección en función de la naturaleza de su actividad.

6.2.19.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.

1.-Para los edificios con uso de equipamiento comunitario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento comunitario.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de equipamiento comunitario ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dicho uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Sección 7ª. Usos de transportes e infraestructuras básicas en la edificación.

Artículo 6.2.20.- Uso de transportes e infraestructuras básicas en la edificación (OP).

6.2.20.1.- Definición de los usos de transportes e infraestructuras básicas y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de transportes e infraestructuras básicas**, al uso implantado sobre una edificación o instalación destinado a dar cobijo a alguna de las actividades vinculadas al movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el saneamiento, las redes

⁶⁴⁰Ver CTE, Sección SAU 9, "Accesibilidad". Anexo A, "Terminología". Definición de "servicios higiénicos accesibles". Definición de "uso administrativo", "uso docente", "uso pública concurrencia", "uso público" y "uso sanitario". Artículo 77 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, "aseos de uso público".

⁶⁴¹No existe en la Normativa del PGOU este concepto de "vestíbulo de independencia". Se supone que debe de ser cualquier habitáculo, que tenga elementos constructivos o instalaciones, que impida la conexión directa entre los aseos y el resto de dependencias destinadas a la actividad equipamiento.

de energía, de telecomunicaciones, etc., ubicado con carácter exclusivo sobre un mismo inmueble o instalación⁶⁴².

No obstante, se admite sobre el mismo inmueble la existencia de actividades de administración, representación, y/o de naturaleza terciaria, vinculadas a las entidades u organismos que prestan el servicio público en materia de transportes o de infraestructuras básicas, siempre que la superficie útil adscrita a las mismas no supere el 25% de la superficie útil total de la edificación o instalación con uso de transportes e infraestructuras básicas.

Este uso podrá implantarse en un inmueble o instalación con carácter exclusivo sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

Quedan exceptuadas las estaciones de servicio para suministro de combustible, cuya regulación como uso de la edificación se recoge en el número siguiente de este mismo artículo.

2.-Se entiende por **uso de estación de servicio** al uso implantado sobre una instalación, destinado a dar cobijo a la actividad propia del suministro público de combustible para automoción, incluyendo actividades auxiliares y complementarias a dicho servicio, que se sitúa con carácter exclusivo sobre dicha instalación⁶⁴³.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre suelos en que esté autorizado el uso de estación de servicio conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1.22 del presente PGOU de Granada⁶⁴⁴.

6.2.20.2.- Condiciones particulares para el uso de edificio de transportes e infraestructuras.

⁶⁴²Ver notas del artículo 6.1.22 de la presente Normativa del PGOU.

⁶⁴³Artículo 5 de Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos:

"1. La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes. La planificación de instalaciones a que se refiere la letra g) del número 3 del artículo 4 también será tomada en consideración en la planificación de carreteras.

2. En los casos en los que no se haya tenido en cuenta la planificación de dichas instalaciones en instrumentos de ordenación o de planificación descritos en el apartado anterior, o cuando razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de productos petrolíferos o gas natural aconsejen el establecimiento de las mismas, y siempre que en virtud de lo establecido en otras Leyes resultase preceptivo un instrumento de ordenación del territorio o urbanístico según la clase del suelo afectado, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación del territorio que resulte aplicable.

3. Las restricciones previstas en los instrumentos de ordenación o de planificación descritos en el apartado anterior que afecten a las actividades de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos no podrán tener carácter genérico y deberán estar motivadas".

⁶⁴⁴Este uso podrá implantarse con carácter no exclusivo según el contenido del artículo 3 del Real Decreto-Ley 6/2000 de 13 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, modificado por la Ley 25/2009 de 22 diciembre y Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero:

"1. Los establecimientos comerciales individuales o agrupados, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales podrán incorporar entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el otorgamiento de las licencias municipales requeridas por el establecimiento llevará implícita la concesión de las que fueran necesarias para la instalación de suministro de productos petrolíferos.

3. El órgano municipal no podrá denegar la instalación de estaciones de servicio o de unidades de suministro de carburantes a vehículos en los establecimientos y zonas anteriormente señalados por la mera ausencia de suelo cualificado específicamente para ello. 4. La superficie de la instalación de suministro de carburantes, no computará como superficie útil de exposición y venta al público del establecimiento comercial en el que se integre a efectos de la normativa sectorial comercial que rija para estos".

1.-Los edificios destinados al uso de transportes e infraestructuras, atenderán a las condiciones de uso establecidas para los inmuebles con uso de equipamiento comunitario.

2.-En todo caso, los edificios de transportes e infraestructuras básicas atenderán a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección, y en función de su naturaleza y destino, podrá justificar el no cumplimiento de algunos de los parámetros fijados por la normativa del presente PGOU, no superando en ningún caso el aprovechamiento que en su caso se le asigne por el presente documento⁶⁴⁵.

6.2.20.3.- Condiciones particulares para el uso de edificio de estación de servicio.

Los edificios o instalaciones destinadas a estaciones de servicio atenderán a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección⁶⁴⁶.

⁶⁴⁵Ver, entre otros, Ley 3/1985, de 22 de mayo, de Coordinación de Concesiones de Servicios Regulares de Transporte de Viajeros por Carretera en Andalucía. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. Ley 5/2001, de 4 de junio por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y metropolitanos de Viajeros en Andalucía. Ley 15/2009 de 11 de noviembre, del Contrato de Transporte Terrestre de Mercancías.

⁶⁴⁶Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.

TÍTULO SÉPTIMO REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.1.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a la edificación en suelo urbano⁶⁴⁷, debiendo también ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente PGOU de Granada.

En todo caso, las edificaciones pertenecientes al Catálogo del presente PGOU atenderán a las determinaciones derivadas de la normativa de protección establecida en el presente documento, o las que en su caso les sean de afección en aplicación de los correspondientes Planes Especiales de Protección⁶⁴⁸.

Igualmente, los edificios incluidos en perímetros de protección incoados y/o declarados, conforme a las disposiciones de la vigente legislación de protección del patrimonio, atenderán a las determinaciones derivadas de la misma, o de los documentos de protección específica vigentes que les sean de aplicación.

2.-Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 7.1.2.- Tipos de obras de edificación (OP).

1.-A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación⁶⁴⁹:

⁶⁴⁷Concepto de edificación. Artículo 2.2 de la LOE:

"Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección".

⁶⁴⁸Artículos III.37 y siguientes de la Normativa del PEPRI Albaicín, y artículos 4.1.1 y siguientes de la Normativa del PEPRI Centro.

⁶⁴⁹Ver Cuadro número 19. Tipos de obras de edificación: PGOU, PEPRI Albaicín y PEPRI Centro.

Artículo VII.2 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Actos sujetos a licencia previa"):

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

1.-Intervención sobre Bienes de Interés Cultural.

2.-Restauración.

3.-Reforma.

4.-Reestructuración.

5.-Nueva planta con conservación de fachada y tipología.

6.-Nueva planta con integración.

7.-Intervención genérica.

8.-Conservación".

Tener en cuenta el contenido del artículo 169bis.1 de la LOUA a los efectos de que, algunos de estos actos, tienen como título habilitante la declaración responsable y no la licencia.

a) Obras sobre edificios existentes.

a.1. Obras de conservación y mantenimiento⁶⁵⁰.

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

Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes, incluyéndose dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores e pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

a.2. Obras de restauración⁶⁵¹.

⁶⁵⁰ Artículo III.43 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Conservación"):

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

2.-La conservación podrá suponer:

-Limpieza de tejado (con sustitución de elementos de revestimiento deteriorados).

-Repello y pintura de fachada o paredes interiores, sin que esto suponga modificación de la tabiquería no en muros.

-Reparación de solería con sustitución de piezas deterioradas.

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

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

Artículo 4.1.2 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones de conservación"):

"Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales. Por su propia naturaleza de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales".

⁶⁵¹ Artículo III.37 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Restauración"):

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

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

2.-La restauración supondrá:

-Conservación de la totalidad de las partes originales.

-Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, añadidos y contradictorios con la edificación de acuerdo con lo previsto en el artículo 39 de LPHE.

-Restitución de los elementos alterados o de los originales suprimidos (tanto estructurales, como constructivos u ornamentales), evitando todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.

-Consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables".

Artículo 4.1.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones de restauración"):

"Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restringir o reconstruir la arquitectura y tipología originaria de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normativas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que o degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

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

a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.

b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.

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

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico y/o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor y/o recuperación de fachadas de interés arquitectónico. También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con los valores arquitectónicos del inmueble.

a.3. Obras de rehabilitación⁶⁵².

c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomendándose evitar actuaciones de carácter analógico.

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

⁶⁵²Artículo III.38 de la Normativa del PEPRI Albalicín ("Reforma"):

"1.-Se entiende por reforma las obras orientadas a la conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad, a la mejora y adecuación de las condiciones de habitabilidad y utilización de la edificación y los aspectos libres (jardines, huertos). Los sistemas constructivos a utilizar podrán incluir nuevas tecnologías siempre que respeten y contribuyan al mantenimiento del carácter propio del edificio, su estructura y la forma de tipo edificatorio.

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

La Reforma podrá suponer:

-Adecuación de la tabiquería de distribución y, en su caso, reparación, de la carpintería, solados y pavimentos originales; sin que se afecte los elementos decorativos, pinturas, molduras, etc., que configuran ámbitos cuyo significado pueda desfigurar la definición del tipo edificatorio o su valor histórico.

-Adecuación de patios interiores y fachadas posteriores o interiores de parcela, con adaptación de huecos abiertos a los mismo con respeto a los mecanismos de composición del edificio y del conjunto en el que se integre (extremo que deberá ser justificado) y a los elementos de especial valor en la definición de la estructura y forma del tipo edificatorio. Todo ello salvo prohibición expresa singularizada en el presente Plan Especial para algún elemento o edificio específico.

-Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado.

-Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas (artículo 39.3 LPHE). Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por reforma.

-Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio, con integración de los elementos de ventilación y evacuación de humos en las cubiertas.

-Implantación de elementos de comunicación vertical, con escaleras o ascensores, en el interior de la edificación o en patios sin significado estructurante de la edificación, siempre que tales intervenciones no destruyan los valores históricos o la estructura y forma del tipo edificatorio, ni trasciendan a los elementos de composición volumétrica del edificio apreciables desde el espacio exterior en la forma en la que éste se concibe en la presente Normativa.

-Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.

-Adaptación de huecos de planta baja en fachadas exteriores, siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición. Tal intervención podrá permitirse en los edificios señalados en forma expresa en este Plan Especial y con ajuste a las siguientes limitaciones:

·Los huecos mantendrán los ejes de simetría originales del edificio, o los mecanismos de composición.

·La altura de los dinteles deberá guardar relación con la de los huecos existentes en planta. ·La solera de los huecos en planta baja podrá descender al nivel del portal de la edificación.

·El elemento de cerramiento y su carpintería se situará en el interior del hueco a una distancia del parámetro de fachada no inferior a la de las carpinterías de los huecos de la fachada existentes menos profundos, ni alcanzar la profundidad superior a la del muro de fachada menos 10 cm..

·Se podrá permitir la modificación o apertura de patios interiores que no afecten a la estructura cuando los existentes tengan dimensiones notoriamente inferiores a los mínimos establecidos en las Ordenanzas Municipales de la Edificación o la Normativa de protección oficial y siempre que en la Normativa el Catálogo del Plan Especial no se indique nada en contrario.

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

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

a.4. Obras de reestructuración⁶⁵³.

-Actuaciones en los jardines y huertos:

·Introducción de nuevas técnicas de riego siempre que no exista o sea irrecuperable o cuando el Plan no establezca en Catálogo lo contrario. ·Introducción de nuevas variedades arbóreas siempre que el Plan no señala nada en contrario.

·Sustitución de los sistemas de riego en mal estado e introducción de otros nuevos cuando el Catálogo anexo no indique nada en contrario y siempre que no afecte a la organización tradicional de los espacios libres privados (jardines-huertos).

·Reposición de elementos vegetales en mal estado o introducción de nuevas variedades y técnicas agrícolas u ornamentales siempre que no exista precaución en contrario en el Catálogo del PE y se respeten las condiciones originales del tipo y la organización tradicional de estos espacios".

Artículo 4.1.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones de rehabilitación"):

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

Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer su redistribución espacial siempre que se conserven lo elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y divisiones de plantas.

No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio.

Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de instalaciones así como demás obras menores de acabado. Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes. Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa".

⁶⁵³**Artículo III.39 de la Normativa del PEPRI Albalicín ("Reestructuración"):**

"1.-Se entiende por reestructuración las obras tendentes a la rehabilitación y reutilización del edificio con conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad y demolición (o sustitución) de cuerpos o elementos añadidos. Los sistemas constructivos a utilizar podrán responder a tecnologías actuales. La propuesta de transformación o cambio de uso estará limitada por el propio carácter del edificio.

2.-La reestructuración del edificio podrá suponer:

-Sustitución de elementos estructurales y de distribución, que no sean objeto de protección expresa en el catálogo del PE, con nuevos elementos compatibles con las fachadas existentes.

-Incorporación de nuevas escaleras y ascensores manteniendo las fachadas, así como el volumen y materiales de cubierta, las escaleras y otros elementos protegidos expresamente.

-Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, siempre que se actúe para reestructurar una edificación.-

Adaptación y nueva apertura de huecos en patios interiores y fachadas posteriores, interiores de parcela, siempre que el catálogo del PE no establezca protección expresa sobre alguno de estos elementos.

-Desplazamiento y/o sustitución de forjados con utilización de volumen sobre rasante del semisótano.

-Adaptación o sustitución en parte de fachadas posteriores interiores de parcela o manzana, que no sean apreciables desde el exterior y siempre que no exista protección expresa sobre ellos.

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

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

a.5. Obras de ampliación⁶⁵⁴.

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales.

Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el presente PGOU.

-Adaptación y reorganización de los espacios libres de parcela jardines y huertos, sustituyendo los elementos en mal estado, siempre que no exista protección en el Catálogo adjunto.

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

Artículo 4.1.5 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones de reestructuración"):

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

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

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

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

-Total. Cuando supone el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes. Las obras de reestructuración parcial o total deberán ir acompañadas de actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes.

Las de reestructuración total justificarán las actuaciones de conservación de la/s fachada/s".

⁶⁵⁴**Artículo 4.1.6 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuación de ampliación"):**

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

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

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

La adición de nuevas plantas se efectuará con criterio de integración compositiva y coherencia formal con la o las fachadas existentes y, en cualquier caso, siguiendo las directrices establecidas en las Normas Particulares de Zona. La ampliación estará sometida a las condiciones establecidas por este Plan Especial y el Plan General de Ordenación Urbana que determina las limitaciones básicas de edificabilidad".

a.6. Obras de acondicionamiento⁶⁵⁵.

Son aquellas obras de reforma menor⁶⁵⁶, que afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales y/o parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales y/o de uso.

⁶⁵⁵Este tipo de obras definido en el PEPRI Centro pueden superar el concepto de "obra menor".

Artículo 4.2.1 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores"):

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

a) En edificios incluidos en el Catálogo de Protección tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto de fachada y elementos exteriores, con supresión de elementos disconformes.

b) En edificios no incluidos en el Catálogo de Protección, podrán suponer obras de adecuación parcial o total de las fachadas. Entre las obras de adecuación parcial se incluyen la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución de elementos ornamentales, o de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otras disconformes, la supresión de elementos incongruentes, como áticos o cuerpos añadidos en cubierta, la recomposición de huecos, etc.. Las obras de adecuación total suponen la reorganización de la fachada en su conjunto, mediante la recomposición de huecos o, en su caso, la transformación de cuerpos volados, la realización de nuevos acabados y elementos constructivos ornamentales, etc. en conformidad con las condiciones establecidas en las Normas Particulares de Zona.

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

-Tratamiento de fachada.

-Adecuación de composición de vanos, adecuación de la solución constructiva del cerramiento, revestimientos de mampostería vistas, etc..

-Supresión de elementos descontextualizados. Referido a la supresión o reelaboración de cuerpos volados en fachadas disconformes.

-Tratamiento de medianeras.

-Referido a sus acabados, revocos, tratamientos cromáticos, etc..

-Tratamiento de fachada trasera.

-Adecuación compositiva y supresión de elementos disconformes, tratamientos cromáticos, reposición de acabados, etc..

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

Artículo 4.2.2 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones de adecuación de fachadas y elementos exteriores de locales en planta baja"):

"1.-Tienen por objeto la realización o modificación de los frentes de locales en plantas bajas, en coherencia con las características arquitectónicas del edificio y del entorno urbano histórico.

2.-Se ajustarán a las Condiciones Generales de Estética Urbana del Plan Especial.

3.-Podrán realizarse en cualquier circunstancia, con independencia de las actuaciones generales en el edificio".

Artículo 4.2.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones parciales de rehabilitación de pisos y locales"):

"1.-Se consideran obras de rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales dedicados a otros usos las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviendo de forma independiente e individualizada.

2.-Sólo se autorizarán si el edificio presenta las condiciones mínimas de seguridad estructural y constructiva, funcionalidad de las instalaciones generales de agua, saneamiento y electricidad, y estanqueidad frente a la lluvia, o si se promueven simultáneamente obras dirigidas a la consecución de esas condiciones".

Artículo 4.2.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones de consolidación"):

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

⁶⁵⁶Artículo 18 del RDU ("Supuestos exceptuados de proyecto técnico"):

"Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate".

Artículo 32 de la OML ("Licencias de obra menor") derogada:

"1. Obra menor: A efectos de esta Ley se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica, que no requieren proyecto, que no afecten a elementos estructurales, y aquellas de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad. En ningún caso se entenderán como obras menores los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.

2. Se someten a previa licencia aquellas obras de esta naturaleza, no incluidas en el régimen de comunicación previa o declaración responsable, que requieran autorización previa por parte de la Consejería de Cultura, cuando dichas obras afecten a un Bien Inmueble Incoado o declarado B.I.C. o inscrito en el Catálogo General de Bienes del Patrimonio Histórico de Andalucía, o se encuentren protegidas por el planeamiento.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de pisos, partes de viviendas unifamiliares, locales, y que pueden afectar a la redistribución interior de tales dependencias, así como las propias de acondicionamiento de fachadas de locales en plantas bajas.

Para que estas obras sean posibles deberá quedar asegurado en todo caso la seguridad y estabilidad del inmueble donde se encuentran incluidas las dependencias objeto de reforma.

b) Obras de demolición⁶⁵⁷.

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

La posibilidad de las obras de demolición, tanto parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico⁶⁵⁸.

c) Obras de nueva edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad de la parcela. Comprende los siguientes tipos de obras:

c.1. Obras de reconstrucción⁶⁵⁹.

3. Cuando las obras solicitadas afecten a inmuebles catalogados, sólo se podrá autorizar las obras descritas en su ficha de catálogo".

Artículo 9.12 de la ORAUA vigente:

"Obra menor: Son aquellas obras que, aun no requiriendo proyecto técnico, pueden modificar los parámetros urbanísticos básicos o afectar al dominio público, a suelo no urbanizable o a edificios e inmuebles protegidos cuando la intervención afecte a los elementos de interés (edificaciones o inmuebles BIC o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, si están catalogados; o edificios catalogados, si las obras afectan a los elementos de interés que justifican su catalogación)".

Frente a la obra menor, el artículo 9.11 de la ORAUA define:

"Obra mayor: Aquella que requiere la redacción de proyecto técnico, según lo establecido en el artículo 2.2 de la LOE".

⁶⁵⁷**Artículo 4.3.1 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones de demolición"):**

"1.-Las actuaciones de demolición se agrupan en:

a) Demolición de elementos añadidos disconformes o distorsionantes, o de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.

b) Demolición parcial de un edificio.

c) Demolición total de un edificio.

2.-En edificios no catalogados, es posible la sustitución completa del mismo independientemente de su estado de conservación.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 21.3 de la LPHE será preceptiva la presentación simultánea ante el Ayuntamiento del proyecto de demolición y del proyecto ejecución de nueva edificación. el Ayuntamiento concederá la licencia de demolición previa comprobación de que el proyecto de ejecución de edificación cumple las condiciones urbanísticas y las de estética urbana del presente Plan Especial. Se establece un plazo máximo de un (1) mes entre la finalización de las obras de demolición y el comienzo de las obras de edificación, salvo cuando sea necesario realizar actuaciones arqueológicas que dependerá del Informe Final para su continuación, en el caso de que fuera favorable para la continuidad de la edificación proyectada esta comenzará en el plazo máximo de un (1) mes.

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

⁶⁵⁸**Artículos 33 y siguientes de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).**

⁶⁵⁹**Artículo III.40 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Nueva planta con conservación de fachada y tipología"):**

"1.-Se entiende como tales, las obras de modificación interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos no estructurales pudiendo comprender su sustitución de la edificación con mantenimiento de fachada y tipología edilicia.

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

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

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

c.2. Obras de sustitución⁶⁶⁰.

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

c.3. Obras de nueva planta⁶⁶¹.

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

Artículo 4.3.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones de reedificación con conservación de fachada"):

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

Artículo 4.3.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones de nueva edificación y reestructuración para la ordenación volumétrica de un edificio"):

"1.-Se consideran actuaciones de reordenación volumétrica las determinadas para los edificios calificados como fuera de ordenación, por su volumen o altura especialmente disconformes con el entorno urbano histórico. Estas actuaciones suponen la modificación de alineaciones a fondos y/o reducción de altura y redefinición del volumen del edificio. Pueden realizarse mediante obras de demolición y nueva edificación y obras de reestructuración.

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

⁶⁶⁰En todo caso, ver nota anterior y nota siguiente.

⁶⁶¹Artículo III.26 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Correspondencia de usos pormenorizados y tipos funcionales").

Ver Cuadro número 20. Correspondencia de usos pormenorizados y tipos funcionales en el PEPRI Albaicín.

Artículo III.41 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Nueva planta con integración"):

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

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

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

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

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

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

-Época (s) y tipo (s) edificatorio existente en el entorno.

-Caracteres de los tipos edificatorios determinantes de las condiciones compositivas y de uso de la edificación que se proponga:

- Volumetría.
- Ejes de composición.
- Proporción macizo-vano.
- Cubiertas.
- Tratamiento de huecos.
- Vuelos y cornisas.
- Materiales.
- Acabados.
- Colores.
- Usos.

-Adecuación de la edificación propuesta al tipo seleccionado de entre los previstos en la Norma de Intervención de Nueva Planta con integración y a las condiciones de 'Intervención Genérica'.

3.-Tipos reglados de caserío:

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

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

a) Casa patio:

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

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

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

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

La edificación normalmente de dos plantas se desarrolla alrededor del patio que actúa como elemento estructurante de la vivienda (o de viviendas por transformación). De dos a cuatro bandas edificadas de crujía estrecha (2,50-2,60 m.) cierra patio generalmente rectangular (de dimensión menor libre, no inferior a 3,50 m.).

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

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

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

Traza de la fachada.

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

Cubierta.

La cubierta se organiza a dos aguas, o con una sola cuando el edificio se adosa a otro (en este caso vierte al patio o en pabellón).

La pendiente nunca es superior a 30° y el material utilizado es la teja moruna, cerámica de colores pardo-rojizos. El encuentro de cubierta con fachada se resuelve, bien mediante alero con canecillos de madera de escuadrías pequeñas separadas aproximadamente 40 cm. o con tejeroz cerámico.

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

Sistema estructural.

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

a.2.-Casa patio de tradición Cristiana:

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

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

El patio está edificado en 2, 3 o 4 de sus lados de forma aproximadamente cuadrangular, dependiendo su forma y configuración de la forma y dimensiones de la parcela. su dimensión mínima es de 4x4 m. y presenta galerías en todos sus frentes edificados, que se desarrollan igualmente en plantas altas. En planta baja se sustentan mediante columnas de piedra o pilastras de ladrillo, en plantas superiores son pies derechos y zapatas de madera.

El acceso se realiza a través del zaguán (3,40x2,00 mínimo) y puede ser recodo o directo, a eje con una de las galerías o con el patio. Si existe diferencia de cota entre la calle de acceso y el patio, el zaguán incluye escalera para salvar esta altura.

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

La dimensión de crujía es de 3,50 m. y en algunos casos cuando el tamaño del solar lo permite puede aparecer una crujía paralela a alguno de los lados del patio. En este caso en la crujía más próxima al mismo se sitúan las estancias de servicio.

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

Organización de fachada.

En modelos iniciales la composición de fachada no obedece a la utilización de ejes compositivos. Si bien existe una relación entre la portada con recercados de piedra en su mayoría adintelados, y en hueco, generalmente de grandes proporciones, que se sitúa

sobre ella, estableciendo un eje compositivo vertical que en algunos casos incluye los huecos de la planta tercera, aún cuando generalmente no estructura la fachada en su conjunto.
En modelos más avanzados predominará la utilización de ejes compositivos verticales y la racionalización de los esquemas de repartos de cargas en fachadas. Los huecos presentan dimensiones diferentes, en planta baja son de dimensiones reducidas y formas cuadradas, en planta primera los huecos son de dimensiones mayores, generalmente verticales (balcones). En todo caso el predominio del macizo sobre el vano sigue siendo característica, dándose como mínimo una relación 2 a 1.
En los modelos más evolucionados la organización de fachada mediante ejes verticales se puede completar marcando en el cerramiento la estructura de pilastras verticales de ladrillo, la existencia de galerías abiertas en la última planta o el torreón-mirador (normalmente uno).
El material de fachada es el ladrillo de tejar, generalmente enfoscado con morteros de cal y/o pintados de colores diversos que merecen estudio específico.

Cubierta.

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

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

Sistema Estructural.

El sistema básico es el de muros de carga perimetrales al patio y paralelos a fachada, utilizándose para la apertura de huecos dinteles o arcos (menor número). También es frecuente el sistema estructural basado en la utilización de pilastras de ladrillo (50x50 mínimo) que normalmente se señalan en fachada y cerramiento de ladrillo y cascote.

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

Cerramientos. Carpintería. Cerrajería.

Carpintería de cuarterones de madera pintada y con posibilidad de apertura de módulos. El portón es de madera, de una sola hoja con paso de hombre y dimensiones aproximadas de 2,20x2,00 m. (más grande en edificios singulares).

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

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

a.3.-Casa patio colectiva.

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

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

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

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

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

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

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

Traza y estructura de la edificación.

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

Las características y dimensiones de huecos cubierta, sistema estructural, cerramiento, etc., a las del subtipo a.1 o a.2 que corresponden con el ámbito en el que se ubiquen.

b.-Vivienda colectiva del XIX.

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

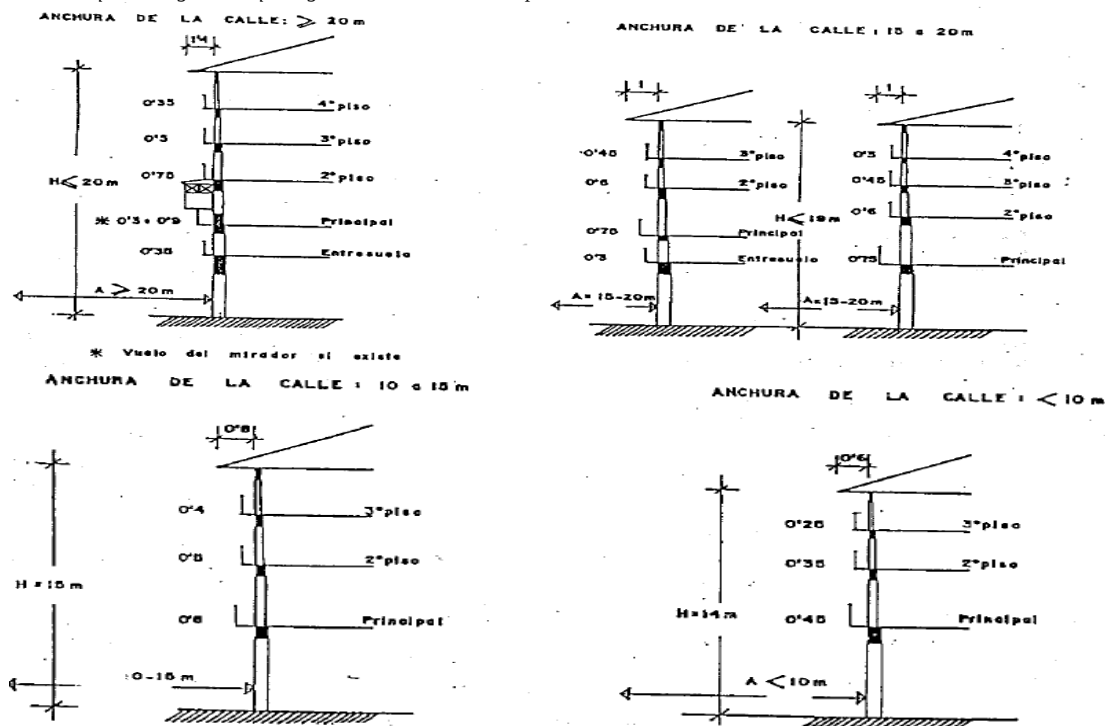
Todos los edificios incluidos en esta tipología presentan características compositivas y funcionales idénticas, aún cuando dependiendo de las corrientes de cada momento la ornamentación presenta gran variedad y complejidad.

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

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

Organización de fachadas.

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



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

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

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

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

La relación, macizo-vano de fachada es próxima a la unidad. Los huecos son todos de formato similar, de proporciones 1x2 (relación ancho-altura) denominada ventana-balconera con recercados de aproximadamente de 20 cm. de anchura.

Cubierta.

La cubierta es a dos aguas y el material empleado es la teja árabe cerámica de colores pardo-rojizos. La pendiente nunca es mayor de 30°. El encuentro del muro con cubierta se resuelve mediante la formación de cornisa que en ningún caso es prolongación del último forjado. Las dimensiones máximas quedan establecidas en los esquemas incluidos en el apartado 'organización de fachadas'. La recogida de aguas se organiza mediante canalón y bajantes de fundición o cinc. En planta baja los bajantes no sobresalen de la línea de fachada, y están protegidas con salva bajante.

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

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

Cerramiento-Vuelos y acabados.

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

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

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

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

Acabados.

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

c.-Carmen.

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

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

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

Cerramiento.

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

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

La Edificación.

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

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

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

El Jardín-Huerto.

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

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

-Jardín Alto.

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

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

-Jardín Bajo.

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

-Huerto.

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

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

El Agua.

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

La Plantación.

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

d.-Vivienda Unifamiliar.

La vivienda unifamiliar supone la manera más elemental de ocupación y utilización de la parcela. Se corresponde con la edificación destinada al alojamiento de vivienda situada sobre parcela independiente y con acceso propio desde el espacio público. De acuerdo a las diferentes maneras en que se relacionan con otras edificaciones o se sitúa en parcela se establecen los siguientes subtipos básicos:

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

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

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

d.1.-Unifamiliar entre medianeras.

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

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

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

Organización de fachada.

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

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

Cubierta.

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

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

Sistema Estructural.

El sistema estructural más común es el de muros de carga paralelos a fachada si bien puede emplearse un sistema mixto de muros de carga y pilastras de ladrillo. La crujía utilizada es de 3,50 m. aproximadamente (crujía Albaicín).

d.2.-Unifamiliar con diversas fachadas.

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

Organización de fachada.

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

Cubierta.

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

Sistema Estructural.

Es el mismo descrito para la vivienda unifamiliar entre medianeras.

d.3.-Vivienda unifamiliar con jardín menor.

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

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

d.4.-Vivienda unifamiliar en terraza.

Se desarrolla en parcelas con pendiente superior a 30°. El acceso a parcela se produce a distinto nivel del acceso a vivienda, situada en plano distinto a la vía pública con desnivel máximo de 2,70 m.. La vivienda está adosada a edificaciones colindantes en función del tamaño de la parcela.

La parcela se organiza se organiza en varios planos horizontales, paratas, mediante muros de contención de altura máxima de 2,70 m., los cierres de parcela y 1,50 m. los interiores a ésta. en ningún caso estos planos se sitúan por encima de la cota natural del terreno en su punto más alto en parcela.

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

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

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

Artículo III.42 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Intervención genérica"):

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

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

2.- Vuelos:

a) Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados en fachadas el espacio exterior urbano.

b) Aleros.

-Las cubiertas se rematarán con alero, alineándose en continuidad con los de las edificaciones más próximas de igual número de plantas.

-Se prohíbe la realización del alero mediante la prolongación del forjado, debiendo situarse siempre por encima de éste.

-Si se emplean molduras, canecillos o elementos decorativos, éstos quedarán comprendidos dentro de la línea que enlaza el borde del alero con el paramento en su encuentro con la cara superior del forjado.

c) Balcones.

-Se permiten los balcones dentro del respeto de las condiciones de intervención con integración.

-El vuelo máximo, sin perjuicio de las condiciones propias del tipo de edificio, no superará el 10% del ancho de la calle ni los 0,75 m., prohibiéndose en las calles de anchura inferior a 1,50 m..

-Se prohíbe la realización de los balcones volando el forjado y dejando visto el canto del mismo. Se entenderá como una estructura ligera anclada a la principal de canto máximo 10 cm.. La dimensión del balcón horizontalmente y paralela a fachada será la del hueco más dos tramos iguales a ambos lados de aquél de 30 cm. como máximo. La distancia horizontal mínima entre dos balcones consecutivos será de 45 cm..

-Las protecciones se realizarán con secciones redondas, cuadradillos y pletinas de hierro o acero, predominando los elementos verticales. Se prohíbe expresamente la utilización de perfiles corrugados y otros procedentes del armado de elementos estructurales. Se pintarán en colores oscuros y su altura mínima será de 105 cm. Se prohíben los antepechos, macizos o en celosía. En general deberán evitarse las soluciones de carácter mimético.

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

d) Galerías.

-Se permiten las galerías en los supuestos y con las condiciones establecidas en las normas de intervención de Nueva Planta con integración.

-El vuelo máximo permitido será de 0,75 m. y se prohíbe su realización volando el forjado.

e) Marquesinas y toldos.

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

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

3.- Cubiertas.

a)

-Las cubiertas serán inclinadas con cumbrera paralela a fachada. La pendiente de los faldones estará comprendida entre 15° y 30°, ajustándose en lo posible a las colindantes.

-La cubrición será con teja cerámica, árabe de color pardo-rojizo.

b) Se admitirá cubrir pequeños espacios con cubierta plana, con un máximo del 10% de la superficie total de la cubierta, para resolver encuentros o irregularidades de la parcela que no se manifiesta en fachada. Previo informe favorable de la Comisión de Seguimiento podrán autorizarse las terrazas formadas por el retranqueo del ático, y así mismo soluciones con proporción de cubierta plana hasta el 15% de la superficie total. En tales casos se utilizarán materiales con las mismas tonalidades y texturas que las autorizadas para los planos de fachada y cubierta.

c) Se colocarán canalones para la recogida de las aguas de cubierta, que serán metálicos, al igual que las bajantes cuando éstas vayan vistas. El tramo inferior de las bajantes deberá protegerse con salva bajantes metálico.

d) Las chimeneas o remates de conductos que aparezcan sobre la cubierta, deberán ir revestidas, con un tratamiento similar al de la fachada. Los remates serán metálicos o cerámicos, prohibiéndose los industrializados de hormigón o fibrocemento.

e) Torreones o miradores: se permitirá la construcción de mirador en cubierta, pudiendo estar enrasado en fachada o no. Será accesible desde los espacios comunes de la edificación. La cubierta se realizará en pabellón y tendrá las características citadas para el caso general:

1.La dimensión de torreón no será superior a la tercera parte del frente de fachada del que parta pudiendo el Ayuntamiento autorizar mayores dimensiones o reducir la citada cuando pueda justificarse su interés por razones de mejor composición de la edificación resultante. los huecos del torreón deberán resolverse coordinándolos con los ejes de huecos de fachada y se definirán como balcón con antepecho, ventana o logia resueltos con soluciones de barra lisa en antepecho o petos simples bajo ventana o logia.

2.Los castilletes de escaleras o ascensores deberán tratarse con las características previstas para los miradores de cubierta.

f) Los lucernarios centrales de iluminación y ventilación de escaleras deberán realizarse con perfil metálico y vidrio plano armado, debiendo resolverse paralelo al plano o planos de cubierta que los acojan y enrasado con ésta o separando un máximo de 20 cm. de ésta si la solución no permite su enrase.

g) Las instalaciones deberán quedar ocultas dentro del plano de cubierta.

h) Quedan prohibidos todo tipo de huecos y elementos sobre la cubierta distintos de los previstos en este artículo o los que correspondan a las características del tipo de edificio de que se trate según queda éste caracterizado en el Plan Especial.

4.Huecos.

-La traza de los huecos se ordenará mediante un sistema de ejes verticales, de forma que los huecos y los elementos macizos se ordenen superpuestos por plantas, respetando las condiciones de intervención de Nueva planta con integración que sea de aplicación en cada caso.

-La proporción resultante de dividir la altura por la anchura, siempre será igual o superior a la unidad, no admitiéndose la traza de elementos de proporción horizontal predominante.

-La proporción huecos/macizo será siempre inferior a la unidad.

-Las partes ciegas deberán descansar una sobre otra hasta el suelo, salvo que se dispongan soportales o volúmenes que las recojan en planta baja, en cuyo caso estos deberán acordarse con los ejes verticales de la fachada.

-La separación mínima de huecos en horizontal, será de 1,05 m. en plantas superiores a la baja y de 75 cm. en la baja. La distancia mínima de los huecos al límite de la propiedad será de 75 cm.

-No se admitirá la traza de huecos unidos verticalmente rasgando la fachada, debiendo presentar cada hueco un dintel mínimo de 30 cm. por debajo del forjado superior.

-El elemento de cerramiento se situará con un retranqueo mínimo de 25 cm. respecto a la fachada y un máximo de 35 cm..

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

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

5.Materiales.

a) Paramentos.

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

-En el acabado de las fachadas se utilizarán materiales y tratamientos semejantes a los tradicionales existentes en el entorno de intervención, o que armonicen con los mismos. Entretanto se establece la correspondiente carta de colores y acabados, se admitirán los revocos de colores ocres y terrosos, la piedra se Sierra Elvira y granito, siempre que el grueso de placa sea superior a 3 cm. de espesor.

-No se permitirán los acabados de fachada con materiales metálicos o plásticos, con piezas o elementos prefabricados de gran dimensión, con acabados brillantes, vidriados, o de colores puros y sus mezclas; rojo, azul, amarillo, naranja, verde o violeta.

-No se permitirán los acabados con revoco de cemento en su color o revocos a la tirolesa.

b) Carpinterías.

-La carpintería podrá ser de madera o metálica, PVC o aluminio lacado para pintar o de color dado por procedimientos similares de imprimación o lacado.

-Se prohíben las carpinterías y cierre de metales en su color o de acabado superficial mediante anodizado, galvanizado o similares, que no sean de los colores autorizados.

-El color de acabado de las carpinterías deberá elegirse entre el blanco, negro, tonos grises o pardos, verde oscuro o rojo oscuro. Será el mismo en toda la fachada de una misma cara, a excepción de los cerramientos de planta baja.

-Los cerramientos en el acceso a los garajes u otros grandes huecos será de madera o formados por un bastidor metálico revestido de madera al exterior, e irán pintados con las mismas condiciones que el resto de la carpintería.

-El acristalado de ventanas y galería se realizará con vidrio blanco, prohibiéndose los vidrios de color o los reflectantes.

-Las persianas estarán sometidas a las mismas condiciones de materiales y acabados que el resto de carpintería.

6.Edificación en ladera.

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

1-Se podrán establecer mediante muros, plataformas horizontales terrazas o paratas que constituirán las rasantes de referencia de la edificación que reopoye sobre ellas.

2-Cuando la edificación existente en el terreno esté en contacto con la rasante de la calle, la nueva construcción deberá adaptarse a la disposición existente.

3-En ningún caso las paratas podrán situarse pro encima de la cota natural del terreno en su punto más alto de la parcela.

4-Los muros de contención tendrán una altura máxima de 2,70 m. cuando se trate de linderos de parcelas con espacio público.

5-Cuando la diferencia de las cuotas de la vía pública en los extremos de parcela supere los 2,70 m. el muro de contención se dividirá en los tramos necesarios de tal manera que no se supere la altura citada.

6-Los muros interiores de parcela tendrán una altura máxima de 1,50 m., con respecto a la cota natural del terreno.

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

2.-Las condiciones de calificación y la normativa de protección del presente PGOU podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio o parte del mismo⁶⁶².

3.-La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Título Décimo, Capítulo Primero, de esta normativa⁶⁶³.

7-Los cerramientos exteriores de parcela deberán resolverse mediante elementos que permitan que trascienda el ajardinamiento al espacio público no pudiendo alcanzar una altura superior a 2 m. sobre la cota del jardín.

8-La edificación se desglosará de forma que en ningún punto supere las dos alturas con respecto al plano del terreno en el que se apoye; plano que de acuerdo con lo establecido en el punto 1 es este artículo constituirá la rasante de referencia de la edificación.

9-No se permitirá la cubierta plana como solución de cubierta excepto en zonas de encuentro de difícil solución y con un límite máximo del 10% de la superficie total de cubierta. En tal caso se utilizarán materiales con las mismas tonalidades a las autorizadas en fachada.

10-Cuando el plano de alineaciones no indique lo contrario la edificación se situará a una distancia mínima de 2,70 m. con respecto a la vía pública.

11-Bajo la rasante de las paratas podrá autorizarse la construcción de sótanos o garajes siempre que su superficie no supere el 15% de la parcela, porcentaje que en el caso de que se construya albarca o piscina, no podrá superar el 20% de la parcela para el conjunto de alberca, sótano o garaje. La altura interior de estas construcciones no podrá sobrepasar los 3 n. lineales ni la exterior excederá en su conjunto los límites de altura previstos para los muros de contención para los interiores de la parcela. Las paratas resultantes sobre los sótanos o garajes deberán contar con una profundidad de terreno no inferior a 1,50 m. y deberán ajardinarse, con la salvedad del paso mínimo necesario para dar acceso a las plazas de garaje o sótano en su caso.

12-Los muros de contención irán enfoscados con morteros y cal y pintados de blanco o colores terrosos, prohibiéndose los acabados con cemento u hormigón vistos y los revocos a la tirolesa.

13-Las construcciones o movimientos del terreno que se proyecten deberán resolverse garantizando explícitamente que no se transmitan humedades ni empujes o movimientos a las edificaciones potencialmente afectables.

7. Tapias y cerramientos.

1-Deberán realizarse con los materiales, formato, acabados y color predominante en la unidad morfológica donde se ubique.

2-Su altura no sobrepasará la media de las existentes en el tramo de calle en el que se integre, y de no existir en dicho tramo servirá de igual referencia las existentes en el tramo más próximo.

3-En aquellos casos en los que el Plan Especial determina la permeabilización de cerramientos existentes, señalándolos expresamente en los planos de 'alineaciones y ordenación', las soluciones que se apliquen deberán realizarse con sistemas tradicionales justificando razonadamente la pertinencia de su aplicación al entorno en que se trate, o alternativamente mediante barra metálica recta de sección circular o cuadrada, girada y apoyada sobre pletinas con las alturas máximas permitidas en este apartado.

4-Queda prohibida la colocación sobre las tapias de elementos cortantes, vidrios rotos o cualquier otro suplemento de la altura máxima permitida.

5.-Cualquier obras de cerramiento de parcelas deberá contar con la oportuna licencia".

La interpretación operada a través de "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobada por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con el análisis del artículo III.42 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Intervención genérica"), concluye lo siguiente:

"Norma general. En general, según lo indicado en el artículo 11.2.1, para las parcelas y edificios contenidos en el ámbito delimitado por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín vigente, será 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".

Artículo 4.3.2 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones de nueva planta"):

"1.-Se incluyen en este concepto las nuevas construcciones sobre solares vacantes.

2.-Al no existir vinculación a condiciones estrictas de conservación material de un edificio preexistente, las obras de nueva planta se ajustarán a las Normas Generales de la Edificación del Plan Especial contenidas en el Título VI de esta normativa, así como a las Ordenanzas Particulares de Zona desarrolladas en esta normativa.

3.-Las actuaciones de nueva edificación deberán atenerse a las condiciones de edificabilidad y ocupación, altura y usos, etc. que se establezcan en este Plan Especial".

⁶⁶² Artículos 33 y siguientes de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

Artículo 7.1.3.- Condiciones de la edificación (OP).

1.-La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en los capítulos siguientes del presente Título. Igualmente se cumplirán las condiciones establecidas para cada calificación, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación, y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa de protección que les sea de aplicación.

2.-Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan⁶⁶⁴:

⁶⁶³Y en la ORUA vigente. Ver ANEXO I: DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.

⁶⁶⁴Estas condiciones se conectan con las que deben de comprobarse, específicamente, a la hora de otorgar licencias, según el contenido del artículo 6 del RDUa ("Objeto y alcance de la licencia urbanística):

"1. Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente.

A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones urbanísticas:

1.º Condiciones de parcelación.

2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

3.º Alineaciones y rasantes.

4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.

6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.

d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

2. En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2.

3. La intervención municipal en los aspectos técnicos relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación se entiende sin perjuicio de la responsabilidad de los agentes que intervengan en el proceso de edificación conforme a su normativa reguladora, así como sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones públicas respecto de la verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas reglamentarias de las instalaciones previstas en los edificios, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento".

La edificación debe respetar las "condiciones urbanísticas básicas" contempladas en la legislación y el planeamiento urbanístico, y que en los "Criterios de interpretación de la Ordenanza Municipal de Licencias", aprobados por Decreto de 3 de septiembre del 2013 y publicados en el BOP número 194, de 10 de octubre, se definían de la siguiente forma:

"6.- Actuaciones sujetas a licencia urbanística.

Es necesario concretar cada una de estas determinaciones urbanísticas básicas que justifican el sometimiento a licencia de una intervención de edificación y usos del suelo, siempre desde la óptica restrictiva prevista para la intervención preventiva.

Las actuaciones que prevean una intervención de las señaladas en la OML, que alteren o implanten, como nuevos, todos o algunos de los elementos siguientes, afectan a 'parámetros urbanísticos básicos', y por tanto deben ser objeto de licencia sea la obra mayor o menor:

a.- Condiciones de parcelación.

Está sujeta a licencia urbanística cualquier actuación que implique definición o alteración de las condiciones de superficie y dimensiones de una parcela, ya que es necesario comprobar de forma previa de la adecuación de de sus características a la ordenación urbanística. El concepto 'parcela' responde al contenido del artículo 53.2 de las OME: 'según el artículo 17.1.b del TRLS es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. Cada parcela, en consecuencia, tiene atribuida una calificación urbanística por el PGOU, con independencia de la clase de suelo donde se sitúe, sea urbano, urbanizable o no urbanizable. Se distingue el concepto de parcela del concepto finca. Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral'.

b.- Condición de usos urbanísticos.

Está sujeta a licencia la alteración de los usos urbanísticos existentes y la implantación de otros nuevos. La referencia al uso debe considerarse a nivel de uso pormenorizado descrito en el PGOU (artículo 6.1.6 de su Normativa) y en referencia al uso principal

de la edificación ya sea característico o compatible (artículo 6.1.3 apartados 1 y 2 de la Normativa del PGOU). No es controlable a nivel de licencia la implantación de un uso complementarios definidos en el PGOU (artículo 6.1.3 apartado 3 de la Normativa) teniendo en cuenta que su alteración tiene la consideración de 'obra menor' a sensu contrario de lo señalado en el artículo 32.1 de la OML (no es obra menor cuando se modifique 'el uso principal de la instalación'), y este tipo de obra no requiere licencia con carácter general (solo en los supuestos específicos señalados en el apartado 2 del artículo 32 de la OML).

c.- Densidad.

Entendiendo como tal el número de viviendas por hectárea en las distintas zonas de la ciudad, el concepto de densidad se contempla en el artículo 10.1.A.d de la LOUA. Desde este concepto es controlable a través de la licencia el incremento de la densidad de viviendas existente en una zona determinada de la ciudad. En consecuencia está sujeta a licencia la actuación que implique incremento de viviendas (previstas en un proyecto anterior o viviendas existentes, concepto de modificación sustancial contemplada en el artículo 23.3 de la OML).

La disminución del número de viviendas no altera la densidad máxima. Lo mismo ocurre con la alteración del número de locales existentes. Son dos supuestos en los que no es necesario el control urbanístico de la actuación.

d.- Alteración de la tipología de la edificación.

Abstrayéndose del resto de conceptos controlables desde la licencia (ocupación, altura, edificabilidad, etc.) la tipología estaría definida por uso o usos posibles y previstos por la actuación, y el carácter denso o extenso de la posible edificación. Es controlable desde la licencia la implantación o la alteración de estos conceptos, teniendo en cuenta las características que a este nivel propone cada calificación urbanística establecida por el PGOU.

e.- Alteración de alineaciones y rasantes.

Las propuestas que alteren las alineaciones y rasantes previstas por el planeamiento (según la definición contenida en los artículos 60, 63 y 64 de la OME) serán controlables con carácter previo desde la licencia urbanística.

f.- Alteración la edificabilidad.

Las propuestas que impliquen una alteración de la edificabilidad existente, o las que propongan la materialización de nueva edificabilidad (según el concepto descrito en los artículos 68 y siguientes de la OME) serán controlables con carácter previo a través de la licencia urbanística.

No es necesaria la concesión de licencia en el caso de que se altere el aprovechamiento (concepto recogido en el artículo 59.1 de la LOUA y 69 de la OME) sin alterar la edificabilidad. Si será necesaria la licencia en el caso de que la alteración del aprovechamiento implique cambio del uso principal de la edificación (característico y/o compatible), en los términos señalados en el apartado b de este epígrafe.

g.- Alteración y fijación de alturas de la edificación.

Estará sujeto a licencia el incremento de alturas en la edificación existente, en cada uno de sus elementos. Está sujeta a licencia la fijación de alturas en nuevas actuaciones. Requerirá también licencia la alteración de construcciones permitidas por encima de la altura según la normativa contenida en la OME. El concepto de altura de edificación está definido en los artículos 71 y siguientes de la OME.

h.- Alteración de la ocupación de la parcela por la edificación.

La alteración en la ocupación por parte de la edificación en todas las plantas, incluidas las ubicadas en el subsuelo, será objeto de control previo a través de la licencia urbanística. El control debe ejercerse verificando el porcentaje máximo y las dimensiones mínimas, según las definiciones establecidas con carácter general en los artículos 77 y siguientes de la OME; y con carácter específico para cada calificación en las mismas OME y en la Normativa del PGOU

i.- Modificación de la situación de la edificación en la parcela.

La alteración de la situación de la edificación en la parcela, que se relaciona directamente con otros parámetros (ocupación, retranqueos, fondo de la edificación, etc.) implica la alteración de una determinación urbanística básica, y por lo tanto requiere un control previo a través de la licencia.

j.- Alteración y fijación de separación de la edificación a linderos, fondos de la edificación y retranqueos de la misma.

Teniendo en cuenta el alcance de los conceptos señalados en la OME, cualquier alteración de estos parámetros en edificaciones existentes, o la fijación de los mismos en nuevas edificaciones, está sujeto a control previo mediante licencia.

k.- Dotaciones y equipamientos previstos sobre la parcela. Actuaciones sobre dominio público.

La obligación de establecer dotaciones o equipamientos sobre la parcela en la que se prevé la actuación será controlable a través de licencia urbanística.

Cualquier intervención sobre el dominio público y propiedades de la Administración pública está sujeta a licencia, tal y como señala el artículo 10.2 de la OML: 'cuando los actos de edificación y usos del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia', y en los términos previstos en el artículo 5.3 del RDUA, dado el control de titularidad que debe ejercerse sobre estos bienes.

l.- Incidencia sobre elementos protegidos.

Afectan a 'parámetros urbanísticos básicos' las actuaciones que inciden sobre elementos protegidos por la legislación sectorial y urbanística, y por lo tanto estará sujeta a licencia.

Las actuaciones que inciden sobre elementos protegidos son las siguientes:

l.1.- Cualquier actuación de las señaladas en el OML (y en el PGOU) que se desarrolle en suelo no urbanizable sujeto a protección especial, puede incidir en la protección establecida por el planeamiento, y por lo tanto debe ser controlada con carácter previo mediante licencia.

l.2.- Todas las actuaciones a desarrollar en suelo urbano integrado en el Conjunto Histórico no tienen por qué afectar a las protecciones establecidas por el planeamiento urbanístico y la legislación sectorial. En concreto la intervención sobre edificios no considerados BIC, no incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, no situados en entorno de BIC, no catalogados y que no alteren su aspecto exterior actual, no requiere ninguna comprobación de parámetros urbanísticos básicos, ya que no provoca su alteración, y por lo tanto no sería objeto de licencia.

l.3.- Cualquier actuación sobre edificación o inmueble considerado BIC o incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (artículo 7 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Andaluz –LPHA-) deberá ser objeto de licencia. Toda actuación sobre ellos afecta a 'parámetros urbanísticos básicos'.

l.4.- Las actuaciones sobre edificaciones e inmuebles situadas en entorno de BIC afectan a 'parámetros urbanísticos básicos', y por lo tanto serán objeto de licencia, si las mismas alteran a los 'valores propios del bien de que se trate (BIC), a su contemplación, apreciación o estudio' que justifican la delimitación del entorno (artículo 28 de la LPHA). Deberá tener especial relevancia el artículo 97 de la OME sobre modificación de fachadas existentes.

l.5.- Las actuaciones sobre edificios catalogados afectan a 'parámetros urbanísticos' básicos, y por lo tanto serán objeto de licencia sólo si afectan a los elementos que justifican su catalogación, descritos en la correspondiente ficha.

m.- Cumplimiento de ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización. Dotaciones de urbanización.

En el caso de que la actuación sea objeto de licencia urbanística, a través de ésta se tendrá que comprobar la existencia de dotaciones urbanísticas básicas, en función de la implantación prevista, y conforme a lo establecido legalmente (condición de solar en los términos previstos en el artículo 148.4 de la LOUA).

Así mismo deberán comprobarse aspectos básicos contenidos en la OME, que son: superficies mínimas de viviendas o piezas habitables, alturas libres en plantas o entreplantas, dotaciones de aparcamientos, evacuación de humos para locales en proyectos de obra nueva y condiciones estéticas básicas de las nuevas edificaciones.

Los aspectos regulados en ordenanzas municipales no contemplados en los apartados anteriores no pueden considerarse 'parámetros básicos urbanísticos'.

En todo caso si la actividad prevista es objeto de licencia urbanística por la existencia de otras condiciones básicas, estos aspectos serán objeto de declaración técnica responsable por parte del técnico redactor del Proyecto o Memoria Técnica, tal y como señala el 20.2 de la OML: "el cumplimiento del resto de los parámetros urbanísticos y otra normativa exigible será objeto de una declaración técnica bajo la responsabilidad de profesional competente".

La ORUA vigente, en su artículo 9.13 establece la siguiente definición:

"Parámetros Urbanísticos Básicos: En actuaciones sobre el suelo y los edificios, se refieren a las condiciones de parcelación, uso dominante, densidad de viviendas, rasantes, altura, edificabilidad, ocupación y posición del edificio".

Tener siempre en cuenta el contenido del artículo 6 del RDU.

Artículo III.2 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial"):

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

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

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

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

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

3.1. Que la edificación cuente con unas condiciones compositivas higiénicas y funcionales adecuadas de acuerdo con la normativa de aplicación.

3.2. Que sea posible la incorporación de elementos esenciales de definición del tipo de edificio que se considera más adecuado (por ejemplo el patio en el caso de tipos vinculados al concepto de casa-patio).

3.3. Una forma de ocupación de la parcela que corresponda a las características de ocupación del tipo o tipos de edificios potenciales en la área donde se actúe.

3.4. Una relación con las propiedades (parcelas y edificios) inmediatas que resuelva sus demandas de continuidad (evitando medianeras vistas improcedentes o no tratadas), aprovechando las posibilidades de mejoras de la ventilación o la iluminación de patios o fachadas de las edificaciones colindantes, haciendo coincidir patios o retranqueos, etc., dando una adecuada respuesta compositiva a lo preexistente con volúmenes y líneas de edificación coordinadas, evitando abrumar jardines y la privacidad.

3.5. Una adecuada relación con los restantes edificios y espacios que componen y que comparten la misma manzana o unidad morfológica de tal manera que la nueva edificación integre sus volúmenes y alineación en ese conjunto sin imponer su presencia sino acordando esos elementos con los preexistentes haciendo uso de las mismas reglas de composición que caracterizan a esa unidad.

3.6. Una adecuada comprensión y respuesta a las demandas de los espacios públicos que deben concretarse en que por causa de los ajustes de las citadas alineaciones no trasciendan a tales espacios, elementos no deseables como medianeras improcedentes o instalaciones no integradas, etc., o que no produzcan frentes que cieguen perspectivas desde ellos, o trasciendan a los espacios públicos o a los bienes protegidos que degraden su ambiente.

3.7. Una armónica integración en el tejido de tal manera que la actuación quede coordinada en los términos expuestos en 3.5, no sólo con su unidad morfológica sino también con las unidades colindantes o vinculadas sin que por su causa incurra en alguno de los vicios puestos de manifiesto en los apartados anteriores o siguiente, y que por su mediación se alcancen beneficios como los que se citan en dichos apartados.

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

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad, higiene y seguridad.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de estética.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 7.2.1.- Definiciones⁶⁶⁵ (OP).

Se entenderá por condiciones de parcela los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vendrán impuestas, de un lado por las condiciones del uso al que se destine la parcela, y por las derivadas de las condiciones particulares de la calificación donde se sitúe⁶⁶⁶.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana⁶⁶⁷.

El Ayuntamiento podrá autorizar ajustes de menor entidad de las alineaciones interiores y la 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 artículo III.25 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 la propuesta) 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 artículo 3.26. En el caso de nueva edificación exenta de jardín o huerto no catalogado o inventariado en parcela independiente de tamaño superior a los 500 m2. el ajuste podrá afectar al 100% de la ocupación prevista. Los ajustes que se propongan deberán cumplir asimismo las determinaciones asimilables relativas a ampliación que le sean de aplicación del artículo III.6.

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

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

⁶⁶⁵ Artículo 26.1.b del TRLSRU ("Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios"):

"Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente".

El concepto parcela se contrapone, según el propio TRLSRU, con el concepto "finca" (artículo 26.1.a): "Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral".

⁶⁶⁶ *Uso "característico o dominante", "compatibles" y "complementarios". Condiciones definidas en cada calificación en relación con "condiciones particulares de parcelación", "alineación a vial o espacio público", "ocupación de parcela", "ocupación bajo rasante", "altura y número de plantas", " construcciones permitidas por encima de la altura máxima", "edificabilidad máxima", "patios", "condiciones particulares de estética", "condiciones de intervenciones de carácter singular" y "condiciones particulares de uso".*

⁶⁶⁷ *Una definición urbanística de manzana urbana es:*

"Célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por el trazado vial, que se intersecan o cruzan formando ángulos conocidos como esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en las que se construyen las edificaciones".

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela⁶⁶⁸.

<http://www.planmaestro.ohc.cu/index.php/instrumentos/glosario#:~:text=Manzana%20urbana%3A%20C%C3%A9lula%20o%20elemento,formando%20C%C3%A9lulos%20conocidos%20como%20esquinas>

⁶⁶⁸ Ver definición del artículo 26.1.b del TRLSRU ("Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios").

La interpretación operada a través de "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobada por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con el análisis del artículo III.7 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Condiciones de la parcela"), concluye lo siguiente:

"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 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 artículo 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 afecta el 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 podrá operarse las modificaciones previstas en el artículo 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 artículo 4.2.2.7 de la Normativa del PGOU vigente; en todo caso no se admitirán agregaciones en parcelas que vengan 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 aquellas 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.

(...)

6.-Toda otra propuesta de modificación de parcelas o propiedades, distintas a las previstas en este Plan Especial exigirá la aprobación de un Plan Especial de carácter puntual sobre el subsector** correspondientes 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 actuación.

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

a) En cuanto al requerimiento que se hace en el apartado 2º de que se hace 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 artículo 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 legislación del suelo la posibilidad de tramita Estudios de Detalle con tales fines (...), en el artículo citado se garantiza 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 Albaicín. Según el citado artículo se procederá de la siguiente manera:

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

...

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 correspondientes aprobación y publicación en el BOP y prensa local. La documentación de dicha expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelación histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelación catastral o perímetro delimitado en documentos gráficos ...

b) En cuanto al artículo 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 artículo III.7 del PEPRI Albaicín, siempre teniendo en cuenta las condiciones respecto a la tramitación arriba aludidas.

***El artículo 4.2.2.7 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 triplo de este mínimo. en los restantes supuestos del recinto histórico-artístico) queda especialmente protegido y solo se admitirán 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 afecta 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 artículo 7.2.3 del PGOU/00 u por el artículo 10.114 en cuanto a documentación a presentar. en resumen, después del análisis pormenorizado de estos artículos se podrían presentar los siguientes supuestos:

Agregación parcelaria:

1º Sólo sería autorizable, en las parcelas protegidas con niveles y grados que no permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 del artículo 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 la 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 vengas a superar la media de las parcelas de la manzana o ámbito morfológico en le que se integren, y se cumplan el resto de condiciones establecidas en el Plan Especial.

Segregación parcelaria:

1º Solo sería autorizable, en las parcelas protegidas con los niveles y grados que no permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 del artículo III.35 o que sustenten tipos de hábitat pertenecientes a la categoría Carmen, en los casos en que con ello no se afecte al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los bienes protegidos (edificaciones y 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 un 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 artículo 7.2.3 del PGOU/00 y por el artículo 10.1.14 en cuanto a documentación a presentar.

Reordenación parcelaria:

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

Toda otra propuesta de modificación de parcelas o propiedades, distintas a las previstas anteriormente, exigirá la aprobación de un Plan Especial de carácter puntual sobre todo el subsector** correspondiente en le 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".

***Concepto de "unidad básica" en el PGOU de 1985. Artículo 4.2.3 de su Normativa:** "1. Constituyen la unidad de actuación espacial a nivel pormenorizado y control de los conjuntos de edificación -en ordenación uniforme- y de los edificios singulares. Son, por consiguiente, los ámbitos de referencia para establecer el grado de consolidación por la edificación en suelo urbano. (...)". **Al no delimitar el PGOU vigente "unidades básicas", éstas no tienen ninguna función, y por lo tanto no son referencia para establecer ningún control sobre las posibles actuaciones sobre parcelas.**

****Concepto de "subsector" en el PGOU de 1985, artículo 4.2.4:** "1. Es el resultado de la integración de unidades básicas, con características más o menos homogéneas, en un ámbito adecuado para la ejecución y control de la urbanización por etapas. Como tal, son los ámbitos de referencias para establecer el grado de urbanización alcanzado en el suelo urbano. (...)". **Al no delimitar el PGOU vigente "subsectores", éstos no tienen ninguna función, y por lo tanto no son referencia para establecer ningún control sobre las posibles actuaciones sobre parcelas y/o urbanización.**

Artículo 6.1.4 del PEPRI Centro ("Parcela. Definición. Segregaciones y agregaciones de parcelas"):

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

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

(...)

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

a.-A fin de facilitar la realización de aparcamientos para residentes en el Área Centro, a nivel de sótanos se podrá unir varias parcelas. Siempre y cuando a nivel de planta baja se respete la división parcelaria existente, cada parcela tendrá al menos un acceso peatonal independizado al sótano, el uso será exclusivo del aparcamiento permitiendo salas de instalaciones de los edificios. Se permite que los usos pormenorizados residencial y residencial singular de los edificios puedan unirse en planta sótano manteniendo el uso de aparcamiento y el acceso independizado para cada edificio.

b.-Aquellas parcelas que aparecen grafiadas explícitamente en los planos de ordenación del Plan Centro.

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

-Documentación gráfica del estado actual de las parcelas con sus edificaciones cuando existiera a escala 1:100, alzados, plantas, topografía, etc..

-Justificación de los motivos de la segregación o agregación, a nivel registral, histórico, arquitectónico, urbano, patrimonial, ... que justifique los motivos y las necesidades de la modificación parcelaria.

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

c) Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

d) Linderos⁶⁶⁹.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

e) Solar⁶⁷⁰.

-Del resultado final de la agregación o segregación se realizará a nivel de Proyecto Básico una propuesta arquitectónica (escala 1:100) con alzados, plantas, secciones etc. donde se visualice los contenidos fundamentales de la propuesta en relación con el entorno edificado. La memoria de este Proyecto Básico tendrá los contenidos justificativos urbanos, arquitectónicos necesarios.

-La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos, edificabilidad, etc. especificados en este Plan Centro.

-Una vez aprobado este Proyecto de Reparcelación tanto por Cultura (Informe vinculante favorable) como por el Ayuntamiento se podrá realizar el Proyecto de Ejecución que desarrolle la propuesta aprobada.*

d.-Es posible la unión funcional de inmuebles de forma exclusiva para las parcelas e inmuebles calificados como Plurifamiliar en Manzana Cerrada por este Plan Especial sin que sea necesario un Proyecto de Reparcelación, deberá mantener sin embargo la estructura parcelaria real existente, los edificios deberán tener entradas, accesos, escaleras totalmente independientes, además de garantizar su independencia estructural mediante juntas de dilatación. La unión funcional se podrá realizar en una o varias plantas. Cada edificio cumplirá con las condiciones urbanísticas, compositivas, reglamentos, etc. reguladas en esta normativa y/o reglamentos que le sean de aplicación”.*

**No se trata, estrictamente, de un Proyecto de Reparcelación de los regulados en los artículos 100 y siguientes de la LOUA. Tal y como está definido en el artículo se trata de un Proyecto de Edificación (Proyecto Básico y un posterior Proyecto de Ejecución), que incluye la alteración parcelaria, y por lo tanto es objeto de una licencia de parcelación, de forma simultánea, con la limitaciones contempladas en los artículos 66 y siguientes de la LOUA (y artículo 8.a del RDU), además de las específicas previstas en esta Norma. Las licencias de parcelación, con carácter general, están descritas en los artículos 10.1.4, 10.1.5 y 10.1.6 de las presentes Normas del PGOU y artículo 30 de la vigente ORUA.*

⁶⁶⁹La palabra “*linderos*” significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales, superficialmente, se extiende la finca o el dominio sobre la misma.

“La palabra linderos significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la misma. Desde el punto de vista hipotecario cobra importancia el concepto, ya que en la inscripción de toda finca es preciso hacer constar la naturaleza (si es rústica o urbana), la situación y los linderos. Estos linderos a que hace referencia el artículo 9 de la L.H. se desarrollan en el artículo 51 del R.H. que establece un distinto trato para las fincas rústicas y las urbanas, ya que para las primeras deberán hacerse constar los linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de las fincas colindantes y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba. En los casos en los que pueda inscribirse como finca única el conjunto de varias, sobre la base de la unidad orgánica de explotación, bastará expresar los linderos de cada trozo o porción de finca si no estuvieran dentro de un perímetro determinado. Para las fincas urbanas la determinación puede hacerse expresando los linderos por la izquierda, entrando, derecho y fondo, y cualesquiera otras circunstancias que sirvan para distinguir la finca. Tampoco se opone el Reglamento a que las fincas urbanas, cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada, se designen por los cuatro puntos cardinales.

Cobran especial relieve los linderos, aparte de comprender dentro de los mismos toda la medida superficial de la finca, en ciertos casos de inmatriculación conforme a lo dispuesto en el artículo 298 del R.H., puesto que aquellas fincas que tengan linderos fijos podrán admitir la inmatriculación de excesos de cabida. Igualmente tiene importancia la alteración de los linderos en aquellos casos de segregación que regula el artículo 47 y para los cuales da una norma de carácter general el artículo 50 del mismo Reglamento Hipotecario, exigiendo la descripción de las porciones restantes, o por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya hecho la segregación”.

<http://www.encyclopedia-juridica.com/d/linderos/linderos.htm>.

⁶⁷⁰Artículo 148.4 de la LOUA (“*Edificación de parcelas y solares*”):

Es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del presente PGOU de Granada, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 7.2.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el presente documento, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación de la presente normativa⁶⁷¹.

Artículo 7.2.3.- Segregaciones y agregaciones de parcelas (OP).

1.-No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación. Las parcelas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles.

2.-No obstante, se podrá autorizar la edificación en aquella parcela en la que, no cumpliéndose alguna de las condiciones dimensionales mínimas establecidas por el presente PGOU de Granada, se verifiquen todas y cada una de las siguientes condiciones⁶⁷²:

- a. Las parcelas existían previamente a la aprobación del presente documento.
- b. Las parcelas satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, tal y como se señala en la vigente legislación urbanística.
- c. No existe posibilidad alguna de reparcelación con las colindantes, lo que deberá quedar suficientemente justificado⁶⁷³.

“A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.*
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.*
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.*
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento”.*

Párrafo tercero del artículo 6.1.4 de la Normativa del PEPRI Centro:

“Solar es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del Plan Centro puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal”.

⁶⁷¹Ver Cuadro número 21. Condiciones de las distintas calificaciones urbanísticas contempladas en el PGOU.

⁶⁷²Se deben de cumplir las tres condiciones. La parcela mínima en algunos supuestos es la existente.

⁶⁷³La operación para obtener la condición de parcela mínima no es objeto en sentido estricto de la reparcelación.

Según el artículo 100 de la LOUA, la reparcelación opera sobre el ámbito denominado “unidad de ejecución”, y tiene la siguiente regulación:

“1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) La regularización de las fincas existentes.*
- b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.*
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.*
- d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.*
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.*

Artículo 7.2.4.- Condiciones para poder edificar una parcela (OP).

1.-Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento:

Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el presente PGOU de Granada, o los instrumentos posteriores, señalen para el desarrollo del área, que deberá estar en todo caso calificada para un uso edificable⁶⁷⁴.

b) Condiciones de urbanización:

b.1. Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado; y suministro de energía eléctrica. Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir⁶⁷⁵.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

3. La adjudicación de fincas para la sustitución a que se refiere la letra f) del apartado anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización, en su caso.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

4. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación. 5. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutiva de adjudicación de suelo".

En todo caso debería referirse a "agregarse" con las parcelas colindantes (licencia de parcelación).

⁶⁷⁴*Artículo 149 de la LOUA ("Presupuesto de la edificación"):*

"1. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por esta Ley para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares".

Artículo 96 de la LOUA ("Presupuestos de la ejecución"):

"1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:

a) En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

c) En el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación para su ejecución.

d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación, que deberá incluir las bases orientativas para su ejecución relativas, al menos, a calidades, plazos y el diseño urbano, con el alcance necesario para calcular los gastos de urbanización imputables a la actuación.

3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados".

⁶⁷⁵*Condición de solar, artículo 148.4 de la LOUA:*

b.2. Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo⁶⁷⁶.

c) Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que, en su caso, pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento⁶⁷⁷.

d) Condiciones dimensionales:

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el presente PGOU de Granada, o los instrumentos que lo desarrollen en relación con⁶⁷⁸.

"A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento".

⁶⁷⁶Artículo 55.1 de la LOUA ("Régimen del suelo urbano no consolidado"):

"El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, duque al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización".

Artículo 41 del RGU:

"1. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos.

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número 3 del artículo anterior".

⁶⁷⁷Artículo 55 de la LOUA ("Régimen del suelo urbano no consolidado"), y artículo 56 de la LOUA (Régimen del suelo urbano consolidado").

⁶⁷⁸Condiciones de parcela mínima fijadas para cada calificación.

d.1. Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

d.2. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

2.-Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección 1. Definición y aplicaciones.

Artículo 7.3.1.- Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios (OP).

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento⁶⁷⁹, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

Artículo 7.3.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de calificación o la normativa de protección⁶⁸⁰.

Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.3.3.- Línea de edificación (OP).

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno⁶⁸¹.

Artículo 7.3.4.- Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación (OP).

Ver Cuadro número 21. Condiciones de las distintas calificaciones urbanísticas contempladas en el PGOU.

⁶⁷⁹ Artículo 59.1 de la LOUA ("El aprovechamiento urbanístico: Conceptos"):

"Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación".

El aprovechamiento urbanístico, como tal, se materializa siempre en edificación, que el concepto que asume, de forma simultánea, determinaciones de ordenación propiamente urbanísticas (uso, edificabilidad, altura, ocupación, etc.). Ver artículo 148.1 de la LOUA:

"La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas de actuación definidos en esta Ley".

⁶⁸⁰ Ver artículo 6.1.4 apartados 4 y 5 de la presente Normativa del PGOU ("Usos tolerados -fuera de ordenación" y "Usos adaptables -fuera de ordenanza-") y sus correspondientes notas.

⁶⁸¹ Otra definición de "línea de edificación" podría ser:

"La señalada en el instrumento de planificación, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio".

<http://glosario.registrocdt.cl/word/linea-de-edificacin>

1.-La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, o de los instrumentos que desarrollen al mismo, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas⁶⁸².

⁶⁸²Según "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con las calles interiores a las alineaciones, marcadas por el Plan General se señalan la siguiente interpretación:

"-Exposición:

Se suscita la cuestión sobre el tratamiento a otorgar a los espacios de uso y dominio público existentes, y así reconocidos en el interior de las manzanas delimitadas por las alineaciones establecidas por el Plan General. En efecto, la ordenación urbanística contenida en el Plan no prejuzga la titularidad de los terrenos incluidos en el interior de las manzanas. Este criterio se hace evidente en las zonas de ensanche producidas en los años 60 y 70 donde, con tipologías de bloques aislados, se configuran grandes manzanas en las que los edificios se disponen rodeados de un porcentaje significativo de espacios libres, tanto privados como públicos.

El PGOU ha grafado, en coherencia con la estructura general propuesta, las alineaciones oficiales en el contorno de esas grandes manzanas pero sin que ello suponga renuncia alguna al espacio público interior que, por cesión expresa, tácitamente a través de la concesión de la correspondiente licencia o por prescripción, se hayan obtenido con anterioridad, tal y como se indica en el artículo 9.1.7 que debe entenderse extendido no sólo a los suelos de dominio público obtenidos en ejecución del vigente Plan sino también a los resultantes de compromisos urbanísticos anteriores.

De la aplicación de este criterio se deducirá la existencia, en ciertos casos, de alineaciones interiores, las cuales delimitarán las parcelas de titularidad privada respecto del dominio público existente y configurarían el derecho al aprovechamiento de las mismas.

-Interpretación:

-Los suelos de usos y dominio público existentes en el interior de manzanas delimitadas por alineaciones oficiales -catastralmente reconocidas como tales y dotados de servicios e infraestructuras públicas- no perderán tal condición, no pudiéndose alterar su naturaleza y destino.

-Dichos suelos carecen de aprovechamiento urbanístico el cual se considera acumulado en las parcelas lucrativas cuya ejecución dio lugar a su cesión, ya fuera de forma explícita, tácita o por prescripción.

-Las líneas de delimitación de las parcelas privadas lucrativas respecto de dichos espacios de uso y dominio público tendrán la consideración de alineaciones interiores y servirán de base, en su caso, para la aplicación de las condiciones de ordenación física en cuanto a retranqueos, ocupación, edificabilidad materializable, etc..

-Excepcionalmente podrá establecerse el carácter de sobrante de vía pública de ciertos espacios interiores cuando, mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, se justifique su procedencia y oportunidad además de la coherencia con la ordenación de la manzana en su conjunto. En este supuesto, el Estudio de Detalle establecerá las nuevas alineaciones, tanto exteriores como interiores, así como el aprovechamiento correspondiente a las parcelas consideradas como edificables".

La interpretación, en el sentido de que estos suelos no tienen, de entrada, la naturaleza de "sobrante" (artículo 21.a de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía) puede plantear graves problemas para el Ayuntamiento ya que, con carácter general, los titulares de parcelas colindantes pueden exigir a la Corporación las obligaciones derivadas de su carácter de dominio público (cuidados, adcentamiento, etc.), y esto, aunque el PGOU ha señalado su escaso interés como suelo de uso y dominio público, y la vocación para su incorporación a suelo patrimonial. La excepción para su declaración como "sobrante", de forma expresa, a través de un Estudio de Detalle, no tiene sentido si se parte de su condición de suelo de uso y dominio público, ya que, según el artículo 15 de la LOUA esta figura de planeamiento no puede "modificar el uso urbanístico del suelo", ni "suprimir o reducir el suelo dotacional público".

Artículo III.3 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Alineaciones y rasantes"):

"1.-Se distinguen las siguientes:

a) Alineaciones oficiales: son las líneas establecidas por los planos correspondientes que delimitan el suelo susceptible de un determinado aprovechamiento urbanístico. se subdividen en dos clases:

a.1.-Alineaciones exteriores: definen los límites exteriores de las parcelas o solares.

a.2.-Alineaciones interiores: delimitan, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.

b) Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios viarios o libres existentes de dominio y uso públicos, su ubicación se establece en el plano correspondiente y coinciden con las líneas que delimitan en la parcela la parte actualmente ocupada por la edificación y la parte libre.

c) Alineaciones obligatorias: son aquellas alineaciones que han de tomarse como líneas de edificación forzosa según la Ordenanza correspondiente.

d) Alineaciones sin efecto edificatorio: son aquellas que delimitan y separan las parcelas particulares del suelo público, y sobre las cuales no se permite deducir aprovechamiento en los términos de la Ordenanza correspondiente.

e) Finca fuera de línea: es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

f) Finca remetida es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca. (...)"

Artículo 6.1.2 de la Normativa del PEPRI Centro ("Alineaciones, fondo edificable"):

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de calificación.

2.-Fondo máximo edificable es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del presente documento del PGOU de Granada, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela⁶⁸³.

3.-La línea máxima de edificación es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, o fijada en las condiciones particulares de calificación, que representa la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación⁶⁸⁴.

Artículo 7.3.5.- Plano de fachada y de medianera (OP).

1.-Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas⁶⁸⁵.

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

El Plan Centro especifica en los planos aquellas alineaciones que son objeto de remodelación.

Dada la falta de exactitud de la cartografía del Plan Centro, las alineaciones que se grafía en los planos se entiende como indicativa, prevaleciendo siempre la existente.

En aquellos edificios y solares en los que se pierda por la acción de las obras las referencias de las alineaciones existentes, será obligatorio en el Proyecto de Ejecución la presentación de un plano detallado de las referencias toográficas alineaciones y rasantes de la parcela en relación con los colindantes, anchos de viales, etc., el cual deberá tener la aprobación del Ayuntamiento, en el replanteo o inicio de la Obra será necesario marcar unos hitos de referencia en los cuales tenga el visto bueno del Ayuntamiento. Dada la singularidad de las parcelas del Plan Centro no existe fondo máximo edificable, aunque están grafadas o especificadas en la Normativa del PGOU vigente de Granada. En aquellos casos excepcionales de uso o condiciones específicas de parcela el Plan Centro podrá fijar el fondo máximo edificable, el cual quedará reflejado gráficamente".

⁶⁸³Ver nota anterior en relación con el PEPRI Centro.

No existe la definición de fondo edificable establecida gráficamente.

Se concreta en algunas calificaciones urbanísticas a nivel de normas escritas (por ejemplo artículos 7.12.10 o 7.13.12 de las presente Normas del PGOU).

⁶⁸⁴ Ver por ejemplo, artículos 7.12.10 o 7.13.12 de las presente Normas del PGOU.

⁶⁸⁵ Artículo 6.2.2. de la Normativa del PEPRI Centro ("Fachadas"):

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

2.-En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones de entorno, y a las específicas de las edificaciones catalogadas, su presencia y proximidad lo impusiese. Se estará a lo dispuesto en la normativa de composición que se desarrolla en otro apartado.

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

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

5.-En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá recurrir para la educación de las mismas a una solución de diseño unitario.

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

2.-Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse⁶⁸⁶.

Artículo 7.3.6.- Separación a linderos (OP).

1.-Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último.

2.-En aquellos casos en los que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y/o trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil determinar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de edificación de la parcela.

3.-Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de calificación, y/o en los instrumentos de desarrollo del presente PGOU de Granada⁶⁸⁷.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, incluyendo sus cuerpos salientes.

Artículo 7.3.7.- Retranqueos (OP).

1.-Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo para la edificación.

2.-El retranqueo puede ser:

a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

3.-El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 7.3.8.- Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia (OP).

1.-Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En

⁶⁸⁶Artículo III.15 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Medianerías y paramentos al descubierto"):

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

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

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

Artículo 6.2.8 de la Normativa del PEPRI Centro ("Medianeras y hastiales vistos"):

"Exceptuando las realizadas en piedra, deberán ser revocadas con morteros de cal cuando las fachadas principal del edificio sean de este material. En edificios con soluciones de fachada de enfoscado (morteros de cemento) podrá utilizarse este material, la pintura tendrá un color que considere el entorno cromático de los edificios o medianeras próximas pudiendo ser diferente al color de la fachada principal. En edificios con soluciones en piedra vista o ladrillo visto se procurará la utilización de materiales similares".

⁶⁸⁷Ver por ejemplo, artículos 7.11.3 o 7.13.3 de las presentes Normas del PGOU.

los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente⁶⁸⁸.

Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

2.-Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo.

La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización.

3.-Cota de referencia es la altitud que sirve como cota o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación⁶⁸⁹.

Sección 3. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.3.9.- Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación (OP).

1.-Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes⁶⁹⁰.

⁶⁸⁸ Artículo III.2, apartados 1.g y 1.h de la Normativa del PEPRI Albaicín (Alineaciones y rasantes):

"Rasantes oficiales: son los perfiles longitudinales de las vías, los cuales deberán adoptarse como rasantes de la edificación cuando las alineaciones obligatorias de referencia delimiten el perímetro de la vía; en los restantes casos se adoptará la rasante del terreno; en la edificación en ladera se estará además a lo dispuesto en el artículo III.42.6".

"Rasante del terreno: es un plano teórico adaptado a la superficie del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio. Cuando dicha rasante altera la configuración habitual del terreno deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará la licencia previa o simultánea a la de edificación o urbanización".

Artículo 6.1.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Rasante"):

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

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

⁶⁸⁹ La cota de referencia, según el caso, puede ser la cota de acabado de la acera, la cota natural de terreno o la cota modificada del mismo.

⁶⁹⁰ Se incluye en su determinación los cuerpos salientes del plano de fachada que se proyectan sobre la parcela, pero no los que se proyectan sobre vía pública. Habría que entender que no computa en su determinación los cuerpos que se proyectan sobre alineaciones (vía pública, espacios libres, etc.). No computan a estos efectos, en cualquier caso, los "elementos salientes" definidos en el artículo 7.7.10 de las presentes Normas del PGOU.

Artículo III.8 del PEPRI Albaicín ("Ocupación"):

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

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

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

Artículo 6.1.5 de la Normativa del PEPRI Centro (Superficie ocupada, coeficiente de ocupación):

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

Se entiende por coeficiente de ocupación máximo la relación porcentual entre la superficie ocupada u ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela o área de referencia.

Con carácter general, salvo determinación en contra, el Plan Centro consolida el coeficiente de ocupación actual para la edificación existente, cuando se actúe por Rehabilitación, Mantenimiento.

2.-Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación⁶⁹¹.

3.-Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Artículo 7.3.10.- Ocupación máxima (OP).

1.-La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será establecida en las condiciones de calificación del presente PGOU, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

2.-Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultare⁶⁹².

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

4.-Igualmente en cada calificación se determinará la ocupación máxima a considerar bajo rasante.

Artículo 7.3.11.- Superficie libre de parcela (OP).

1.-Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma⁶⁹³.

En los casos de Demolición de la edificación se pierde las condiciones originales de ocupación, y será de aplicación las condiciones específicas de ocupación para cada uso.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima, con las excepciones señaladas en esta Normativa del Plan Centro.

Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultare. La superficie de los patios, no se computará como superficie ocupada por la edificación. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de calificación".

⁶⁹¹Ver Cuadro número 21. Condiciones de las distintas calificaciones urbanísticas contempladas en el PGOU.

⁶⁹²En cualquier caso, esta restricción debería permitir materializar el "aprovechamiento subjetivo" atribuido por el PGOU. En caso contrario se estaría ante un supuesto de "vinculación singular" regulada en el artículo 48.b del TRLSRU (ver notas del artículo 4.2.5 de la Normativa del presente PGOU). No obstante, hay que tener en cuenta el contenido del artículo 7.3.14 ("Coeficiente de edificabilidad") de las presentes Normas, que prevé como "coeficiente de edificabilidad" máxima "computable" (y por lo tanto condiciona la determinación del "aprovechamiento objetivo" de la parcela por el PGOU en "suelo urbano consolidado", y como resultado la determinación del "aprovechamiento subjetivo"), la que resulte más restrictiva de aplicar las condiciones de "posición, ocupación, forma y volumen". En este sentido la aplicación de la Norma comentada puede impedir la materialización de un porcentaje muy alto de edificabilidad definida de forma numérica por la Normativa; o incluso puede impedir su materialización total, lo que equivaldría a negar el derecho urbanístico a edificar al propietario.

Está claro que si condiciones como la señala en esta Norma convierten en no edificable a la parcela, su carácter adquiere la condición de "vinculación singular", indemnizable en los términos previstos legalmente.

En el caso de que no se impida la edificación, pero se restrinja el derecho urbanístico fijado por el Plan General a nivel de coeficiente numérico, el PGOU no fija que reducción es aceptable, a partir de la cual se entraría en el campo de la "vinculación singular", esto es, no determina un contenido mínimo de "aprovechamiento subjetivo" al que tiene derecho cualquier propietario si opera este tipo de restricción u otros similares. Teóricamente lo establecía este contenido mínimo de forma originaria a través del "aprovechamiento tipo", que dejó de tener vigencia en "suelo urbano consolidado" con la promulgación de la LOUA.

⁶⁹³Dependerá básicamente de la ocupación, la separación a linderos y de los retranqueos. Dificilmente la edificabilidad condicionará la superficie libre de la parcela.

2.-Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación⁶⁹⁴.

Sección 4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento⁶⁹⁵

⁶⁹⁴Se entiende que el "aprovechamiento" señalado se refiere a "aprovechamiento urbanístico", en todas sus afecciones, según las definiciones contenidas en el artículo 59 de la LOUA. En general estos espacios libres podrán ser ocupados por construcciones e instalaciones que, por definición, no implican "aprovechamiento urbanístico".

"Es la magnitud resultante de 'ponderar' (o mejor, 'homogeneizar') la edificabilidad de una zona o ámbito urbanístico, de manera que haya sido corregida cuantitativamente conforme a su valor (debido a su uso, tipología o emplazamiento) respecto a los demás de su misma área de reparto. O sea, que, intrínsecamente, es 'edificabilidad', pero que lleva adherida una corrección por su valor económico, por lo que, al haber sido 'ponderada' respecto a las demás, puede compararse y operarse cuantitativamente con ellas (sumándose o restándose). Técnicamente, su naturaleza es de metros cuadrados de 'techo', pero al haber sido objeto de una corrección cuantitativa, por su valor, también se ha transformado cualitativamente, cambiando su unidad de medida que normalmente se expresa como 'unidad de aprovechamiento' (ua.), o también en Planes provenientes de épocas anteriores (leyes de 1990 y 1992), como 'metro cuadrado de techo del uso característico' (m2 construido). No debe olvidarse que, aunque a veces puede parecer un concepto abstracto e independiente del suelo, su existencia va ligada indisolublemente a la de algún terreno sobre el que pueda materializarse. Y tampoco que, coloquial, pero erróneamente, a veces se utiliza este término para referirse a la estricta 'edificabilidad', identificando simplistamente el 'aprovechamiento' de un terreno, o de una parcela, con su "edificabilidad", aunque son conceptos diferentes".

<https://dspace.unia.es/bitstream/handle/10334/3962/Tarea%20Unidad%202%20y%203%20glosario%20Terminolog%C3%ADa%20urban%C3%ADstica.pdf?sequence=10&isAllowed=y>

⁶⁹⁵Comentario. Aprovechamiento urbanístico y edificabilidad:

"El PGOU de Granada concibe el concepto aprovechamiento y edificabilidad sobre la base de la existencia de aprovechamiento tipo o medio como referencia de cualquier aprovechamiento subjetivo, en todas las clases y categorías de suelo, según las previsiones del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, asumidas por la Ley 1/97 Andaluza.

Desde este esquema, el concepto aprovechamiento sólo encuentra cobertura en el Plan cuando se hace referencia a áreas de reparto y aprovechamiento medio o tipo como medida del aprovechamiento subjetivo.

Este esquema no puede ser aplicado en suelo urbano consolidado, por la simple razón de que en esta categoría de suelo no son exigibles cesiones de suelo o aprovechamiento (tanto del 10% como de excesos de aprovechamiento que sólo se producen si existe un aprovechamiento medio tipo o medio), y consecuentemente no tiene sentido la existencia de aprovechamiento tipo o medio.

El PGOU no se refiere nunca al concepto aprovechamiento si no es para referirlo a áreas de reparto y aprovechamiento medio o tipo. Cuando se refiere a capacidad de construcción o edificación de una parcela sin más, se refiere siempre al concepto edificabilidad.

La única referencia de la Normativa del PGOU a la contraposición edificabilidad/aprovechamiento, sin mención expresa a áreas de reparto y aprovechamientos medio o tipo, está en la Sección 4ª ('condiciones de edificabilidad y aprovechamiento') del Capítulo Tercero ('Condiciones de situación y formas de los edificios'), del Título Séptimo ('Regulación de la edificación'). La Norma 7.3.12 se refiere a la superficie edificada con el siguiente tenor literal:

'Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación'.

Pero acto seguido define los elementos que esa superficie edificada que computan o no computan, en un ejercicio desde el planeamiento, por señalar las situaciones que implican rendimiento (desde el punto de vista urbanístico) o no. Así, afirma el mismo artículo:

'Se incluirá en dicho cómputo la mitad de la superficie construida de los cuerpos salientes cubiertos, siempre que éstos aparezcan abiertos en alguno de sus lados; para cuerpos salientes cubiertos y cerrados se computará la totalidad de dicha superficie. No se considerará la superficie construida de los cuerpos salientes no cubiertos ni la de los elementos salientes'.

'Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio'.

'Superficie edificable es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada total (habría que entender computable) que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios'.

'Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable (habría que entender computable) y la parcela neta –es decir con la exclusión de todos los espacios de carácter público– que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (computable) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela'.

El artículo 7.3.13 de la Normativa señala, claramente, que superficie de la edificada (de la edificabilidad) computan o no (tienen aprovechamiento o no desde el punto de vista del PGOU):

'Salvo que las condiciones particulares de calificación establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirá n las siguientes directrices:

a) No se computará como superficie edificada:

- La de las construcciones bajo rasante de sótanos y/o semisótanos.
- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.
- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

Artículo 7.3.12.- Superficie edificada (OP).

1.-Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación⁶⁹⁶.

Se incluirá en dicho cómputo la mitad de la superficie construida de los cuerpos salientes cubiertos, siempre que éstos aparezcan abiertos en alguno de sus lados; para cuerpos salientes cubiertos y cerrados se computará la totalidad de dicha superficie. No se considerará la superficie construida de los cuerpos salientes no cubiertos ni la de los elementos salientes⁶⁹⁷.

2.-Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3.-Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine⁶⁹⁸.

-
- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
 - La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta.
 - La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.
 - Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.
 - La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.
- b) Computarán íntegramente los cuartos destinados a calderas, basuras, contadores, y/u otros de servicios de la edificación análogos, situados sobre rasante en cualquiera de las plantas del inmueble. (...)
- c) Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados.
- d) En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas), sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio'.

En consecuencia, para el PGOU vigente en Granada, una cuestión es la superficie edificada (edificabilidad) sobre una parcela en suelo urbano en situación normal (consolidado), y otra cosa es la edificabilidad computable porque tiene interés lucrativo para el sujeto propietario (aprovechamiento). Se puede identificar, por tanto, una separación entre edificabilidad y aprovechamiento en cuanto que el Plan distingue entre edificabilidad computable (con aprovechamiento) y no computable (sin aprovechamiento)".

Apartado 2 titulado "el aprovechamiento y la edificabilidad en el PGOU vigente en Granada", del informe "Aprovechamiento y edificabilidad. Posibilidad de cambios de uso, materialización de entreplantas, cerramiento de voladizos, etc.", de fecha 11 de abril del 2011, suscrito por el Subdirector de Edificación de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada (Emilio Martín Herrera).

⁶⁹⁶Se entiende que se considera superficie construida toda la superficie que implica ocupación en cada planta, en los términos previsto en el artículo 7.3.9 de las presentes Normas del PGOU. La superficie edificada total del edificio, que determina el cómputo de la superficie edificada (y en última instancia el "aprovechamiento urbanístico"), viene determinada por la suma de las superficies edificadas de cada planta que, a su vez, está establecida por la altura de cada una de ellas (artículo 7.3.15 de las presentes Normas del PGOU). De ahí se concluye que las entrepantas no consuman superficie edificada (artículo 7.3.13.a último párrafo de las presentes Normas) ya que no se considera una planta (artículo 7.3.18 apartado 2 de las presentes Normas de PGOU), pero sí un mayor "aprovechamiento urbanístico", ya que su existencia aporta un mayor valor de repercusión del suelo (en función del uso) a la planta donde se sitúa, en coherencia con lo establecido en el artículo 59.1 del la LOUA.

⁶⁹⁷Implica superficie construida, pero sólo "computa" la mitad de superficie en el supuesto señalado en el párrafo ("cuerpos salientes cubiertos, siempre que éstos aparezcan abiertos en alguno de sus lados"). Se entiende que este cómputo reducido es a los efectos de "aprovechamiento urbanístico", y esto, siguiendo la lógica de que estos elementos aportan menor valor de repercusión al suelo donde se asientan, en relación con la consideración de los mismos elementos si estuvieran totalmente cerrados.

⁶⁹⁸Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo. ANEXO I REGLAMENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

Artículo 6 ("Superficie útil"):

"1. A efectos del presente Reglamento, la superficie útil de la vivienda es la proyección horizontal de los espacios cubiertos y cerrados, determinada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, descontando la superficie ocupada en planta por cerramientos y particiones interiores, fijos o móviles, por elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos verticales, así como la superficie de suelo, en la que la altura libre sea inferior a la establecida reglamentariamente.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para cuerpos salientes cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos salientes cubiertos y cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.).

4.-Superficie edificable es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios⁶⁹⁹.

5.-Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta –es decir con la exclusión de todos los espacios de carácter público- que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m2. techo) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m2. suelo)⁷⁰⁰.

Artículo 7.3.13.- Cómputo de la superficie edificada (OP).

2. La superficie útil de la vivienda incluye, además de la señalada en el apartado anterior, el 50% de la superficie en proyección horizontal de los espacios exteriores privativos de la vivienda, tales como terrazas, porches, miradores, tendedores u otros, siempre que el menor de sus lados supere 1 metro y sean cubiertos.

3. Para los alojamientos a los que se refiere el artículo 2.2, la superficie establecida en los apartados anteriores se incrementará con los espacios destinados a estancias o servicios de uso comunitario, en el porcentaje que establezca el correspondiente programa del plan de vivienda.

4. Se entiende por superficie útil de plaza de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación. Cuando la superficie sea cubierta pero no cerrada, o sus cerramientos no cumplan las condiciones mínimas en cuanto a aislamiento y estanqueidad, únicamente podrá computarse el 50% de la superficie proyectada horizontalmente de la cubierta del garaje a efectos de fijar el precio, considerándose la superficie íntegra para comprobar el cumplimiento de dimensiones mínimas.

5. La superficie útil de los trasteros y demás anejos se computará en los mismos términos que la definida en los apartados 1 ó 2 de este artículo".

Artículo 7 ("Superficie construida"):

"1. A efectos del presente Reglamento, la superficie construida de la vivienda es la medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y los ejes de las divisiones entre viviendas u otras dependencias.

La superficie así obtenida se incrementará con la superficie de los espacios exteriores privativos, computada ésta en la forma señalada en el artículo 6.2.

2. La superficie construida asignable a cada vivienda, garaje o trastero, se incrementará con la parte proporcional de las superficies construidas de las dependencias comunes del edificio que sirven a los usos antes mencionados, estableciendo esa proporcionalidad en función de la superficie útil de cada vivienda".

Las relaciones aceptables entre superficie construida e útil se refleja en el siguiente cuadro, en referencia al uso residencial (bases técnicas para la redacción de proyectos considerados en su día por EPSA, Consejería de Obras Públicas y Vivienda):

		C/U
EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES	Tres plantas (sin ascensor)	1,26-1,28
	4 ó 5 plantas (con ascensor)	1,29-1,33
	>= 6 plantas (escaleras protegidas DB SI)	1,30-1,34
VIVIENDAS UNIFAMILIARES		1,21-1,23

⁶⁹⁹Ver nota del artículo 7.3.10 apartado 2 de la presente Normativa del PGOU. En cualquier caso la superficie edificable que se fija como máxima es la "computable" a los efectos de determinación del "aprovechamiento objetivo" (que en "suelo urbano consolidado" coincide con el "subjetivo") en la implantación de una obra nueva (o sustitución de la edificación) sobre solar o parcela.

⁷⁰⁰Se refiere a la superficie total edificable "computable" a los efectos de "aprovechamiento urbanístico".

Salvo que las condiciones particulares de calificación establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

a) No se computará como superficie edificada⁷⁰¹:

-La de las construcciones bajo rasante de sótanos y/o semisótanos.

⁷⁰¹Estas superficies edificadas o construidas, según el contenido del artículo 7.3.12 apartado 1 de las presentes Normas del PGOU, no "computan" a los efectos de determinación del "aprovechamiento urbanístico objetivo" según el Plan General.

Artículo III.6, apartados 1, 2 y 3 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Edificabilidad y transferencias de aprovechamiento"):

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

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

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

Artículo III.6, apartados apartado 5.1, 5.2, 5.5, 5.6, 5.7 y 5.8 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Edificabilidad y transferencias de aprovechamiento"):

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

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

5.3.

(...)

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

-mediante ampliación de la alineación interior en aquéllos casos que requieran la ampliación del fondo de la edificación para permitir la realización del programa previsto o para dar cumplimiento a las condiciones concurrentes de la normativa legal y especialmente los mínimos de la vivienda de protección oficial o de la normativa de uso que le sea de aplicación.

-mediante la ubicación de semisótanos compatibles en los casos en los que la topografía del terreno permita por esa vía una más adecuada integración del volumen resultante.

-mediante la incorporación de torreones siempre que no suponga la reiteración del elemento en el área donde se proponga que comprometa las condiciones que se establecen para tales elementos en esta Normativa, ni de ello se deriven perjuicios para terceros.

-mediante anexos contiguos a la edificación existente.

-ocupando y restituyendo volúmenes desaparecidos.

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

-a terrenos que hayan sido calificados explícitamente como JP por el Plan Especial como resultado de la rectificación expresa de alineaciones por éste.

-a terrenos integrados en áreas de intervención, salvo cuando tales ocupaciones estén permitidas expresamente en las condiciones de tales áreas.

-a componentes esenciales cuya ocupación indiscriminada desfigure la definición del tipo de edificio o la forma de utilización de la parcela.

7º En aquellas parcelas ocupadas total o parcialmente por hábitats clasificados por el Plan Especial dentro del tipo de cuevas el computo del aprovechamiento existente correspondiente a esta categoría se llevará a cabo contabilizando: en su totalidad la superficie existente dentro de los cuatro primeros metros lineales contabilizados desde el acceso o frente exterior ventilable y con iluminación con que pueda contar la cueva; en un 30% la superficie restante incluida dentro de la proyección vertical de los límites de la parcela; no contabilizará la superficie de cueva situada fuera de la proyección vertical de los límites de la parcela.

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

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

Ver Cuadro número 22. Elementos de la edificación cuya superficie edificada o construida no computa a los efectos de determinar el "aprovechamiento urbanístico objetivo" fijado por el PGOU.

- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.
 - La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
 - La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
 - La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta.
 - La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.
 - Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.
 - La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación⁷⁰².
 - La superficie correspondiente a entreplantas, salvo que esté expresamente regulado en las condiciones particulares de cada calificación. En todo caso, la superficie destinada a entreplantas sí computará a los efectos de aprovechamiento en función del uso el que se destine⁷⁰³.
- b) Computarán íntegramente los cuartos destinados a calderas, basuras, contadores, y/u otros de servicios de la edificación análogos, situados sobre rasante en cualquiera de las plantas del inmueble⁷⁰⁴.
- c) Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados⁷⁰⁵.
- d) En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas), sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio⁷⁰⁶.

⁷⁰² "Los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; determinan, con carácter general:

"8ª Computo de la edificabilidad de casetones de escaleras:

-Interpretación:

En cualquier caso, el volumen sobre la última planta autorizada que se destine a casetones de escaleras y salida a cubierta dentro de los límites de altura y superficie establecidos para cada calificación, no computa edificabilidad".

⁷⁰³ Modificación introducida por el expediente 9.185/2011 de "Innovación del PGOU para regular entreplantas", aprobada por el Pleno Municipal el 24 de febrero del 2012, y publicada en el BOP número 79 de 25 de abril del 2012.

⁷⁰⁴ La superficie edificada por debajo de rasante no "computa" sea cual sea su uso, tal y como señala el parágrafo primero de este mismo artículo.

⁷⁰⁵ Amplia el supuesto recogido en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 7.3.12 de las presentes Normas del PGOU, ya que la posibilidad de computar al 50% la superficie edificada no se limita a los "cuerpos salientes cubiertos" abiertos por algún lado, sino que se incluyen cualquier "superficie edificada transitable cubierta" que, de igual forma, se encuentre abierta al exterior en algún lado, lo que posibilita el cómputo a la mitad de la superficie construida de torreones, cuerpos intermedios de la edificación no salientes abiertos, etc..

Artículo 7.3.14.- Coeficiente de edificabilidad (OP).

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo⁷⁰⁷.

⁷⁰⁶Es una previsión controvertida, ya que es posible alcanzar un volumen equivalente a varias plantas y, al no existir forjados intermedios, sólo "computa", a los efectos de edificabilidad "computable" (a los efectos de "aprovechamiento") una sola planta. Admitida esta solución **no se entiende como pueden computar como superficies construidas las diversas plantas de los huecos de ascensor, o de otros elementos de instalaciones que implican soluciones singulares donde se plantean elementos cubiertos con más de una altura.**

⁷⁰⁷Se entiende que **es la edificabilidad máxima "computable"**. Ver nota del apartado 2 del artículo 7.3.10 de las presentes Normas del PGOU.

En relación con la edificabilidad y el "aprovechamiento urbanístico" en el ámbito del PEPRI Albaicín, teniendo en cuenta la relación del PEPRI con las condiciones del PGOU, en "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; se señala la siguiente interpretación del articulado de la normativa del PEPRI Albaicín, para hacer su aplicación coherente con el PGOU:

Artículo III.6 del PEPRI Albaicín. 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 iniciar la actuación.

5.-La diferencia entre el aprovechamiento otorgado por el PGOU y el que el presente Plan Especial permite ejecutar 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 artículo 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 aun cuando la actuación suponga una transformación o cambio, del uso inicialmente asignado, a otro con un 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 a la Licencia de Obras o 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 artículo III.35 de esta Normativa. En las actuaciones con los restantes tipos de intervención permitidos que contempla el artículo 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 o previsiones del Plan Especial.

3º En aquellas parcelas que cuenten con suelas calificados como JP incluidos en el catálogo de elementos o incorporados al inventario de jardines del Plan en los que la diferencia entre 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 lo que se establecen en el artículo III.2, y siempre que de ello no se derive impacto ambiental o perjuicio a terceros. La diferencia de aprovechamiento que supere ese porcentaje podrá ser objeto de transferencia en los términos establecidos en este apartado, y en el caso de jardines meramente inventariados podrá ser materializada en una 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 Albaicín, tal como estos se establecen en las especificaciones relativas a Unidades de Paisaje en el Catálogo de Sitios.

(...)

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

1º Aquellas 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 en alguno de los tipos de intervención 5, 6 y 7 previstos en el artículo III.35 de esta normativa.

2º En aquellas 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 artículo III.35 de esta normativa, se entenderá que incurre en un supuesto de concesión de aprovechamiento superior al normal, a todos los efectos.

3º Aquellas parcelas a las que por virtud de la ordenación le fuese impuestas vinculaciones o limitaciones singulares, por restricción del aprovechamiento normal sin por ello incurrir en supuestos de indemnización previsto en el artículo 87 LS podrán convenir esas vinculaciones con el Ayuntamiento sin que ello implique cesión de suelo afectados o actuar en una transferencia 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 aquellas parcelas para las que el aprovechamiento normal supere el previsto por el Plan Especial, la diferencia entre ambos aprovechamientos podrá, o bien ser objeto de transferencias de aprovechamiento urbanístico, o ubicarse en la parcela, previa comprobación del cumplimiento de las reglas que se establecen en el artículo III.2, exigiendo al Ayuntamiento cuando exista duda de este 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 réplica 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 artículo III.2 se denegará la ubicación en parcela de parcela de parte del aprovechamiento que no pueda ser acogido, pudiendo ser éste objeto de transferencia en los términos que sean de aplicación en el apartado 5.3 del este artículo”.

En relación con estos apartados hay que hacer varias consideraciones:

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

b.-Respecto a la referencia realizada al artículo 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 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'*, tal y como, en este sentido, se indica en el artículo 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 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 'edificabilidad máxima' que es posible materializar en la parcela, debido a que las condiciones de ordenación: número plantas, alturas y alineaciones interiores, se definen detalladamente por el PEPRI Albalcín en su plano correspondiente, tal y como indica el artículo 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, Albalcín y San Matías), las calificaciones señaladas por éste son compatibles con la aplicación de las determinaciones que regulan las condiciones de la edificación de 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 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 o cobertizos añadidos al mismo.

Por tanto, reconoce como aprovechamiento máximo materializable en la 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 y como establece el Plan Especial, con lo que la concesión de aprovechamiento superior al normal sería innecesaria.

*La referencia debe entenderse hecha al "aprovechamiento subjetivo" del propietario, que coincide con el "aprovechamiento objetivo" atribuido a la parcela por el presente PGOU.

Ver artículo 6.1.19 de la Normativa del PEPRI Centro ("Coeficiente de edificabilidad"):

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

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

3.-En el caso de Rehabilitación de un edificio, en el cual se conserva las condiciones existentes y reales de edificabilidad, ocupación, etc. de ese inmueble, si durante el transcurso de la Obra se demoliera el mismo aunque se mantuviera la fachada, se

Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 7.3.15.- Altura de la edificación (OP).

1.-Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas⁷⁰⁸.

2.-Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja⁷⁰⁹.

Artículo 7.3.16.- Altura máxima (OP).

1.-La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. La medición de la altura máxima de un edificio se efectuará como se indica en el artículo 7.3.20 de la presente normativa⁷¹⁰.

considerará automáticamente como una actuación de Obra Nueva y por tanto se tendría que modificar el Proyecto aplicando las condiciones de ordenación de la parcela que vienen recogidos en esta Normativa.

Los técnicos redactores del Proyecto podrán si fuera necesario paralizar las Obras, a fin de dar cumplimiento a esta condición; a fin de presentar un nuevo Proyecto que cumpla con las condiciones urbanísticas de esta normativa que le sean aplicables.

En la comunicación de la oportuna Licencia al promotor se detallará esta condición pudiendo además el Ayuntamiento exigir Avaluos de Garantía a fin de garantizar la conservación de elementos constructivos de interés".

⁷⁰⁸ Artículo III.4 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Altura de la edificación"):

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

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

2.-La altura máxima se tomará desde la rasante, en el punto medio de la alineación principal, hasta el remate superior de la fachada a línea de cornisa. En caso de existir desnivel en la rasante, la altura se tomará por tramos de longitud comprendidos entre 1 y 1,5 veces del ancho medio de las fachadas del tramo de calle en que se encuentre localizada la parcela, o se su entorno inmediato en el caso de no existir edificaciones colindantes.

3.-La edificación podrá escalonarse como consecuencia de los criterios establecidos en los apartados anteriores. El desnivel entre remates de fachada o líneas de cornisa, dentro de la misma edificación o en su relación con las colindantes, en ningún caso será superior a 1 metro en calles pendientes superior al 5% y a 0,7 metros en el resto".

Artículo 6.1.7 de la Normativa del PEPRI Centro ("Altura de la edificación"):

"Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. dicha altura puede expresarse en unidades métricas o número de plantas.

Con carácter general el Plan Centro consolida las alturas existentes en edificios catalogados.

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

⁷⁰⁹ Se entiende que el número de plantas está determinado por los forjados de pisos que fijan la superficie edificada por encima de la cota de referencia (apartado 3 del artículo 7.3.8 de la presente Normativa del PGOU), incluyendo como planta el nivel situado en la cota de referencia (planta baja), aunque no se haya materializado forjado en ella. En el caso de inexistencia de forjado en determinadas alturas, el número de plantas lo determina la altura máxima permitida en función del tipo de planta, según la previsión de las presentes Normas (artículo 7.3.18).

⁷¹⁰ Artículo 6.1.8 de la Normativa del PEPRI Centro ("Altura máxima"):

"La altura máxima de cornisa, medida en unidades métricas, es la distancia medida desde la rasante (definida en el artículo 6.1.3) hasta la cara superior de la cornisa o alero del edificio, en caso de no existir este vuelo se medirá a la cara superior del forjado de la planta de cubierta. Ningún punto del edificio podrá sobrepasar este valor máximo.

La altura máxima se fija en las condiciones particulares de calificación como valor límite de la altura de la edificación. A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberá cumplirse conjuntamente.

En solares o vacíos urbanos en los cuales existe un entorno edificatorio de interés (edificios catalogados) con altura de cornisa mayor, las nuevas edificaciones independientemente del uso deberán adecuarse cuando esto sea posible a las alturas de cornisa

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

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

Artículo 7.3.17.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida⁷¹¹ (OP).

existentes de los edificios colindantes (sin que esto suponga en ningún caso un aumento del número de plantas, aunque se llegara a justificar para tapar y/o ocultar total o parcialmente medianeras existentes).

Será obligatorio el levantamiento de las fachadas de los edificios colindantes a fin de valorar su adecuación en aplicación de la normativa de presentación de Proyectos de Obra Nueva".

Artículo 6.1.20 de la Normativa del PEPRI Centro ("Número de plantas máximo"):

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

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

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

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

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

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

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

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

*La referencia habría que entenderla hecha al "aprovechamiento subjetivo".

⁷¹¹Una definición de construcción, en los campos de la arquitectura e ingeniería, sería: "la construcción es el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina construcción a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminada".

<https://bloquescando.com/la-construccion-es-el-arte-o-tecnica-de-fabricar-edificios-e-infraestructuras/>.

Por tanto, sólo deberá considerarse "construcción por encima de la altura" las operaciones realizadas para materializar sobre edificaciones (incluidas "sus instalaciones fijas y el equipamiento propio") en los términos señalados en el artículo 2 de la LOE ("Ámbito de aplicación"):

"1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiendo por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

-La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cuarenta por ciento (40%), y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de dos (2) metros la cota de la cara superior del forjado de última planta.

-Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio".

Si estas construcciones forman parte de las instalaciones fijas o del equipamiento propio de la edificación deben de ser objeto de "proyecto", en caso contrario no.

El encontrarse por encima de la altura, estas construcciones, aun siendo parte integrante de la edificación, no consumen edificabilidad o superficie edificada, ya que ésta última se define en función de las plantas de la edificación (artículo 7.3.12 de la presentes Normas del PGOU).

Artículo 6.1.9 de la Normativa del PEPRI Centro ("Construcciones por encima de la altura máxima permitida"):

"Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

1.-La cubierta del edificio que deberá ser de teja árabe exclusivamente salvo excepciones indicadas en esta norma, cuyos arranques en todas líneas perimetrales de los paramentos verticales, tanto fachadas exteriores como paramentos interiores, presentará pendiente inferior a cuarenta grados sexagesimales (40°).

2.-Los petos de barandillas de fachadas y de patios linderos, así como los elementos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes.

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

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

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

6.-Las salas de máquinas de ascensor en todo caso se recomienda su ubicación en planta baja o sótano.

7.-Cuando por motivos de aplicación de alguna Ley y/o Reglamento Sectorial sea necesario la ubicación en planta de cubiertas de algún cuarto de instalaciones se podrá realizar siempre que las dimensiones de estos sean las mínimas para su desarrollo.

8.-En cualquier caso la superficie máxima permitida sumatoria de la caja de escaleras, ascensores y cuarto de instalaciones especiales no podrá rebasar en ningún caso los veinte (20) metros cuadrados construidos.

9.-El remate de estos cuerpos permitidos por encima de la altura, será realizado con cubierta inclinada de teja árabe. La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en tres (3) metros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores acabadas de los forjados de ambos pisos".

"Los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; determinan, con carácter general:

"8ª Computo de la edificabilidad de casetones de escaleras:

-Interpretación: En cualquier caso, el volumen sobre la última planta autorizada que se destine a casetones de escaleras y salida a cubierta dentro de los límites de altura y superficie establecidos para cada calificación, no computa edificabilidad".

-Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.

-Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo⁷¹². No obstante, queda terminantemente prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre visuales o paisajes de interés.

-Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo⁷¹³.

⁷¹²Por ejemplo, CTE.

⁷¹³**Concepto indeterminado.** Puede implicar aspectos no estructurales o no referentes a instalaciones propias de la edificación, no regulados expresamente por el Plan (toldos, pérgolas, etc.).

Tener en cuenta, el "**Criterio interpretativo de condiciones de construcción de pérgolas**", aprobado por la Ponencia Técnica (expediente número 2.159/2013), de conformidad con lo dispuesto por la Junta de Gobierno Local el 24 de mayo del 2012, que determina lo siguiente:

"Con el fin de aplicar un único y acorde criterio con la actual realidad social sobre la instalación de pérgolas en nuestro municipio, y así, dar solución a problemas planteados sobre su legalidad, se propone la siguiente elaboración jurídica/técnica como criterio a aplicar:

Pérgolas:

Se entiende por pérgola al empujado formado por elementos lineales verticales y horizontales con capacidad autoportante e independiente de la estructura de la edificación en la que se ubica y que por tanto no supone un incremento de la superficie edificada de éste.

La instalación de pérgolas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

a.- En el caso de suelo urbano sometido a Planes de Protección quedará sujeto a la normativa específica de éstos.
b.- En caso de instalación de pérgolas en edificios sujetos a un régimen de comunidad de propietarios, su diseño deberá ser acordado por la comunidad que será de aplicación a todo su conjunto edificatorio.
c.- Los elementos que componen la pérgola responderán a dimensiones que impidan tener la consideración de estructura portante. Las pérgolas se podrán cubrir horizontalmente con materiales constructivos no estructurales fijos o móviles".

Ver Decreto de fecha 21 de octubre del 2015 (expediente número 5.424/2015), publicado que el BOP número 219, de 13 de noviembre de 2015, que aprueba la siguiente instrucción:

"PRIMERO: Tendrá la consideración de otras actuaciones urbanísticas y podrán autorizarse mediante la licencia previstas en el artículo 33 de la Ordenanza de Licencias, Obras y Actividades, cualquiera que sea la situación de edificabilidad del edificio, las actuaciones de acondicionamiento de espacios exteriores descubiertos de edificación que reúnan las siguientes condiciones técnicas:

1º Utilicen elementos ligeros, livianos, desmontables, que tengan limitada su capacidad de soportar cargas propias (autoportantes), permitiéndose su cubrición horizontal, total o parcial, con elementos no estructurales fijos o móviles. En cualquier caso, deben resultar alturas libres mínimas de paso bajo los elementos horizontales de 220 cm.. Ningún punto de los elementos a utilizar podrá superar la cara superior del forjado techo de la planta del edificio donde se implante.

2º En caso de utilizar elementos de cerramiento verticales deberán ser transparentes, sin zonas ciegas (mínimas de sujeción), sin sistema de oscurecimiento integrado y practicables de forma que se garantice correcta ventilación, no produciéndose así una modificación en límite exterior de planta donde se ubica y, por tanto, no suponiendo un incremento de superficie edificada.

3º El desmontaje de estos elementos supondrá la completa restitución al estado primitivo, sin necesidad de obras.

4º Deberá respetarse la condición de espacio exterior, manteniendo la configuración original, sin suprimirse cerramientos existentes en la edificación, ni modificándose la posición de estos.

5º El vertido de las aguas que recojan estos elementos no afectará a colindantes ni vía pública, debiendo solucionarse dentro del propio espacio exterior. Así mismo, estos elementos no podrán sobresalir del plano de la fachadas del edificio donde se ubique.

6º En su caso, deberá quedar integrada, debiéndose presentar una propuesta unitaria de la Comunidad de Propietarios. En todo caso se entenderá que cumple esta condición y no será requerida propuesta unitaria si la actuación se realiza con cristales sin perfilera (sistema lumen o similar).

SEGUNDO: Cualquier otra actuación de acondicionamiento y cubrición de espacios exteriores descubiertos que no ajusten a las condiciones técnicas antes señaladas serán admisibles si las condiciones de edificabilidad del edificio lo permiten y cumplen el resto de parámetros urbanísticos básicos y demás normas de aplicación, estando sometidos al procedimiento de intervención que proceda según la naturaleza de la intervención".

-Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las calificaciones del presente PGOU de Granada⁷¹⁴.

Artículo 7.3.18.- Tipos de plantas (OP).

1.-Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta⁷¹⁵.

Y lo anterior, dado, como señala la exposición del mismo Decreto, que "estas actuaciones no se encuentran expresamente contempladas en la normativa del PGOU, ni en la de los Planes Especiales y tampoco en la Ordenanza de Licencias, Obras y Actividades".

La interpretación rubricada con el número de expediente 2.159/2013 y el Decreto anterior han sido derogados por Decreto de fecha 7 de diciembre del 2016, publicado en el BOP número 20 de 31 de enero del 2017 (si bien la denominación de la derogación es "derogación de la resolución de 21/20/2015", sin mención expresa en la misma a la interpretación seguida en el expediente 2.159/2013).

Ver CONTENIDO BOP NÚMERO 20 DE 31 DE ENERO DEL 2017. DEROGACIÓN DE INTERPRETACIÓN CONCEPTO DE PÉRGOLAS, en GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/ COMPLEMENTARIA.

Esta derogación se justifica en la apreciación de que cualquier elemento cubierto implica edificación y edificabilidad, sin tener en cuenta el concepto "edificación" contemplado en el artículo 2 de la LOE, que excluye, expresamente del término a "aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta" (artículo 2.a); y tampoco el contenido del artículo 7.e del RDUa, que describe como actos sujetos a licencia "otras actuaciones urbanísticas estables", para la materialización de instalaciones y construcciones, perfectamente cubiertas, que no tiene la condición de edificación y, por lo tanto, no implican edificabilidad. En cualquier caso no se puede olvidar el carácter eminentemente decorativo de la "pérgola", como uno de los elementos más usuales ubicados por encima de la altura de los edificios y que ha sido objeto de continuas controversias e interpretaciones.

Una "pérgola" es "un elemento arquitectónico y estructural, conformado por un corredor flanqueado por columnas verticales (denominadas pilares) que soportan vigas longitudinales (durmientes) que unen las columnas de cada lado, y otras transversales apoyadas en las anteriores (cabios) a una altura igual o superior uniendo ambos lados y que conforman un enrejado abierto, donde usualmente se desarrollan plantas trepadoras. La pérgola puede ser independiente o adosada a un edificio u otra estructura en cuyo caso suelen eliminarse los pilares y sujetarse las durmientes de dicho lado a la estructura ya existente. El uso más común es la protección de zonas de paso de una zona ajardinada, pero pueden también formar parte de un edificio o una casa como protección de zonas peatonales".

(<https://es.wikipedia.org/wiki/P%C3%A9rgola#:~:text=Una%20p%C3%A9rgola%20es%20un%20elemento,altura%20igual%20o%20superior%20uniendo>).

Hay que señalar el alcance que puede tener este tipo elemento en las posibilidades de ahorro energético del edificio, incluso como añadido y sin formar parte de su diseño original (ver artículo 24.5 del TRLSRU).

El criterio interpretativo del Director General de Licencia de 31 de enero del 2017, en relación a la derogación señalada, a consultas de Técnicos de la Unidad de Gestión Unificada de Licencias, insiste en el carácter de construcción que consume edificabilidad de las pérgolas, y por lo tanto que no se deben de autorizar (al igual que la cubrición de espacios libres en la edificación). De nuevo se insiste en el error de confundir, edificación, con construcción y/o instalación, olvidando que el soporte de "aprovechamiento", y por lo tanto de edificabilidad lucrativa, sólo es predicable del concepto edificación, en los términos señalados en la LOE. Estos criterios no tiene en cuenta el contenido claro del artículo 148.1 de la LOUA ("La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél") y la aclaración sobre estos conceptos que hacen la ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE INSPECTORES E INSPECTORAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA (ver nota en TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LOS USOS. CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACIÓN. Sección 1ª. Definición, ámbito de aplicación y condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación de las presentes Normas).

⁷¹⁴"Los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; determinan, con carácter general:

"8ª Computo de la edificabilidad de casetones de escaleras:

-Interpretación: En cualquier caso, el volumen sobre la última planta autorizada que se destine a casetones de escaleras y salida a cubierta dentro de los límites de altura y superficie establecidos para cada calificación, no computa edificabilidad".

⁷¹⁵Otra definición de planta, puede ser: "representación de un cuerpo (un edificio, un mueble, una pieza o cualquier otro objeto) sobre un plano horizontal. Se obtiene mediante una proyección paralela, perpendicular al plano proyectante horizontal, por tanto, sin perspectiva. Es una de las representaciones principales del sistema diédrico, junto con el alzado. También se denomina planta a la representación de la sección horizontal. En arquitectura, la planta es un dibujo técnico que representa, en proyección ortogonal y a escala, una sección horizontal de un edificio; es decir, la figura que forman los muros y tabiques a una altura determinada (normalmente coincidente con los vano –puertas y ventanas–, para que se puedan apreciar), o bien utilizando

2.-El presente documento del PGOU de Granada, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia⁷¹⁶.

b. Semisótano. Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento treinta (130) centímetros⁷¹⁷.

c. Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta (130) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7.3.20.1, y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos treinta (30) centímetros del terreno natural⁷¹⁸.

d. Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 7.3.19.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas (OP).

1.-Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo⁷¹⁹.

recursos gráficos para permitir la representación de estos y otros elementos arquitectónicos (como líneas de menor grosor o discontinuas, que permiten la representación de elementos sobre el corte, como arcos y tracerías)".

[https://es.wikipedia.org/wiki/Planta_\(arquitectura\)#::~:~:text=Una%20planta%20\(del%20lat%C3%ADn%20planta,objeto\)%20sobre%20un%20plano%20horizontal.](https://es.wikipedia.org/wiki/Planta_(arquitectura)#::~:~:text=Una%20planta%20(del%20lat%C3%ADn%20planta,objeto)%20sobre%20un%20plano%20horizontal.)

Artículo 6.1.10 de la Normativa del PEPRI Centro ("Tipos de plantas"):

"1.-Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2.-El presente documento del Plan Centro, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a.-Sótano. Es la planta que tiene forjado del suelo por debajo de la planta baja. Sin posibilidad de ventilación directa al exterior, quedando siempre bajo la acera, rasante oficial o del terreno natural.

b.-Semisótano. Es la planta que tiene el forjado o solera por debajo de planta baja, con posibilidad de ventilación directa al exterior. La cota superior del forjado de planta baja podrá estar ciento treinta (130) cm. por encima de la acera o rasante oficial y en contacto con la edificación. Ningún punto del forjado de planta baja podrá rebasar esta condición.

c.-Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja inferior del edificio cuya cota superior del forjado se encuentra situado entre los cincuenta (50) cm. por debajo de la acera o rasante oficial, y los ochenta (80) cm. por encima de la acera o rasante oficial en contacto con la edificación. Ningún punto del suelo de planta baja podrá rebasar estas condiciones. De forma excepcional cuando por las dimensiones y por el tamaño de la parcela inferior a doscientos (200) m². o por las condiciones topográficas y desnivel del viario o espacio público se podrá autorizar que estos semisótanos puedan estar a ciento treinta (130) cm. por encima de la acera o rasante oficial en contacto con la edificación. Ningún punto del suelo de planta baja podrá rebasar esta última condición.

d.-Planta de piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja. e.-Entreplanta. Queda prohibido la entreplanta para cualquier uso, en edificios catalogados cuando existe la entreplanta como espacio original del inmueble se respetará esta condición".

⁷¹⁶Cota de referencia, ver apartado 3 del artículo 7.3.8 de la presente Normativa del PGOU.

⁷¹⁷Ver nota anterior.

⁷¹⁸Con el objeto de asegurar la adecuada impermeabilización.

⁷¹⁹Altura libre no interrumpida por ningún elemento.

Artículo III.5 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Altura de piso"):

2.- Sótanos y semisótanos. La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros, medidos en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.

Sólo se permitirá la ejecución de plantas sótanos y/o semisótanos donde así se autorice por las correspondientes condiciones particulares de calificación⁷²⁰.

El número de plantas de semisótano y sótano no podrá; exceder, en ninguna edificación, de cuatro.

3.-Entreplantas. Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso de viviendas, siempre que las condiciones de la altura con las que dichas plantas bajas cuenten permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por el presente PGOU⁷²¹.

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

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

a.2.-Altura libre en planta baja: la altura libre mínima para vivienda, se establece en 2,70 m.. Para lo restantes usos, la altura libre mínima se establece en 3 m., y la altura libre máxima será la que resulte de la aplicación de las normas concurrentes de integración de la edificación a su entorno inmediato.

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

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

Artículo 6.1.11 de la Normativa del PEPRI Centro ("Altura libre y condiciones de las diversas plantas"):

"1.-Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si la hubiera, del falso techo.

2.-Sótanos y Semisótanos. La altura libre de los sótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros. Sólo se permitirá la ejecución de plantas sótanos donde así se autorice por las correspondientes condiciones particulares de calificación. El número de plantas de sótano no podrá exceder, en ninguna edificación, de cuatro (4).

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

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

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

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

⁷²⁰Todo esto (y en relación con los posibles usos a ubicar en este tipo de plantas) teniendo en cuenta las salvedades contempladas en artículo 6.2.4.1 y el ANEXO III ("ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTACULO Y REUNIÓN") de las presentes Normas del PGOU, así como las posibilidades establecidas en la Normativa de usos del PEPRI Albaicín (Artículo III.22 de su Normativa).

⁷²¹El concepto "entreplanta" no se recoge como tipo de planta en el artículo anterior. Es un elemento que se puede introducir, siempre que se cumplan las condiciones señaladas, dentro de las plantas bajas. Esto corrobora (no es una planta) el hecho de que no implica superficie edificada (que es la superficie construida, sumada la de todas las plantas), pero si su implicación en un mayor "aprovechamiento urbanístico", ya que su existencia aporta un mayor valor de repercusión a la superficie construida en planta baja. Ver apartado 4 de este mismo artículo, a los efectos de altura mínima habitable.

Ver apartado 2.e del artículo 6.1.10 de la Normativa del PEPRI Centro ("Tipos de plantas". "Entreplanta"): "Queda prohibido la entreplanta para cualquier uso, en edificios catalogados cuando exista la entreplanta como espacio original del inmueble se respetará esta condición".

~~La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de la fachada exterior del inmueble.~~

~~En todo caso dicha entreplanta deberá resolverse mediante estructuras ligeras independientes de la estructura general del edificio, y que permitan su desmontaje.~~

La superficie de entreplanta deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de la fachada exterior del inmueble.

Las entreplantas se podrán implantar en cualquier calificación siempre que reúnan las condiciones reguladas en la presente Normativa. Cuando se trate de edificación catalogada esta posibilidad quedará condicionada a la afección a los valores patrimoniales del inmueble⁷²².

4.-Planta baja y planta piso. La altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto⁷²³.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del presente documento del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado⁷²⁴.

Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en la normativa del presente PGOU de Granada⁷²⁵.

Artículo 7.3.20.- Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación⁷²⁶ (OP).

⁷²²Modificación introducida por el expediente 9185/2011 de "Innovación del PGOU para regular entreplantas", aprobada por el Pleno Municipal el 24 de febrero del 2012, y publicada en el BOP número 79 de 25 de abril del 2012.

⁷²³Concepto de superficie útil: artículo 7.3.12, apartado 3 de la Normativa del PGOU.

⁷²⁴Según las condiciones de protección establecidas en cada ficha del Catálogo.

⁷²⁵Artículos 6.2.7.3 ("uso hotelero"), 6.2.8.3 ("uso residencia comunitaria"), 6.2.9.3 ("uso gran industria"), 6.2.10.3 ("usos pequeña o mediana industria o taller artesanal"), 6.2.11.3 ("uso de taller de mantenimiento, entretenimiento o reparación de vehículos"), 6.2.12.3 ("uso almacén"), 6.2.13.3 ("uso comercial"), 6.2.14.2 ("uso oficinas"), 6.2.15.2 ("uso de espectáculos o centros de reunión"), 6.2.16.2 ("uso aparcamiento"), 6.2.17.2 ("uso de instalación singular"), 6.2.18.2 ("uso institucional privado") y 6.2.19.2 ("uso equipamiento comunitario"), todos ellos de la Normativa del PGOU.

⁷²⁶"Criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002. INTERPRETACIÓN GRÁFICA DE LA ORDENANZA DEL PLAN GENERAL RELATIVA A LA COTA DE REFERENCIA PARA LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

"El presente documento supone la plasmación gráfica de las determinaciones del Plan General 2000 en cuanto a criterios a adoptar para la medición de la altura de las edificaciones, según sean las rasantes consideradas en cada supuesto, con el fin de comprobar el cumplimiento de los valores máximos contemplados en las respectivas calificaciones.

Los esquemas que se acompañan pretenden facilitar la comprensión de las reglas establecidas por las Ordenanzas -contenidas expresamente en el artículo 7.3.20 del Texto de la Normativa aprobada definitivamente- para el cómputo de alturas, aclarando los conceptos manejados pero sin que pueda entender que ello supone modificación de las mismas.

Concretamente en el citado artículo de las Ordenanzas se establece una diversa casuística según se trate de edificaciones alineadas a vial, en esquina o chaflán, con frente a dos vías paralelas u oblicuas, escalonadas y exentas, pudiéndose resumir la metodología general empleada en las siguientes preceptos:

(...)

A la vista de lo expuesto se propone incorporar como criterio de interpretación de las mencionadas Ordenanzas los esquemas que se adjuntan, los cuales se centran en resolver el problema que más dificultades presenta, esto es, cuando existen dos viales opuestos con rasantes diferentes. Se consideran los siguientes supuestos:

·Edificación referida al vial de cota inferior sobre el que hay la obligación de respetar un retranqueo mínimo. En este supuesto la cota de referencia la constituye la rasante del terreno en contacto con la edificación.

·De análoga manera se procede en el supuesto inverso, edificación referida al vial superior sobre el que hay que respetar un retranqueo mínimo obligatorio.

·Edificación alineada a vial, ya sea inferior o superior. En este caso el plano de rasante teórica considerado siempre partirá de la cota de calle en contacto con la alineación, ya que desaparece en fachada cualquier referencia preexistente de la cota del terreno natural.

·Por último se contempla el supuesto de edificación que se ajusta simultáneamente tanto a la alineación a vial superior como inferior. Aquí se proponen unas reglas de escalonados en correspondencia con lo dispuesto en las Ordenanzas, de las cuales pueden resultar ciertas limitaciones en cuanto altura de la edificación en la cota más elevada.

Cualquier tipología mixta se podrá resolver mediante la adecuada combinación de los esquemas enumerados.

Para la correcta aplicación del método, se han formulado las siguientes definiciones:

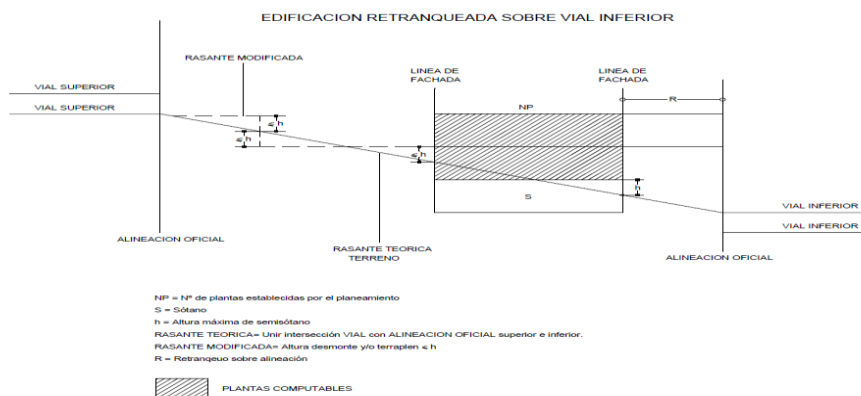
-Rasante Teórica del Terreno. Es la resultante de trazar una línea entre cotas del terreno natural en contacto con la alineación del vial inferior y superior, obteniéndose así la pendiente media uniforme de la ladera. Esta rasante teórica será comúnmente de aplicación en laderas con pendiente homogénea o donde se haya alterado artificialmente el terreno natural. No obstante, en aquellos casos en los que el terreno natural tenga cambios de pendiente significativos o existan abancalamientos originales, la línea de rasante teórica podrá presentar un trazado quebrado al dividirse en sectores con análogo criterio al anterior. Particularmente, cuando la rasante natural en su contacto con la alineación presente una solución de desmonte o terraplén, el punto de referencia para el trazado de la rasante teórica del terreno lo constituirá el pie del desmonte o la coronación de terraplén.

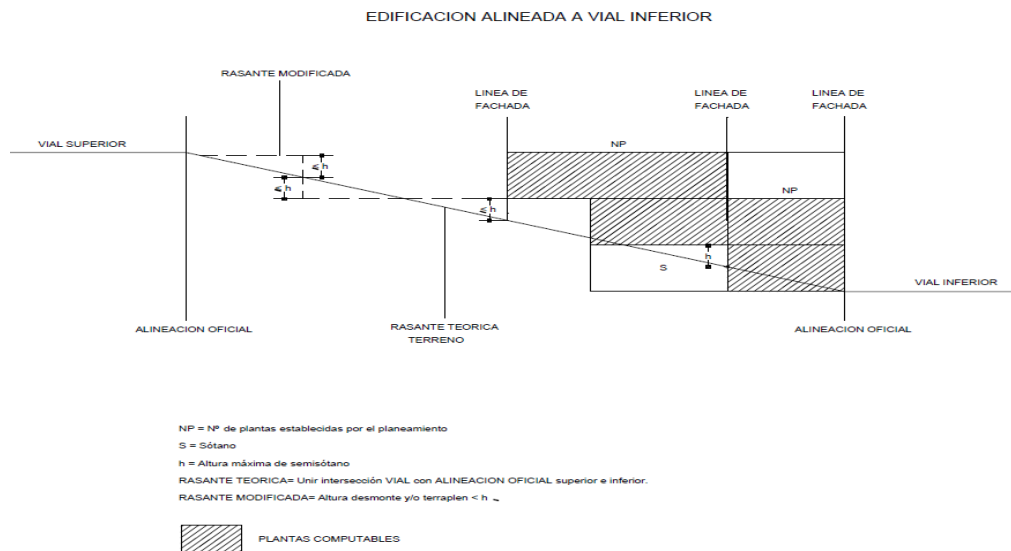
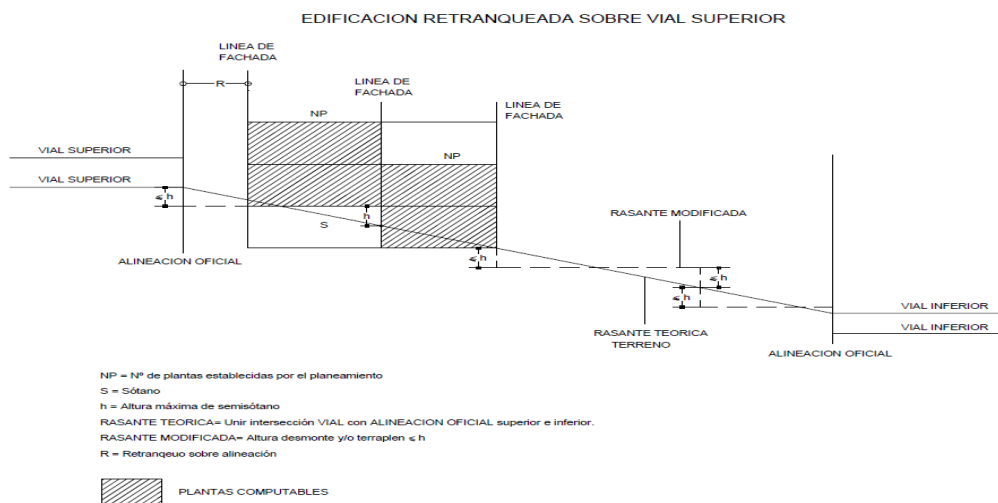
-Rasante Modificada del Terreno. Es la resultante de la transformación del terreno natural una vez realizada la actuación.

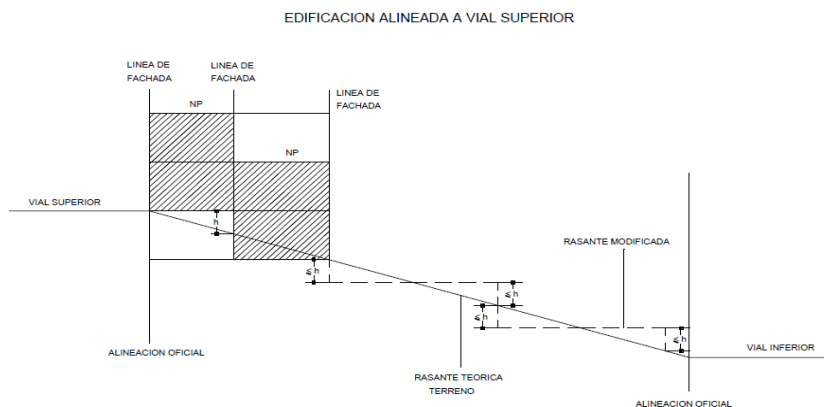
Normalmente estará constituida por los diversos escalonamientos horizontales en los que se divida la parcela libre de edificación, aunque también podrá formalizarse mediante planos inclinados. En cualquier caso se ha establecido como criterio para fijar los límites de la transformación del terreno natural el que no se supere la altura permitida para los semisótanos, tanto en desmonte como en terraplén, sobre la rasante teórica considerada, de esta manera se garantiza que no aparecerán muros de contención en la parcela con una altura superior al doble de dicha altura.

-En consonancia con lo dispuesto por la Normativa del Plan General, aquellas partes de la edificación que tengan la consideración de sótanos o semisótanos -según lo dispuesto en el presente documento- no computarán a efectos de edificabilidad y se aplicarán los límites de ocupación establecidos con carácter general para las plantas bajo rasante.

A la vista de lo expuesto, se propone se adopten los criterios considerados para la interpretación de las Ordenanzas en cuanto a la fijación de la cota de referencia para la medición de la altura de las edificaciones que se desarrollen en la ladera incorporando los esquemas gráficos que se adjuntan.







NP = Nº de plantas establecidas por el planeamiento

S = Sótano

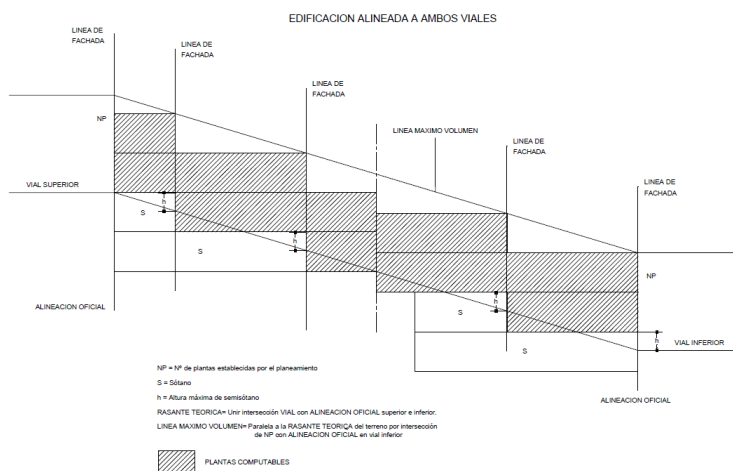
h = Altura máxima de semisótano

RASANTE TEORICA= Unir intersección VIAL con ALINEACION OFICIAL superior e inferior.

RASANTE MODIFICADA= Altura desmante y/o terraplen < h



PLANTAS COMPUTABLES



NP = Nº de plantas establecidas por el planeamiento

S = Sótano

h = Altura máxima de semisótano

RASANTE TEORICA= Unir intersección VIAL con ALINEACION OFICIAL superior e inferior.

LINEA MAXIMO VOLUMEN= Paralela a la RASANTE TEORICA del terreno por intersección de NP con ALINEACION OFICIAL en vial inferior



PLANTAS COMPUTABLES

Artículo 6.1.12 de la Normativa del PEPRI Centro ("Establecimiento de la cota de referencia"):

"1.-Edificios con alineación obligatoria a vial.

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

a.-Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada con mayor o menor cota es igual a menor a ciento treinta (130) cm. de forma excepcional según lo expuesto anteriormente artículo 6.1.10 se podrá permitir que esta cota sea inferior a ciento ochenta (180) centímetros, la medición de la altura máxima de cornisa del edificio deberá cumplir las condiciones establecidas en esta Norma. En cualquier caso el la cota superior del forjado de planta baja no podrá sobrepasar en ningún caso la altura de ciento treinta (130) centímetros con respecto a la rasante de la calle, definida en el artículo 6.1.3.

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

2.-Edificios exentos.

En los edificios de nueva planta exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, la cota del forjado de la planta baja no podrá sobrepasar en ningún caso la altura de ochenta (80) centímetros con respecto a la rasante de la calle, definida en el artículo 6.1.3".

7.3.20.1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

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

1.1.-Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

a. Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento treinta (130) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento treinta (130) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.

b. Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento treinta (130) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.

1.2.-Edificación en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia y medición de la altura máxima permitida, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

1.3.-Edificación escalonada.

La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se regirá por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores. Además para el establecimiento de la cota de referencia y medición de alturas de los volúmenes interiores se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.20.2 de esta normativa para edificios exentos. La aplicación de las disposiciones de este último artículo podrá, en casos de pendiente acusada del terreno, limitar la altura y número de plantas recayentes al vial al que se vincula la edificación.

7.3.20.2. Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de la altura será la cota natural del terreno, no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la normativa del presente PGOU.

Ver, documentación adjunta al Cuadro número 24.1: BOP número 186 de 14 de agosto del 2002. Publicación de la Normativa del PEPRI Centro. Título IX ("*Clasificación del suelo*"). Capítulo XI ("*Condiciones particulares de la calificación Residencial Unifamiliar Aislada en ladera*") y Capítulo XII ("*Condiciones particulares de la calificación Residencial Unifamiliar en Asociación Lineal en ladera*").

Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento treinta (130) centímetros respecto a la cota de referencia. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

Así mismo, para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.

Artículo 7.3.21.- Tipos de patios (OP).

1.-Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela⁷²⁷.

2. Los patios pueden ser⁷²⁸:

⁷²⁷ Artículo 6.1.13 apartado 1 de la Normativa del PEPRI Centro ("Tipos de patio"):

"Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores del edificio. También será considerado patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela".

⁷²⁸ Artículo III.9 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Patios interiores"):

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

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

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

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

Artículo III.10 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Patio de parcela con función de luces"):

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

2.-Las dimensiones del patio de parcela con función de patio de luces son las que se establecen en los planos de alineaciones para la edificación existente y las que resulten de las intervenciones en la edificación. En el caso de obra nueva las dimensiones de los patios deberán cumplir los mínimos establecidos por la normativa de la vivienda de protección oficial. Esta última condición no será de aplicación a los edificios protegidos en las intervenciones de mantenimiento, restauración y reestructuración* si son contradictorios con los valores que son objeto de protección pero deberá tenerse en cuenta en las intervenciones de rehabilitación.

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

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

*Artículo 7.1.2 de la Normativa del presente PGOU.

Artículo III.11 de la Normativa del PEPRI Albaicín PGOU ("Patio de conductos o patinejo"):

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

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

b) Los conductos de humos, aire viciado y gases deberán sobresalir al menos 0,60 m. por encima de la cubierta más alta, debiendo tratarse de tal manera que se garantice su adecuada integración en el conjunto de los edificios inmediatos.

c) Estará siempre abierto en su parte superior a través de la cubierta. Eventualmente podrá cubrirse, permitiendo la salida directa a los conductos de humo y salidas a tomas de aire por encima de la cubierta; y dejando una superficie perimetral de ventilación superior mínima, del 20% de la del patio".

a) **Patio de parcela.** Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela. Por su función estos patios pueden ser:

a.1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación.

a.2. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación.

b) **Patio abierto.** Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia, se denominará patio inglés.

c) **Patio de manzana.** Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores⁷²⁹.

Artículo 7.3.22.- Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos⁷³⁰ (OP).

1.-La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.

2.-Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción⁷³¹.

Artículo 6.1.13, apartado 2 de la Normativa del PEPRI Centro ("Tipos de patio"):

"Los patios pueden ser:

a) *Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser de los siguientes tipos:*

a.1.-*Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.*

a.2.-*Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar las piezas habitables.*

b) *Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.*

Este tipo de patios queda totalmente prohibido en el Área del Plan Centro.

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

d) *Los patios existentes en edificios catalogados".*

Ver Cuadro número 23. Tipos de patios de parcela. PGOU, PEPRI Albaicín y PEPRI Centro.

⁷²⁹ Artículo 6.2.6.3 de la Normativa del presente PGOU.

⁷³⁰ Artículo 6.1.14 de la Normativa del PEPRI Centro ("Ancho de patios"):

"1.-La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.

2.-Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima para los patios, ni reducirse dicha dimensión mediante la presencia de cuerpos y/o elementos salientes o cualquier otro tipo de construcción, salvo lo dispuesto específicamente en las presentes normas para los patios de manzana.

3.-Los patios deberán mantener uniforme su anchura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

4.-En edificios catalogados se mantendrán las dimensiones de los patios originales".

⁷³¹ Es necesario tener en cuenta el contenido de los apartados 4 y 5 del artículo 24 del TRLSRU ("Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano"):

"4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente.

Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio".

Tener en cuenta, además, el "Criterio interpretativo de la Ordenanza Municipal de Licencias sobre instalación de ascensores en edificios existentes", aprobado por Decreto de fecha 1 de octubre del 2013 (expediente número 12.034/2013) que determina lo siguiente:

"PRIMERO.-La ubicación de los ascensores en edificios existentes se realizará atendiendo a las características concretas del edificio en el que se solicite la implantación y al siguiente orden de prioridad:

1.-En el interior del edificio.

2.-En un patio interior.

3.-En el exterior del edificio desarrollado sobre espacio libre privado.

4.-En el exterior del edificio desarrollado sobre dominio público.

SEGUNDO.-Para facilitar la instalación, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Las superficies ocupadas por los ascensores no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas).

TERCERO.-Cuando la instalación del ascensor se proyecte en patios interiores deberá garantizarse la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad de las viviendas u otras partes de la edificación que puedan quedar afectadas por su instalación. Para ello se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

-Cuando la instalación del ascensor, por las dimensiones del patio, se efectúe frente a ventanas de piezas habitables, definidas así según las Ordenanzas Municipales de Edificación, y se demuestre que la instalación del ascensor exige inevitablemente reducir las luces rectas a menos de 2,00 metros, podrá autorizarse su instalación siempre que el cerramiento perimetral del ascensor se construya con materiales permeables a luz y al aire, la cabina sea opaca o translúcida y descienda automáticamente a la planta baja cuando no se encuentre en uso. En dicha planta no podrá existir ninguna ventana de pieza habitable a una distancia de la cabina inferior a 2 m.. En cualquier caso el diseño del recinto perimetral del ascensor impedirá la introducción de objetos o extremidades.

-Será el proyectista el que deberá justificar, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, que los efectos discriminatorios que podría representar la no instalación del ascensor serían mayores que la disminución de prestaciones que pudieran producirse en el edificio debido a dicha instalación y, que las prestaciones del patio resultante son suficientes para la ventilación de todas las ventanas de las piezas habitables cuyos huecos abran a dicho patio.

-La instalación del ascensor deberá complementarse con todas las acciones de puedan ser técnicamente posibles, con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio, y en atención a las condiciones de éste.

CUARTO.-En cuanto a la instalación de ascensores en el exterior de los edificios sobre espacios libres privados se tendrá en cuenta lo expresado en los puntos anteriores respecto a las distancias de las ventanas de piezas habitables al cerramiento perimetral o cabina del ascensor.

QUINTO.-Por último, para aquellas construcciones en las que no fuese posible ninguna de las tres primeras ubicaciones podrá autorizarse la instalación del ascensor sobre suelos de dominio público, siempre que las zonas afectadas reúnan las características específicas que permitan la implantación de la instalación de ascensor sin deterioro de la calidad urbana, así como de las redes de infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por estos espacios, garantizando con las modificaciones necesarias que se mantiene y resuelve adecuadamente el interés público en dichos espacios".

Instrucción de la Dirección General de Licencias de 28 de septiembre del 2016:

"Ante la problemática que se está planteando respecto a la instalación de ascensores en edificios ya construidos al entenderse por algunos técnicos municipales, que los mismos no pueden instalarse por suponer, por lo general, una superación de la ocupación y/o edificabilidad que tiene determinada el edificio según se determina en los instrumentos de planeamiento, esta Dirección entiende que habrán de tenerse en cuenta para la aplicación de estas normas las siguientes consideraciones:

Las autoridades competentes en la configuración, mantenimiento y gestión de la ciudad son los ayuntamientos, y por tanto, son los responsables en primera instancia de afrontar las restricciones que pueden afectar a los administrados de sus municipios. Pero más allá del ámbito local, en España, y como consecuencia del reparto de poderes existentes, tanto el Estado como de las Comunidades Autónomas han ejercido sus competencias y desarrollado leyes en aspectos como la accesibilidad a los espacios y servicios. La aplicación de estas leyes de accesibilidad se producen, en gran medida, a escala local, de modo que muchos ayuntamientos las han implementado haciendo uso de los instrumentos de promoción contemplados en la propia normativa. El resultado de esta aplicación hasta el momento, según se deduce de la evaluación realizada para el libro Verde: La accesibilidad en España, deja bastante que desear. En nuestro municipio nos encontramos aún lejos de que la accesibilidad sea una característica común en los edificios, calles o transportes, y más lejos aún de ser requisito plenamente asumido por los gestores y planificadores. La falta de accesibilidad limita tanto la autonomía de las personas, como su capacidad de elección e interacción con el entorno y sus oportunidades de participación en la vida social, factores que conforman la base para el ejercicio igualitario de las libertades fundamentales. Criterios que se recogieron ya en la ley 51/2003 de Igualdad de Oportunidades No Discriminación y Accesibilidad Universal que engloba el I Plan Nacional de Accesibilidad, generando así, la necesidad de que las distintas administraciones, entre ellas los ayuntamientos, actualicen sus propios conceptos e instrumentos de intervención según las tendencias más recientes. Es por ello que para lograr dicho objetivo, se requiere la inclusión de la perspectiva de la Accesibilidad Universal en la planificación, organización y gestión de la misma y sus edificios. Se ha de entender por Accesibilidad Universal la condición que deben cumplir los entornos, bienes, procesos, productos y servicios, así como los objetivos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma posible (art. 2.c de la ley 51/2003 de Igualdad de Oportunidades No Discriminación y Accesibilidad Universal). La Condición de Accesibilidad Universal requiere realizar adaptaciones en los espacios, productos y servicios municipales y por supuesto en los edificios, suprimiendo las barreras existentes, ya sea referidas a la movilidad, al conocimiento o a los sentidos. Los ayuntamientos deben articular políticas y programas que garanticen el bienestar de todos los ciudadanos, y promover su autonomía, ya sea actuando a favor de la supresión de aquellos factores generadores de desigualdad y marginación, mejorando en definitiva la calidad de vida de todos los ciudadanos. No podemos obviar que la Constitución Española, a través de los mandatos establecidos en los artículos 9.2, 14 y 49, insta a los poderes públicos a:

- Fomentar la igualdad y el desarrollo individual de la persona.
- Impulsar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, religiosa, cultural y social y eliminar los obstáculos que dificulten su plenitud.
- Facilitar la accesibilidad a todos los ciudadanos mediante políticas de prevención, tratamiento, rehabilitación e integración de las personas con discapacidad.

El planeamiento y la ordenación urbanística son los instrumentos principales a través de los cuales se define un modelo de ciudad. Determina la estructura y configuración del espacio y tiene efectos directos sobre la clasificación y uso del suelo. El control de las actuaciones regladas es ejercido por los ayuntamientos mediante la tramitación y concesión de las licencias correspondientes y los mecanismos de disciplina urbanística que les permiten comprobar la adecuación de lo ejecutado a la licencia concedida. Este control de que disponen los ayuntamientos para la concesión de licencias previa y preceptiva da la ejecución de las actuaciones, en el medio urbano y en el espacio edificado, convierten a las licencias urbanísticas, de la edificación y de implantación de actividades, en uno de los instrumentos ejecutivos más importantes para la consecución de un entorno plenamente accesible. Pero dado que nuestro planeamiento no ha sufrido transformaciones importantes desde el año 2001 en que fue aprobado, adolece de faltas que habrán de suplirse en algunos casos, como lo que nos ocupa, mediante interpretación y traslado de aquellos preceptos que como los contenidos en el Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana abundan en la finalidad que este informe defiende, así en su artículo 1º determina que esta ley regula para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

- a.-La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.
- b.-Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna.

En su artículo 2 entre otras definiciones recoge en su apartado 5 'Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que suponga una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrá en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial...'. En su capítulo II Reglas procedimentales comunes y normas civiles en su artículo 24.4 que tiene carácter de normativa básica, establece 'Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público. Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad'.

3.-Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

4.-Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos construidos⁷³².

Sin entrar en más consideraciones y dado que nuestra normativa urbanística aún no se ha acomodado a la normativa mencionada y sigue computando el ascensor como un posible aumento de la ocupación o la edificabilidad*. Por la presente y en tanto que no se desarrolle convenientemente la misma esta Dirección entiende que es aplicación directamente esta normativa básica por un simple principio de jerarquía normativa, máxime cuando es un mandato constitucional como se ha expresado con anterioridad y por tanto la instalación de ascensores no debe computar en los edificios si no existe otra posibilidad para alcanzar el mismo fin, en caso contrario, entraríamos en un 'bucle' absurdo que nos llevaría a que prácticamente todos los edificios ya construidos que en su mayoría han agotado la edificabilidad y/o ocupación permitida no se podrían instalar ascensores y vulneraríamos el principio consagrado y definido en la normativa de aplicación de Accesibilidad Universal.

Por otro lado a la vista de la resolución de fecha 1 de octubre de 2013, dictada por la anterior Concejala Delegada de Urbanismo, en la que se disponen aspectos muy similares a los que aquí se esgrimen, esta Dirección entiende que en tanto no se modifique la misma esta es plenamente aplicable si bien solo no deben tener en cuenta los aspectos referidos a la OME ya que la misma se encuentra suspendida y por tanto no es aplicable, si bien sí serían aplicables el resto de aspectos en la misma recogidos.

Lo que se emite para que en lo sucesivo se actúe de acuerdo con la presente instrucción en todos los procedimientos en que se pretenda la instalación de un ascensor y no exista otra técnica, que de acuerdo con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad, y por supuesto queden salvaguardados los aspectos que determine la normativa sectorial que le pueda ser de aplicación en cuanto a seguridad, ventilación y luces entre otras".

*El problema en relación con el aumento del concepto "edificabilidad" se plantea porque la instrucción sigue equiparando el concepto "edificabilidad máxima" al concepto "edificabilidad computable" a los efectos de determinar el "aprovechamiento urbanístico". Ver notas de los artículos 7.3.13 y 7.3.14, entre otros, de las presentes Normas del PGOU.

El artículo 42 de la vigente ORUA señala, en relación con la mejora de accesibilidad de los edificios que puede afectar a la dimensión de patios, lo siguiente:

"Las propuestas funcionales de mejora de las condiciones de accesibilidad que se basen en la instalación de ascensores, se tramitarán de conformidad y con la documentación exigida en el Anexo IV de la presente Ordenanza. Tales propuestas funcionales pueden presentar las siguientes situaciones:

1. Ubicación del ascensor en el interior del edificio. Comprende este apartado las situaciones posibles que no modifican el sólido capaz original del edificio, es decir, no se altera el fondo edificado del inmueble, ni las fachadas, ni este sufre una distorsión perceptible desde el exterior, salvo la eventual aparición del casetón de la maquinaria en los planos de cubierta. Dichas situaciones pueden ser:

a. En el interior del edificio, preferentemente en la caja de escalera. Situación con afectación de elementos comunes y que, ocasionalmente, alcanza a otros privativos.

b. En patio interior. Situación que comprende tanto los patios de luces como los patios abiertos a fachada, pero siempre al interior de los planos que configuran las fachadas originales del edificio*.

2. Ubicación del ascensor en el exterior del edificio. Comprende este apartado las situaciones posibles que, de alguna forma, modifican el sólido capaz original del edificio, generalmente por la adición de cuerpos de carácter vertical adosados a cualquiera de sus fachadas exteriores y alterando con ello la volumetría original. Dichas situaciones pueden ser:

a. Sobre espacio privado. Situación en la que, conforme a la tipología edificatoria en que se encuadre el edificio objeto de intervención, la afectación puede resultar de muy diferente naturaleza. Por ello, el análisis de los parámetros urbanísticos aplicables y su eventual acomodación solo puede realizarse a la luz del conocimiento concreto de aquellos y de los preceptos de la presente Ordenanza.

b. Sobre dominio público. Situación en la que la ubicación de la instalación recae sobre terrenos de dominio público y quedan sujetas a la pertinente autorización para la ocupación privativa de aquel, así como a los cánones que puedan corresponder al respecto.

3. Se establece un orden de prioridad a la hora de proceder a conseguir esas condiciones de accesibilidad universal, mejorando el acceso y la utilización del parque inmobiliario existente, orden de prioridad o preferencia que atenderá a las características concretas de cada edificio y que habrá de justificarse en cada expediente por parte de los solicitantes, siendo el orden de preferencia el siguiente:

1. En el interior del edificio.

2. En el patio interior.

3. En el exterior del edificio desarrollado sobre espacio libre privado.

4. En el exterior del edificio desarrollado sobre dominio público".

*Parece que esta condición impide sacar el ascensor al patio.

⁷³²"Criterio interpretativo de la Ordenanza Municipal de Licencias sobre barandillas de azoteas: altura máxima de la edificación vinculada al patio", aprobado por Decreto de fecha 1 de octubre del 2013 (expediente número 12.035/2013) que determina lo siguiente: "PRIMERO.-Puesto que las dimensiones mínimas que fijan las Ordenanzas Municipales de Edificación (habría que entender que se refiere al artículo de la Normativa del PGOU que se comenta) para los patios tienen el objetivo de garantizar las condiciones mínimas de ventilación e iluminación de las piezas habitables cuyas ventanas abran de dichos patios, aquellas

Artículo 7.3.23.- Dimensiones mínimas de los patios de parcela⁷³³ (OP).

7.3.23.1. Patios de ventilación.

Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- a. La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros.
- b. En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5).
- c. Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro (4) metros cuadrados.

7.3.23.2. Patios de luces⁷³⁴.

barandillas de azoteas cuyas características constructivas no limiten significativamente las condiciones de iluminación y ventilación no serán consideradas como elemento vinculado al patio para el cálculo de la altura máxima de la edificación vinculada a éste". Por Decreto del Sr. Concejal de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, de fecha 15 de febrero de 2018 se ha dejado sin efecto esta interpretación, en base a la anulación de la OME por Sentencia del TSJA de 22 de febrero del 2017.

⁷³³ Artículo 6.1.15 de la Normativa del PEPRI Centro ("Dimensiones mínimas de los patios de parcela");

"1.-Patios de ventilación. La dimensión mínima para cualquier lado de una patio de ventilación será igual o superior a H/6 siendo la dimensión mínima del patio de dos (2) metros en el interior del patio con una superficie mínima de cuatro (4) metros cuadrados. Salvo en Edificios Catalogados que mantendrán sus condiciones originales.

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

a.-La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

b.-En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual de tres (3) metros. Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

c.-Los patios de luces de los edificios catalogados mantendrán las condiciones originales.

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

a.-Será inscribible un círculo de diámetro igual a nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.

b.-La superficie mínima del patio de manzana situada a la misma cota no podrá ser inferior en ningún caso a ochenta y un (81) metros cuadrados.

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

Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde zonas comunes, con un ancho mínimo de tres (3) metros, estando la cota de los mismos situados a una distancia inferior a ciento treinta (130) centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislaciones sectoriales vigentes de afección. En el caso de que existan varios portales para dar acceso a las viviendas que configuran la tipología de patio de manzana, deberá asegurarse el acceso desde todos ellos a dicho patio.

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

5.-(bis) e forma obligatoria los patios en los edificios de nueva construcción, para cualquier tipo de uso, serán continuos desde la planta baja de cubierta del edificio"".

⁷³⁴ En relación con la limitación de la anchura de patios de luces y la altura de la edificación vinculada a los mismos "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; se señalan la siguiente interpretación:

"-Exposición: el PGOU 2000 establece en su artículo 7.3.23.2 que todo patio de luces deberá poder inscribir un círculo de diámetro igual de 3 metros y un tercio de la altura máxima vinculada al mismo.

De la incorrecta interpretación de la definición de altura vinculada al patio y de los anchos permitidos en relación con ésta, podrían derivarse soluciones geométricas indeseables y poco garantes de lo perseguido por esta limitación -que no es más que un iluminación adecuada de las estancias vivideras abiertas a los patios de luces- por lo que se estima necesario precisar estos conceptos en le contexto general del espíritu del Plan.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones de las diversas calificaciones del presente PGOU, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:

a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

b. En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros y un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

c. Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.

7.3.23.3. Patios abiertos.

1.-La embocadura del patio abierto deberá tener en todo caso un ancho mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho patio (H/3), con una dimensión mínima de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados del patio abierto. La profundidad de los patios abiertos será como máximo tres veces la anchura de su embocadura.

2.-En el caso de los patios ingleses, caso de que se permita su existencia en las condiciones de calificación del presente PGOU, se atenderá para su regulación a los anteriores parámetros, cumpliéndose además que la profundidad mínima para los mismos será de trescientos (300) centímetros⁷³⁵.

7.3.23.4. Patios de manzana⁷³⁶.

Según la línea argumental expuesta, se entiende que las ampliaciones de edificios a los que el PGOU 2000 posibilita hacer más plantas de las que tienen salvarían la condición de anchos de patio y altura máxima permitida vinculada a los mismo garantizando al mismo tiempo que no se produce menoscabo en las condiciones de iluminación de las habitaciones vivideras existentes vinculadas a los mismos.

Igualmente esta condición puede hacerse extensible a la generalidad de propuestas de nueva planta, que así encuentran un margen de maniobra para acomodar su configuración al número de plantas que con carácter obligatorio se establece en determinadas calificaciones para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos.

-Interpretación:

a) Definición de altura de la edificación vinculada a patio: Se entiende como tal la altura de los paños de cerramiento que conforman el perímetro de dicho patio en planos perpendiculares al suelo de éste, incluida su coronación; a estos efectos no se contabilizarán como vinculados al patio los paños verticales retranqueados del perímetro de éste cuyo remate superior no sobresalga de un plano de 45º trazado desde el borde del forjado donde se inicia el retranqueo.

b) Las construcciones permitidas por encima de la altura (casetones de escaleras y núcleos de ascensores) se localizarán en planta de forma que sus cerramientos no resulten vinculados al patio según los criterios expresados. En caso contrario, la altura de estos paños será considerada a efectos de la medición del ancho mínimo exigible al patio. Con carácter excepcional, en situaciones consolidadas por la edificación existente, no se considerarán a estos efectos los cerramientos de estos cuerpos vinculados al patio siempre que su longitud no exceda de 1/4 del perímetro del patio".

⁷³⁵ Un patio inglés "es un espacio al aire libre abierto junto a un edificio y semienterrado, que puede dar a espacios públicos o privados, y que sirve para proveer de iluminación, acceso o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano. Técnicamente no importa la cota del suelo del patio, siempre que esté bajo la rasante tendrá esta denominación".

https://es.wikipedia.org/wiki/Patio_ingl%C3%A9s

⁷³⁶ Un patio de manzana "es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores".

<http://www.abades.es/documents/746103/548469fe-a7a3-45cf-8e51-23a3ab66b8b8>

Por definición es un patio que afecta a una manzana entera, por tanto no tiene que estar vinculado a una sola parcela, sino que puede vincularse con todas o parte de las que forman una manzana. Definición de "manzana" apartado a del artículo 7.2.1 de las presentes Normas del PGOU.

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

- a. Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones vinculadas al mismo, y como mínimo de nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.
- b. En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ochenta y uno (81) metros cuadrados, de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.

Artículo 7.3.24. Acceso a los patios (OP).

1.-Cualesquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

2.-Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo. La cota de dichos patios de manzana se situará como máximo a una distancia inferior a ciento treinta (130) centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección⁷³⁷.

Artículo 7.3.25. Construcciones en los patios (OP).

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana⁷³⁸.

⁷³⁷Por ejemplo, Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

⁷³⁸Una definición de construcción, en los campos de la arquitectura e ingeniería, sería: "la construcción es el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina construcción a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminada".

<https://bloquescando.com/la-construccion-es-el-arte-o-tecnica-de-fabricar-edificios-e-infraestructuras/>.

Por tanto, sólo deberá considerarse construcción en patios las operaciones realizadas para materializar edificaciones (incluidas "sus instalaciones fijas y el equipamiento propio") en los términos señalados en el artículo 2 de la LOE ("Ámbito de aplicación"), y una obligación básica para operar a través de una construcción es la necesidad de "proyecto":

"1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

- a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.
- b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.
- c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio".

Artículo 7.3.26. Cubrición de los patios⁷³⁹ (OP).

Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

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

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.4.1.- Definición (OP).

Son condiciones de calidad, salubridad y seguridad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, así como la salubridad y la seguridad en la utilización de los locales por las personas⁷⁴⁰.

El artículo de referencia del PGOU en ningún momento hace mención al concepto instalaciones independientes de la edificación, por tanto habrá que entender que no están prohibidas.

Es conveniente diferenciar los conceptos de construcción, edificación e instalación que de forma constante aparecen en la regulación de la actividad urbanística. Ver de autoría colectiva de la **ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE INSPECTORES E INSPECTORAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA**. "Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza-Comentarios al Decreto 60/2010 de 16 de marzo". Junta de Andalucía. 2012. Comentarios al artículo 8 del RDU: "La LOUA no establece expresamente un concepto sobre lo que construcción o edificación, aunque a lo largo de su texto, como ya se ha indicado, hace numerosas referencias a los términos 'construcción' y 'edificación' equiparándolas en cierta forma en orden a su regulación urbanística al tratarlas de forma conjunta junto con las instalaciones, sin embargo cuando trata la edificación de forma aislada la viene a ligar al concepto de uso y de su posible utilización, viniendo a atribuirles la condición de generar –sobre el suelo- ocupación, aprovechamiento, edificabilidad, etc., cuando se refiere a ese concepto, a diferencia de la construcción para la que no contempla estas relaciones de forma tan nítida. De ahí se deduce que la LOUA viene a seguir el criterio antes expuesto de la capacidad de albergar usos en su interior como algo característico de la edificación frente a la construcción". En mismo Texto de comentarios señala que "bajo el concepto 'instalaciones' han de entenderse incluidas todas aquellas obras o actos que escapen a los de construcciones o edificaciones, en ese ánimo que tiene la legislación urbanística de abarcar la totalidad de los actos merecedores de control urbanístico. Es un término que alude por un lado a obras concretas de servicios comúnmente denominados 'urbanos' como los de electricidad, gas, agua, saneamiento, etc., y, por otro, al establecimiento de recintos acondicionados para determinadas funciones o el mero acto de disponer en un cierto sitio una obra o una actividad, habilitante con un carácter provisional. No obstante bajo esta denominación se entiende que no se están amparando elementos que puedan ser considerados como obras de urbanización en cuanto que éstas habrían de considerarse como construcción".

⁷³⁹ Artículo 6.1.16 de la Normativa del PEPRI Centro ("Cubrición de los patios"):

"Podrán cubrirse patios de luces y/o ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras, siempre que se prevea un espacio desprovisto de cualquier tipo de cierre que asegure la ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Dicha superficie de ventilación debe ser, cuando menos, igual a la del patio.

La ubicación de estas claraboyas y lucernarios se realizará de forma obligatoria en la planta cubierta de los edificios. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad. Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos ligeros, tipo chapa galvanizada y/o plastificada".

⁷⁴⁰ Relación directa con los elementos implicados en el deber de conservación.

Artículo 15 del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas"):

"1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

(...)

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

Artículo 7.4.2.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de reforma⁷⁴¹.

2.-En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.

3.-Quedarán exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo, las edificaciones y/o elementos catalogados en el presente documento del PGOU de Granada que, por la aplicación de las mismas, puedan ver alterados sus valores protegidos⁷⁴².

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio".

Artículo 155 de la LOUA ("Deber de conservación y rehabilitación"):

"1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde. (...)".

⁷⁴¹Estas condiciones sobre nuevos edificios marcan la pauta del alcance del futuro deber de conservación de los mismos, y es la referencia para la exigencia del deber de conservación a los edificios existentes, teniendo en cuenta las condiciones que definieron la construcción en su momento.

⁷⁴²Artículo 6.2.1 de la Normativa del PEPRI Centro ("Definición y ámbito"):

"1.-Las condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en cuanto a la preservación del ámbito urbano y la valoración y mejora de la imagen del Conjunto Histórico, como un Bien de Interés Cultural a custodiar.

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

2.-La defensa de la imagen y el ambiente urbano y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación

Sección 1. Condiciones de calidad en los edificios.

Artículo 7.4.3.- Calidad de las construcciones (OP).

1.-Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

2.-Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción, y en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo⁷⁴³.

Artículo 7.4.4.- Condiciones de aislamiento (OP).

1.-Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán atenerse a las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección en materia de transmisión y aislamiento térmico, y de transmisión y aislamiento acústico⁷⁴⁴.

2.-Todo local o dependencia construida mediante obras de nueva planta y/o reforma debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Junto a ello, las carpinterías exteriores cumplirán la normativa sectorial vigente de aplicación en materia de estanqueidad y aislamiento térmico y acústico⁷⁴⁵.

Sección 2. Condiciones de salubridad en los edificios.

Artículo 7.4.5.- Pieza habitable (OP).

que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga, y ello sin perjuicio de las competencias otras administraciones.

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

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

⁷⁴³CTE.

⁷⁴⁴CTE. Documento Básico HR ("Exigencia básica frente al ruido"). Documento Básico HE ("Ahorro de energía"). Documento Básico HS ("Salubridad"). Documento Básico SI ("Seguridad en caso de incendio"). Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

⁷⁴⁵Ver nota anterior.

1.-Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas⁷⁴⁶.

No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos.

2.-Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes⁷⁴⁷:

a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b. Recaer sobre un espacio libre de carácter público.

c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la calificación que le sea de aplicación.

d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces, abiertos y/o patio de manzana.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación establecidas en la normativa del presente PGOU⁷⁴⁸.

3.-No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto⁷⁴⁹.

7.4.6.- Ventilación e iluminación (OP).

1.-Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.

⁷⁴⁶En el cálculo de la calificación de la eficiencia energética de viviendas existentes, solamente se tendrá en cuenta los "espacios habitables". Se diferenciará de aquellos que no lo son.

El CTE los define de la siguiente forma:

"Recinto habitable: Recinto interior al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exige unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas".

Se consideran recintos habitables los siguientes:

- a) Habitaciones y estancias (dormitorios, comedores, bibliotecas, salones, etc.) en edificios residenciales.
- b) Aulas, bibliotecas, despachos en edificios de uso docente.
- c) Quirófanos, habitaciones, salas de espera, en edificios sanitarios.
- d) Oficinas, despachos, salas de reunión, en edificios de uso administrativo.
- e) Cocinas, baños, aseos, pasillos y distribuidores, en edificios de cualquier uso.
- f) Zonas comunes de circulación en el interior de los edificios.
- g) Cualquier otro uso asimilable a los anteriores.

"Recinto no habitable: Recinto interior no destinado al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser de carácter ocasional o excepcional y por ser bajo un tiempo de estancia, sólo exige unas condiciones de salubridad adecuadas".

En esta categoría se incluyen explícitamente como no habitables los garajes, trasteros, las cámaras técnicas y desvanes no acondicionados, y sus zonas comunes.

⁷⁴⁷Con carácter general, el concepto de "pieza habitable" está definido en el PGOU en función de su dotación de huecos ventilación e iluminación (vía pública, calle o plaza-espacio libre de carácter público-espacio libre de carácter privado-patio), y esto con independencia de la planta en la que se ubique. En concreto, estos espacios que permiten luz y/o ventilación se pueden prolongar en sótano o semisótano y determinar una "pieza habitable". Teniendo en cuenta, además, la excepción señalada en el apartado 3 del artículo 7.4.5 de las presentes Normas del PGOU.

⁷⁴⁸Artículo 7.4.6 de las presentes Normas del PGOU.

⁷⁴⁹Excepcionalmente pueden existir, según el PGOU, "piezas habitables" sin huecos de ventilación y/o iluminación, siempre que su acondicionamiento resuelva los problemas de ventilación e iluminación de forma artificial y, desde luego, se garanticen unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas, así como de evacuación y accesibilidad, en función del uso previsto.

2.-Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una superficie al menos equivalente a un veintavo (1/20) de su superficie útil.

3.-Las cocinas, así como cualesquiera otras piezas donde se produzcan combustión y/o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.

4.-La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación y extracción forzada de aire.

5.-En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto⁷⁵⁰.

Artículo 7.4.7.- Oscurecimiento de piezas habitables (OP).

Con carácter obligatorio, las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan el oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante la ejecución de sistemas fijos, o mediante preinstalaciones que prevean la implantación de dichos sistemas por parte de los usuarios.

Sección 3. Condiciones de seguridad en los edificios.

Artículo 7.4.8.- Prevención de incendios (OP).

1.-Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación⁷⁵¹.

2.-Igualmente serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para aumentar la seguridad preventiva ante el riesgo de incendios de los edificios y personas⁷⁵².

3.-Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 7.4.9.- Prevención de las caídas⁷⁵³ (OP).

1.-Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros de altura mínima. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán las terrazas accesibles a personas.

⁷⁵⁰CTE. Documento Básico HS-3 ("Calidad del aire interior"):

"1. Los edificios dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

2. Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá con carácter general por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, y de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas".

⁷⁵¹CTE. Documento Básico SI ("Seguridad contra incendios"):

⁷⁵²Ley 2/2002, de 11 de noviembre, de Gestión de Emergencias en Andalucía. Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Interno del Servicio de Prevención y Extinción de Incendios de Granada (Bomberos), publicada en el BOP número 208 de 29 de octubre de 2012.

⁷⁵³CTE. Documento Básico SUA ("Seguridad de utilización y accesibilidad"):

2.-La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior en ningún caso inferior a noventa y cinco (95) centímetros.

Artículo 7.4.10. Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte (OP).

El presente Plan General, sus figuras de planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten en el término de Granada atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte⁷⁵⁴.

CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.5.1.- Definición (OP).

Dentro del presente PGOU de Granada, se considerarán condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación, así como al conjunto de los espacios que ocupen, que permitan asegurar el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 7.5.2.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma.

2.-En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

Artículo 7.5.3.- Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación (OP).

1.-Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

2.-Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajístico a preservar. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de ejecución.

⁷⁵⁴CTE. Documento Básico SUA ("Seguridad de utilización y accesibilidad"). Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

3.-Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

Artículo 7.5.4.- Dotación de agua (OP).

1.-Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2.-La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.

3.-En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y en virtud de las facultades propias de este PGOU de Granada, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro⁷⁵⁵.

4.-En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente, cuando menos, en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 7.5.5.- Dotación de energía eléctrica (OP).

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación⁷⁵⁶.

Artículo 7.5.6.- Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos (OP).

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías⁷⁵⁷.

Artículo 7.5.7.- Energías alternativas (OP).

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación⁷⁵⁸.

⁷⁵⁵Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía. Ordenanza Municipal reguladora de los vertidos a la red de alcantarillado del Ayuntamiento de Granada, publicada en el BOP número 137, de 20 de julio del 2010.

⁷⁵⁶Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

⁷⁵⁷Ver, entre otros, Real Decreto 1.027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, y Orden PRA/321/2017, de 7 de abril, por la que se regulan los procedimientos de determinación de las emisiones de los contaminantes atmosféricos SO₂, NO_x, partículas y CO procedentes de las grandes instalaciones de combustión, el control de los instrumentos de medida y el tratamiento y remisión de la información relativa a dichas emisiones.

⁷⁵⁸Ver, entre otros, Real Decreto 1.027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), y Real Decreto 900/2015, de 9 de octubre, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas de las modalidades de suministro de energía eléctrica con autoconsumo y de producción con autoconsumo.

Dichas instalaciones deberán prever su integración en el diseño de la edificación, teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir, sobre todo en zonas con valores históricos, artísticos y/o paisajísticos a preservar. El no cumplimiento de esta premisa podrá suponer la denegación de licencia para las correspondientes obras de ejecución.

Artículo 7.5.8.- Telefonía⁷⁵⁹ (OP).

1.-Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2.-En el caso de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, que asegure la comunicación desde el portal con cada una de las viviendas.

Artículo 7.5.9.- Radio, televisión y telecomunicaciones (OP).

1.-Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en frecuencia modulada. En todas las edificaciones destinada a vivienda plurifamiliares, se preverá la instalación de antena colectiva para ambos servicios.

2.-En zonas con alto valor ambiental y/o paisajístico, las edificaciones deberán optar preferentemente por sistemas de captación de señal a través de redes subterráneas y/o empotradas, frente a los sistemas que requieren de instalaciones externas al edificio.

3.-En cualquier caso, todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, y siempre donde dichos elementos sean menos visibles desde las vías, espacios y/o miradores públicos, y que no supongan deterioro y/o lesión sobre los valores históricos,

⁷⁵⁹Ver Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Artículo 6.2.18 de la Normativa del PEPRI Centro ("Antenas de TV. Antenas de Comunicación de compañías"):

"1.- En tanto no existan redes de servicios telemáticos, o de TV, se permite una única antena por edificio y sistema. en caso de que tipo de servicio en le viario o espacio público, se prohíbe la colocación de antenas, en edificios de nueva planta o en actuaciones global de rehabilitación integral. En cualquier caso se deberá minimizar el impacto de estas estando preferentemente en el interior de las edificaciones y nunca en la fachada hacia el espacio público.

2.- En relación con las Antenas de Comunicación, Telefonía fija o móvil, Difusión, Televisión, etc.. realizadas por compañías suministradoras privadas o públicas, y dada la extensión del Área Centro su prohibición total es técnicamente imposible, dada la especial singularidad de sectores por su paisaje y valores patrimoniales se prohíbe la localización de estas antenas en las siguientes Áreas Homogéneas descritas y/o grafiadas en el Memoria de este Plan Centro y son las siguientes:

-1.-Hospital Real.

-3.-Gran Vía.

-4.-Catedral/Sagrario.

-8.-San Matías.

-9.-Paseo del Genil.

-10.-Realejo Escoriaza.

-11.-S. Cecilio/Mauro/Antequeruela.

-12.-Barranco.

Para la realización de estas antenas en las zonas donde sea posible, es necesario la petición de la correspondiente Licencia, además de las condiciones técnicas y ambientales que le sean preceptivas, será necesario un estudio fotográfico de su implantación en relación con el impacto visual en el entorno de distintas zonas (incluidas las visuales desde el Albaicín, alhambra y colinas de borde).

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia cuando no esté suficientemente justificada su implantación no sólo desde el punto de vista técnico sino del impacto que genere en el entorno. Recomendando la realización de una Ordenanza para toda la ciudad que regule la implantación de estas antenas restringiendo su implantación en el Área Centro*.

La localización de este tipo de Antenas se debe realizar preferentemente fuera del Área Centro o en sus zonas periféricas. En cualquier caso queda prohibida además la implantación de antenas de este tipo en las proximidades de BIC y/o de sus entornos".

***No se ha aprobado la Ordenanza señalada.**

artísticos y/o paisajísticos del entorno, y en especial, sobre las visuales que pudiesen afectar con su implantación.

Se prohíben las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores del edificio.

4.-Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección⁷⁶⁰.

Artículo 7.5.10.- Instalaciones de climatización (OP).

1.-Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción, que podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético.

2.-En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo

⁷⁶⁰ Ver nota anterior.

Ver interpretación de la Ponencia Técnica de 26 de febrero del 2013, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de mayo del 2014:

"El vigente Plan de Ordenación Urbana de Granada no contiene ninguna determinación expresa sobre las antenas de telefonía móvil, lo que ha dado lugar a la existencia de criterios dispares en la consideración de las mismas en orden a su instalación en edificios, por lo que se hace preciso elaborar una instrucción que corrija esta situación.

La cuestión se centra en determinar si las antenas de telefonía móvil han de reputarse como infraestructuras, o bien merecen otra consideración. Aun cuando por su función como elemento al servicio de las redes de comunicación pudieran considerarse infraestructuras, su catalogación como tales llevaría a consecuencias desproporcionadas a sus características.

Efectivamente, el uso como infraestructura no es compatible con ninguno de los usos de la edificación previstos en el Capítulo Segundo del Título Sexto de la normativa de PGOU, lo que impediría, por tanto, la colocación de estas instalaciones en cualquier edificio con uso diferente, especialmente los residenciales. Ello contraviene la realidad de nuestra ciudad, donde ya están instaladas numerosas antenas de telefonía móvil en edificios, en algunos casos con autorización municipal.

Además, si se analiza la Sección Séptima del indicado Capítulo Segundo del Título Sexto de la Normativa del PGOU, dedicado a los usos de transporte e infraestructuras básicas en la edificación, se comprueba que el mismo está pensado para grandes instalaciones o construcciones, como estaciones de servicio, estaciones de autobuses o ferroviarias, pero no se ajusta a otras instalaciones de menor entidad, como transformadores eléctricos, puntos de alumbrado público o conducciones generales, que se encuentran ubicados en edificios y a los que podrá equipararse las antenas de telefonía.

Por ello, las antenas de telefonía pueden recibir un tratamiento similar a las dotaciones y servicios de los edificios, pues aunque no sirvan exclusivamente al edificio en el que se encuentran instalados si permiten el servicio de telefonía móvil en el área urbana donde se halla ese edificio. Y así tendría encaje en el artículo 7.5.9 de la Normativa del PGOU, que sí alude expresamente a las antenas de comunicación:

"En cualquier caso, todas las antenas de telecomunicaciones, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, y siempre donde dichos elementos sean menos visibles desde las vías, espacios y/o miradores públicos, y que no supongan deterioro y/o lesión sobre los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos del entorno, y en especial, sobre las visuales que pudiesen afectar a su implantación. Se prohíben las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores de los edificios".

En apoyo a esta consideración, podemos citar la reciente Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en cuya disposición adicional tercera, relativa a instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas, excluye de licencia, incluidos los instrumentos de prevención ambiental, a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicación electrónicas disponibles para el público, a excepción de aquellas en las que concurran las circunstancias referidas en el artículo 22 de la Ley y ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados. Ello supone un tratamiento diferenciado del resto de infraestructuras, para las que sí se mantienen la sujeción a los diversos instrumentos de prevención ambiental.

Finalmente, hemos de tener presente que, en cualquier caso, las antenas de telefonía móvil habrán de cumplir las determinaciones establecidas en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, publicado en el BOE núm. 234 de 29 de septiembre del 2001.

Por lo expuesto, se propone (...) la siguiente INSTRUCCION:

Las antenas de telefonía móvil serán consideradas como instalaciones de los edificios contempladas en el artículo 7.5.9 de la Normativa del PGOU".

en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble⁷⁶¹.

3.-Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección⁷⁶².

Artículo 7.5.11.- Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire (OP).

1.-Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados (conforme a lo señalado en el artículo 7.4.5.3 de la presente normativa⁷⁶³), queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

2.-Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección⁷⁶⁴.

Artículo 7.5.12.- Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores (OP).

1.-Todo inmueble que deba salvar desde su acceso desniveles superiores a tres plantas o alturas plantas superiores a los diez (10) metros, cualesquiera que fuera el uso o actividades a los que se destine, deberá disponer de ascensor⁷⁶⁵.

⁷⁶¹Se entiende que se refiere a edificaciones de nueva planta. Esta obligación puede ser difícil de cumplir en edificaciones existentes. En cualquier caso la prohibición se refiere expresamente a "*fachada exterior de los inmuebles*", que debe entenderse como la principal a la alineación oficial.

Un criterio razonable, en edificios existentes, puede ser el contemplado en el artículo 90.2 de la OME (no vigente), pero que no es contrario a las previsiones del PGOU:

"En el caso de previsión de instalación de climatización en edificios existentes la maquinaria deberá instalarse preferentemente en las terrazas comunes del edificio y cuando no sea posible, en balcones o terrazas privadas y patios comunes de luces. De no existir patios y con carácter excepcional, cuando sea imposible otra ubicación, está podrá situarse en la fachada, preferentemente en fachadas traseras o que no sobresalgan de la línea de fachada, debiendo también en la medida de lo posible, quedar integrados en la composición y formalización de la misma, evitando su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble".

⁷⁶²Ver, entre otros, Reglamento (UE) 2016/2281 de la Comisión de 30 de noviembre de 2016 que aplica la Directiva 2009/125/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, por la que se insta un marco para el establecimiento de requisitos de diseño ecológico aplicables a los productos relacionados con la energía, en lo relativo a los requisitos de diseño ecológico aplicables a los productos de calentamiento de aire, los productos de refrigeración, las enfriadoras de procesos de alta temperatura y los ventilosconvectores. Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, y Real Decreto 1.027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

⁷⁶³"Piezas habitables":

"No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto".

⁷⁶⁴CTE. Documento Básico EH 3 ("Calidad del aire interior").

⁷⁶⁵CTE. Documento Básico SA 9 ("Accesibilidad"), ("Accesibilidad entre plantas del edificio"):

"1 Los edificios de uso Residencial Vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible (conforme al apartado 4 del SUA 1) que comunique las plantas que no sean de ocupación nula (ver definición en el anejo SI A del DB SI) con las de entrada accesible al edificio. En el resto de los casos, el proyecto debe prever, al menos dimensional y estructuralmente, la instalación de un ascensor accesible que comunique dichas plantas. Las plantas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas dispondrán de ascensor accesible o de rampa accesible que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etc.

2 Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m2 de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al

edificio. Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m2 de superficie útil o elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio".

Instrucción de la Dirección General de Licencias de 28 de septiembre del 2016:

"Ante la problemática que se está planteando respecto a la instalación de ascensores en edificios ya construidos al entenderse por algunos técnicos municipales, que los mismos no pueden instalarse por suponer, por lo general, una superación de la ocupación y/o edificabilidad que tiene determinada el edificio según se determina en los instrumentos de planeamiento, esta Dirección entiende que habrán de tenerse en cuenta para la aplicación de estas normas las siguientes consideraciones:

Las autoridades competentes en la configuración, mantenimiento y gestión de la ciudad son los ayuntamientos, y por tanto, son los responsables en primera instancia de afrontar las restricciones que pueden afectar a los administrados de sus municipios. Pero más allá del ámbito local, en España, y como consecuencia del reparto de poderes existentes, tanto el Estado como de las Comunidades Autónomas han ejercido sus competencias y desarrollado leyes en aspectos como la accesibilidad a los espacios y servicios.

La aplicación de estas leyes de accesibilidad se producen, en gran medida, a escala local, de modo que muchos ayuntamientos las han implementado haciendo uso de los instrumentos de promoción contemplados en la propia normativa. El resultado de esta aplicación hasta el momento, según se deduce de la evaluación realizada para el libro Verde: La accesibilidad en España, deja bastante que desear. En nuestro municipio nos encontramos aún lejos de que la accesibilidad sea una característica común en los edificios, calles o transportes, y más lejos aún de ser requisito plenamente asumido por los gestores y planificadores.

La falta de accesibilidad limita tanto la autonomía de las personas, como su capacidad de elección e interacción con el entorno y sus oportunidades de participación en la vida social, factores que conforman la base para el ejercicio igualitario de las libertades fundamentales. Criterios que se recogieron ya en la ley 51/2003 de Igualdad de Oportunidades No Discriminación y Accesibilidad Universal que engloba el I Plan Nacional de Accesibilidad, generando así, la necesidad de que las distintas administraciones, entre ellas los ayuntamientos, actualicen sus propios conceptos e instrumentos de intervención según las tendencias más recientes. Es por ello que para lograr dicho objetivo, se requiere la inclusión de la perspectiva de la Accesibilidad Universal en la planificación, organización y gestión de la misma y sus edificios.

Se ha de entender por Accesibilidad Universal la condición que deben cumplir los entornos, bienes, procesos, productos y servicios, así como los objetivos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma posible (art. 2.c de la ley 51/2003 de Igualdad de Oportunidades No Discriminación y Accesibilidad Universal).

La Condición de Accesibilidad Universal requiere realizar adaptaciones en los espacios, productos y servicios municipales y por supuesto en los edificios, suprimiendo las barreras existentes, ya sea referidas a la movilidad, al conocimiento o a los sentidos.

Los ayuntamientos deben articular políticas y programas que garanticen el bienestar de todos los ciudadanos, y promover su autonomía, ya sea actuando a favor de la supresión de aquellos factores generadores de desigualdad y marginación, mejorando en definitiva la calidad de vida de todos los ciudadanos.

No podemos obviar que la Constitución Española, a través de los mandatos establecidos en los artículos 9.2, 14 y 49, insta a los poderes públicos a:

- Fomentar la igualdad y el desarrollo individual de la persona.

- Impulsar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, religiosa, cultural y social y eliminar los obstáculos que dificulten su plenitud.

- Facilitar la accesibilidad a todos los ciudadanos mediante políticas de prevención, tratamiento, rehabilitación e integración de las personas con discapacidad.

El planeamiento y la ordenación urbanística son los instrumentos principales a través de los cuales se define un modelo de ciudad. Determina la estructura y configuración del espacio y tiene efectos directos sobre la clasificación y uso del suelo.

El control de las actuaciones regladas es ejercido por los ayuntamientos mediante la tramitación y concesión de las licencias correspondientes y los mecanismos de disciplina urbanística que les permiten comprobar la adecuación de los ejecutados a la licencia concedida. Este control de que disponen los ayuntamientos para la concesión de licencias previa y preceptiva da la ejecución de las actuaciones, en el medio urbano y en el espacio edificado, convierten a las licencias urbanísticas, de la edificación y de implantación de actividades, en uno de los instrumentos ejecutivos más importantes para la consecución de un entorno plenamente accesible.

Pero dado que nuestro planeamiento no ha sufrido transformaciones importantes desde el año 2001 en que fue aprobado, adolece de faltas que habrán de suplirse en algunos casos, como le que nos ocupa, mediante interpretación y traslado de aquellos preceptos que como los contenidos en el Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana abundan en la finalidad que este informe defiende, así en su artículo 1º determina que esta ley regula para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

a.-La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

b.-Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna.

En su artículo 2 entre otras definiciones recoge en su apartado 5 'Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que suponga una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrá en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial...'

En su capítulo II Reglas procedimentales comunes y normas civiles en su artículo 24.4 que tiene carácter de normativa básica, establece 'Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

2.-Se atenderá además a lo dispuesto al efecto en las condiciones de uso de la normativa del presente PGOU.

3.-En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas⁷⁶⁶.

4.-El dimensionado de los ascensores quedará definido por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, que se calcularán en función del número de usuarios previstos y del número de plantas servidas. El número de ascensores y su tamaño se determinarán en función de las necesidades del edificio, siendo todos ellos aptos para el ascenso y el descenso.

5.-Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio⁷⁶⁷.

instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad'.

Sin entrar en más consideraciones y dado que nuestra normativa urbanística aún no se ha acomodado a la normativa mencionada y sigue computando el ascensor como un posible aumento de la ocupación o la edificabilidad. Por la presente y en tanto que no se desarrolle convenientemente la misma esta Dirección entiende que es aplicación directamente esta normativa básica por un simple principio de jerarquía normativa, máxime cuando es un mandato constitucional como se ha expresado con anterioridad y por tanto la instalación de ascensores no debe computar en los edificios si no existe otra posibilidad para alcanzar el mismo fin, en caso contrario, entraríamos en un 'bucle' absurdo que nos llevaría a que prácticamente todos los edificios ya construidos que en su mayoría han agotado la edificabilidad y/o ocupación permitida no se podrían instalar ascensores y vulneraríamos el principio consagrado y definido en la normativa de aplicación de Accesibilidad Universal.

Por otro lado a la vista de la resolución de fecha 1 de octubre de 2013, dictada por la anterior Concejala Delegada de Urbanismo, en la que se disponen aspectos muy similares a los que aquí se esgrimen, esta Dirección entiende que en tanto no se modifique la misma esta es plenamente aplicable si bien solo no deben tener en cuenta los aspectos referidos a la OME ya que la misma se encuentra suspendida y por tanto no es aplicable, si bien sí serían aplicables el resto de aspectos en la misma recogidos.

Lo que se emite para que en lo sucesivo se actúe de acuerdo con la presente instrucción en todos los procedimientos en que se pretenda la instalación de un ascensor y no exista otra técnica, que de acuerdo con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad, y por supuesto queden salvaguardados los aspectos que determine la normativa sectorial que le pueda ser de aplicación en cuanto a seguridad, ventilación y luces entre otras".

Ver artículo 7.3.23 de la presentes Normas del PGOU.

⁷⁶⁶Ver nota anterior.

⁷⁶⁷**Expediente número 2.467/2013, "Criterios de interpretación de no necesidad de desembarco de ascensores":**

"Por la presente comunico a Vd. que la Ponencia Técnica de fecha día veintiséis de febrero de dos mil trece, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, así como lo dispuesto por el acuerdo 782, adoptado por la Junta de Gobierno de 24 de mayo de 2012, ha adoptado acuerdo con el siguiente tenor literal: 'El Plan General de Ordenación Urbanística aprobado por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 9 de febrero de 2001, BOJA de 6 de marzo del 2001 y BOP de 10 de mayo del 2001, en el artículo 7.5.12 de su Normativa regula las instalaciones de ascensor y apartados elevadores, indicando en su apartado 5º lo que sigue: 5.-Los desembarque de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de las zonas comunes de circulación con escalera del edificio.

En la práctica, la aplicación de este artículo nos lleva a considerar que existirá una zona común de comunicaciones donde el ascensor ha de estar vinculado al núcleo de escaleras correspondientes que distribuya los accesos a las distintas zonas privativas del edificio.

Se puede dar la circunstancia, no prevista, de que existan plantas de edificación totalmente privativas en donde no exista una zona común donde poder desembarcar el ascensor, aunque dicha zona privativa tenga su acceso obligatorio a través de una planta en donde sí exista una zona común que albergue dicho núcleo de comunicaciones. Este hecho de no tener una planta una zona común, no debe imposibilitar que se pueda acceder a estas zonas a través del mismo ascensor siempre y cuando se mantenga el resto de obligaciones necesarias para cumplir los correspondientes recorridos de evacuación exigidos por la normativa aplicable".

6.-Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

7.-Será obligatoria la disposición de montaplatos en restaurantes, bares, cafeterías y establecimientos similares para el consumo de bebidas y alimentos, cuando las áreas de expedición de los productos y las de estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8.-Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinan. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9.-Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección⁷⁶⁸.

Artículo 7.5.13.- Servicios postales (OP).

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos⁷⁶⁹.

Artículo 7.5.14.- Evacuación de aguas (OP).

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio⁷⁷⁰.

Artículo 7.5.15.- Evacuación de humos⁷⁷¹ (OP).

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de mayo del 2012, "delegación de competencias de la Junta de Gobierno Local en la Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias y creación de una Ponencia Técnica en la materia".

⁷⁶⁸Ver, entre otros, Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 ("Ascensores") del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2.291/1985, de 8 de noviembre. Real Decreto 57/2005, de 21 de enero, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente. Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.

⁷⁶⁹Ver Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales.

⁷⁷⁰CTE. Documento Básico HS 5 ("Evacuación de aguas"). Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía. Ordenanza Municipal reguladora de los vertidos a la red de alcantarillado del Ayuntamiento de Granada, publicada en el BOP número 137, de 20 de julio del 2010.

⁷⁷¹CTE. Documento Básico HS 3 ("Calidad del aire interior"):

"1 Los edificios dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

2 Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá, con carácter general, por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas".

Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE) y se crea la Comisión Asesora para las Instalaciones Térmicas de los Edificios. Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11. UNE EN 1.856/04. Chimeneas. Requisitos para Chimeneas Metálicas. UNE 123.001/05. Cálculo y diseño de chimeneas metálicas. Guía de aplicación. UNE 123.001/94. Chimeneas: Cálculo y Diseño. UNE EN 13.384 ("Chimeneas") ("Métodos de cálculo térmicos y de fluidos dinámicos").

Artículo 6.2.17 de la Normativa del PEPRI Centro ("Chimeneas y conductos de ventilación"):

1.-En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.-Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3.-Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

4.-Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.

En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de tres (3) metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.

5.-Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier autoridad supramunicipal.

Artículo 7.5.16.- Evacuación de residuos sólidos (OP).

1.-Quedan expresamente prohibida la utilización de trituradoras de basuras y de residuos que viertan a la red municipal de alcantarillado.

2.-Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, que responderán al modelo aprobado por la administración municipal, siendo obligación de los usuarios la disposición -y retirada posterior- de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio municipal de limpieza atendiendo al horario fijado a tal efecto.

Todo edificio de nueva planta, o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá prever un espacio en el interior del mismo con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los deshechos

"1.-La dimensión y volumen de nuevas chimeneas y conductos de ventilación se ajustará a los mínimos que garanticen su correcto funcionamiento, debiéndose situar en cumbre o próximas a la línea de cumbrera, agrupadas, reduciendo al mínimo el número de volúmenes sobre cubierta. Se evitará todo tratamiento enfático de las mismas que compita con la singularidad de las chimeneas tradicionales existentes.

2.-Las chimeneas recibirán los siguientes tratamientos:

-Chimeneas de sillería o sillarejo de piedra: no podrán ser revocadas ni pintadas. Se admite sobre ellas rejuntado con morteros bastardos de cal y arena entonados con el color de la piedra.

-Chimeneas de albañilería revocada o enfoscada: deberán tratarse con igual color que las medianeras o entonarlas con el color de la cubierta.

3.-Se toleran los conductos cilíndricos metálicos, de diámetro inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

El aspirador mantendrá igual diámetro exterior que el tubo sobre el que se instala. Será obligatorio su pintado en color igual a las medianeras o en su caso entonarlas con el color de la cubierta. Al exterior se prohíbe expresamente las chimeneas de acero sin tratamiento cromático adecuado.

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

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

y residuos que produzcan. Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación.

3.-Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por su naturaleza y características, no pudieran ser recogidos por el servicio municipal de recogida domiciliaria de basuras, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad, bajo supervisión de los servicios municipales correspondientes.

4.-En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y/u ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles⁷⁷².

CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.6.1.- Definición (OP).

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad a la que se destinen, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, de humos y partículas, o por sus vertidos líquidos o gaseosos.

Artículo 7.6.2.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las condiciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación en las obras de nueva planta, y en las de reforma, y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.

2.-La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas⁷⁷³.

3.-Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección⁷⁷⁴.

⁷⁷²Ordenanza Municipal de Granada de limpieza y ornato público y gestión de residuos urbanos, aprobada el 10 de abril de 2006, y publicada en el BOP número 159 de 22 de agosto del 2006.

⁷⁷³Artículo 15.1.c del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas"):

"1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

(...)

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas".

Artículo 155.1 de la LOUA ("Deber de conservación y rehabilitación"):

"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones".

⁷⁷⁴Tener en cuenta el contenido de Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en función del uso a implantar (GICA). Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la autorización ambiental integrada y se modifica el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada. Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones

Artículo 7.6.3.- Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales (OP).

1.-Sobre la edificación en suelo urbano y urbanizable sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley Andaluza 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el vigente Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre), o legislaciones y reglamentos que las suplieran⁷⁷⁵.

Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.

2.-Además, para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.

b. No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.

c. Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.

d. Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.

e. Cumplir las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.

f. Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

Artículo 7.6.4.- Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos (OP).

1.-Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán atender a las disposiciones especiales vigentes que regulan las mismas emanadas de los organismos competentes en la materia.

2.-Queda prohibido en suelo urbano y urbanizable cualquier actividad sobre la edificación que genere radiaciones peligrosas, salvo aquéllas que dispongan de mecanismos de control y regulación conforme a las disposiciones vigentes en la materia⁷⁷⁶.

3.-También se prohíben aquellas actividades que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de la maquinaria y las instalaciones de terceros⁷⁷⁷.

de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental. Decreto 1/2016, de 12 de enero, por el que se establece un conjunto de medidas para la aplicación de la declaración responsable para determinadas actividades económicas reguladas en la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, y en el proyecto «Emprende en 3».

⁷⁷⁵Ver nota anterior.

⁷⁷⁶Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear. Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas.

4.-Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y/o cualquier contaminante atmosférico deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de afección⁷⁷⁸.

CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.7.1.- Definición⁷⁷⁹ (OP).

⁷⁷⁷Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Orden ECO/797/2002, de 22-03-2002, por la que se aprueba el procedimiento de medida y control de la continuidad del suministro eléctrico.

⁷⁷⁸Ver, entre otros, Orden PRA/321/2017, de 7 de abril, por la que se regulan los procedimientos de determinación de las emisiones de los contaminantes atmosféricos SO₂, NO_x, partículas y CO procedentes de las grandes instalaciones de combustión, el control de los instrumentos de medida y el tratamiento y remisión de la información relativa a dichas emisiones.

⁷⁷⁹Artículo III.13 de la Normativa del PEPRI Albalicín (*Intervenciones en el espacio exterior*):

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

2.-El otorgamiento de las licencias queda sujeto al cumplimiento de las condiciones de protección del espacio exterior que sean de aplicación en cada caso, además de lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Policía y Buen Gobierno, con respecto a la actividad urbanística. El Ayuntamiento deberá exigir, en los casos en los que la incidencia de la intervención lo justifica, y dentro de la documentación para la solicitud de la licencia, un estudio de evaluación de impacto de la intervención proyectada sobre la escena urbana, Tal exigencia será obligatorio en las intervenciones que trasciendan a espacios del Patrimonio de Sitios definido en estas Normas.

3.-Las obras de urbanización y edificación responderán a las características compositivas de la edificación existente y del espacio urbano, con criterio integrador. En las intervenciones en el entorno de elementos protegidos, éstos se considerarán de forma preferente en el tratamiento armonioso del conjunto, prohibiéndose la intrusión en su ámbito de percepción visual y todo ello sin perjuicio de las condiciones específicas de protección que sean de aplicación.

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

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

5.-Las intervenciones sobre las vías y espacios públicos, adoptarán las medidas necesarias para suprimir los obstáculos o barreras arquitectónicas, facilitando el tránsito y la utilización de la ciudad por las personas de edad avanzada o que padecen minusvalías físicas o sensoriales:

La aplicación de la Ordenanza décima de las Municipales de Policía y buen Gobierno de Supresión de Barreras Arquitectónicas a Minusválidos deberá llevarse a cabo prevaleciendo en todo caso las Normas de protección de bienes que se establecen en la presente Normativa".

Artículo 6.2.1 de la Normativa del PEPRI Centro (*"Definición y ámbito"*):

"1.-Las condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en cuanto a la preservación del ámbito urbano y la valoración y mejora de la imagen del Conjunto Histórico, como un Bien de Interés Cultural a custodiar.

Las condiciones que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las determinaciones establecidas en la normativa particular.

El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios, titulares de derechos reales o poseedores para que ejecuten las actuaciones necesarias para justificarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

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

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

3.-Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

Artículo 7.7.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas⁷⁸⁰. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación.

Artículo 7.7.3.- Los edificios en relación con su entorno (OP).

1.-Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

2.-Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

3.-La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio

A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos, recomendándose como norma general la mayor sencillez, evitando la imitación historicista de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas".

⁷⁸⁰ Artículo 15.1.c del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas"):

"1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:
(...)

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas".

Artículo 155.1 de la LOUA ("Deber de conservación y rehabilitación"):

"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones".

público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana⁷⁸¹.

4.- La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos⁷⁸².

Artículo 7.7.4.- Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana (OP).

1.-Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

2.-Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.

3.-En las obras de restauración, además de lo indicado en el párrafo anterior para las obras de mantenimiento y conservación de la edificación, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés, así como por el cumplimiento de la normativa de protección de aplicación.

4.-En el caso de obras de reforma donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria, aunque deberá quedar claramente explícito las características del edificio original, diferenciándolas de la nueva actuación.

En todo caso, las obras de reforma atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

Artículo 7.7.5.- Composición y materiales de las fachadas (OP).

1.-Las soluciones de los ritmos de las fachadas y de la relación huecos-paños macizos, así como de la proporción de dichos huecos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, considerando las invariantes del entorno y, en su caso, la proximidad de edificaciones catalogadas, que en caso de ser colindantes, obligarán a adecuar la composición de la nueva fachada a las invariantes de las preexistentes, considerando las referencias correspondientes a aleros, cornisas, impostas, vuelos, zócalos...).

En todos los casos se deberá procurar la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.

2.-Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el

⁷⁸¹ Concepto indeterminado que debía ser regulado, al menos, a través de una Ordenanza en desarrollo del PGOU, ya que se presta a discrecionalidad, y la misma está vetada para actos reglados como son las licencias urbanísticas.

Ver artículo 11.6.5 ("Vistas de interés") de las presentes Normas del PGOU.

⁷⁸² No se ha aprobado esta Ordenanza.

proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibido la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

3.-La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá acomodarse a las invariantes del entorno.

Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

Se recomienda el empleo de huecos adintelados en las fachadas, debiéndose evitar la presencia de soluciones en arco en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos, o aquellos que se deriven del empleo de sistemas constructivos o estructurales coherentes con su presencia, como arcos de descarga en muros de fábrica de ladrillo⁷⁸³.

4.-Se recomienda el empleo de materiales tradicionales propios de las construcciones del lugar. El tipo de las fábricas y la calidad, textura y acabado de los revestimientos, se realizará en función de los criterios de composición y estéticos del lugar donde se ubique la edificación⁷⁸⁴.

Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón, y las fachadas total o parcialmente alicatadas.

5.-La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

6.-En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

Artículo 7.7.6.- Modificaciones de fachadas existentes (OP).

1.-El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica⁷⁸⁵.

2.-Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico que actúe sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. Dicho proyecto será presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio⁷⁸⁶.

⁷⁸³Recomendación. Es una indeterminación que debía ser regulada, al menos, a través de una Ordenanza de desarrollo del PGOU, ya que se presta a discrecionalidad, y la misma está vetada para actos reglados como son las licencias urbanísticas.

⁷⁸⁴Ver nota anterior.

⁷⁸⁵No es de aplicación el concepto de "Proyecto técnico" descrito en el artículo 4, en relación con el 2, ambos de la LOE, siempre que no "produzcan una variación esencial de la composición general exterior". En todo caso se tratará de una Memoria Técnica con los correspondientes planos, donde se justifique ese tratamiento unitario.

⁷⁸⁶Expediente número 2.161/2013 "Criterios de interpretación de condiciones de cierre de balcones":

"Por la presente comunico a Vd. que la Ponencia Técnica de fecha día diecinueve de febrero de dos mil trece, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, así como lo dispuesto por el acuerdo 782, adoptado por la Junta de Gobierno

de 24 de mayo de 2012, ha adoptado acuerdo con el siguiente tenor literal: 'Con el fin de aplicar un único y acorde criterio con la actual realidad social sobre el cierre de balcones en nuestro municipio, y así, dar solución a problemas planteados sobre su legalidad, se propone la siguiente elaboración jurídica/técnica como criterio a aplicar en interpretación del artículo 7.7.6 del PGOU:

Modificación de fachadas existentes. Podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, de forma individual, siempre y cuando responda a un diseño sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. Dicho diseño será presentado por el propietario con la aprobación de la comunidad de propietarios del edificio.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico de terrazas o balcones existentes con diferentes tipologías, materiales y tonos.

En caso de que la ejecución de los cerramientos no se ejecute al mismo tiempo, estos se harán con materiales ligeros y transparentes o traslucidos.

En caso que la ejecución sea unitaria los cerramientos podrán hacerse con cualquier tipo de material según diseño aprobado. En todo caso, el cierre de balcones y terrazas implica un mayor y mejor rendimiento de la superficie ya edificada, por lo que deberá adquirirse el aprovechamiento correspondiente a ello, considerando para su cómputo los criterios que en el momento de su construcción le fuesen de aplicación".

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de mayo del 2012, "delegación de competencias de la Junta de Gobierno Local en la Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias y creación de una Ponencia Técnica en la materia".

A pesar de que el artículo de referencia no distingue el planeamiento que da cobertura al edificio existente donde se ubican las terrazas y balcones (no dice si se ha construido en base al planeamiento vigente o el anterior), por Decreto de fecha 31 de octubre de 2019, dictado por el Sr. Tte. de Alcalde y Concejal Delegado de Economía, Obras Públicas y Empresas Participadas del Excmo. Ayuntamiento de Granada se ha aprobado la siguiente instrucción (BOP número 239 de 17 de diciembre del 2019):

"Considerando la propuesta de la Coordinación del Área de Urbanismo en la cual se indica: 'Atendiendo al Decreto de esta Concejalía Delegada de Economía, Urbanismo, Obras Públicas y Empresas Participadas, de fecha 31/10/2019 y a la necesidad de concretar ciertos puntos del mismo, se procede a rectificar y aclarar su contenido con el siguiente informe/propuesta:

De conformidad con la petición de esta Concejalía y atendiendo a la situación en la que se encuentran las distintas peticiones de 'cerramiento de balcones' en la Ciudad, y a la necesidad de dar salida a los distintos expedientes abiertos (muchos de ellos en sentido contrario a la información que el propio ciudadano ha recibido por parte de los técnicos del Servicio de Gestión Unificada de Licencias, situación que afecta al principio de seguridad jurídica), hecho que motivaría multitud de expedientes sancionadores vinculados al cerramiento en fachadas, dedicando un elevado número de recursos a ello, tanto humanos como materiales, por lo que resulta urgente establecer un criterio homogéneo en relación al cerramiento de balcones existentes con el propósito de eliminar totalmente la posibilidad de incurrir en discrecionalidad a la hora de informar los mismos.

Con el presente informe se pretende proporcionar la seguridad jurídica necesaria y no solo para la ciudadanía, también para los empleados públicos responsables de informar y proponer resoluciones así como para los órganos municipales competentes para resolver, atendiendo a las siguientes CONSIDERACIONES:

I. Como punto inicial debemos de poner de manifiesto la controversia generada, la cual parte de la interpretación del actual Plan General de Ordenación Urbana (PGOU/2001) en relación con sus predecesores (principalmente y por ser el anterior al presente el PGOU/1985), en relación a los cerramientos de balcones de las fachadas de los edificios, y si éstos han de computarse a efectos de 'superficie edificada', situación clara respecto de todos los inmuebles construidos en virtud del PGOU/2001 ya que los edificadores bajo la eficacia del citado instrumento de planeamiento les sería de aplicación lo establecido en el art. 7.3.12 de la Normativa Urbanística del PGOU 2001 'Artículo 7.3.12.- Superficie edificada. 1. Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. Se incluirá en dicho cómputo la mitad de la superficie construida de los cuerpos salientes cubiertos, siempre que éstos aparezcan abiertos en alguno de sus lados; para cuerpos salientes cubiertos y cerrados se computará la totalidad de dicha superficie. No se considerará la superficie construida de los cuerpos salientes no cubiertos ni la de los elementos salientes. 2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio. 3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para cuerpos salientes cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos salientes cubiertos y cerrados,

la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.) ...'. Artículo que se completa con el art. 7.3.13 del PGOU respecto del cómputo de superficie edificada, precepto que indica que no computa como superficie edificada la superficie correspondiente como elementos salientes (entre otros los balcones) siempre que se mantengan abiertos, computando al 50% si se encuentra abierto en uno de sus lados o al 100% si la cerramiento es total, lo que implicaría en estos casos determinar si existe edificabilidad residual en el edificio en cuestión con objeto de hacer viable la operación —sin entrar a valorar si es necesario o no compra de aprovechamiento urbanístico, lo que no es objeto del presente informe—.

El citado Artículo 7.3.13 del PGOU 2001 indica lo siguiente: 'Artículo 7.3.13. Cómputo de la superficie edificada. Salvo que las condiciones particulares de calificación establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirá n las siguientes directrices: a) No se computará como superficie edificada: - La de las construcciones bajo rasante de sótanos y/o semisótanos. - La superficie correspondiente a los soportales de uso público. - La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos. - La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro. - La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta. - La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso. - Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación. - La superficie

construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.

b) Computarán íntegramente los cuartos destinados a calderas, basuras, contadores, y/u otros de servicios de la edificación análogos, situados sobre rasante en cualquiera de las plantas del inmueble. Se exceptúan c) Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados. d) En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas), sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio’.

II. Tal regulación varía en relación a todas las edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigor del PGOU 2001, y construidos bajo la vigencia del PGOU de 1985 (incluidos los procedentes del Plan Comarcal de 1973) donde la regulación en relación a la superficie edificada, los cuerpos salientes, se encontraran o no cerrados en algunas de sus partes o en su totalidad, computaban

a efectos de edificabilidad consumida al 100% del edificio en cuestión, es decir que el espacio destinado a balcones/terrazas ya se había computado en la edificabilidad volcada en la parcela y por tanto en la superficie construida sin necesidad de entrar en cálculos de superficie edificada en relación a los mismos (ni menos aún en compra de aprovechamientos, que no se generaban), tal y como se indica en el art. 2.1.4 letra c del PGOU de 1985 ‘Superficie total edificada’ ‘Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad’.

III. Nos encontramos por tanto ante edificios que presentan una situación consolidada en cuanto que han sido edificados bajo un PGOU que establecía unos parámetros respecto de los cuales, el cómputo de superficie edificable en cuestión varía y no se ajusta al nuevo planeamiento (aprobado hace más de 15 años), por lo que nos estaríamos moviendo en una situación de ‘fuera de ordenación’ (o fuera de ordenanza en terminología del PGOU/2001) al encontrarnos con edificios en los que el cómputo de la superficie edificada se hacía respecto de todos los cuerpos salientes —en su totalidad— al 100%, por tanto edificabilidad materializada y consumada con el planeamiento anterior (PGOU 1985), sin que la posibilidad de proceder al cerramiento de los balcones puedan suponer, ahora, un incremento del volumen o de la edificabilidad, que como decimos ya se encuentra consumada o reconocida (en los mismos términos se expresa el Técnico de la Subdirección de Planeamiento en informe de fecha 15/11/2016).

Argumento

éste que evidentemente no puede ser objeto de aplicación a las edificaciones ejecutadas en el seno del PGOU 2001.

IV. Aparte de la justificación anterior, muchos de los cerramientos existentes (afectando a fachadas internas y externas) en la Ciudad se fundamentan en la mejora de la eficiencia energética e hídrica del inmueble, tal como dispone el artículo 10 de la Ley 49/1960, de 22 de julio, sobre Propiedad Horizontal, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, actualmente RDL 7/2015, lo que por otro lado implicaría una mejora de los mismos a efectos de la Inspección Técnica de Edificios.

V. Por tanto, atendiendo a los presentes argumentos, cuando el cerramiento sea viable, es decir, sea posible atendiendo al año de construcción del edificio (necesariamente debe ser una edificación anterior a la entrada en vigor del PGOU 2001), y justificada la mejora de la eficiencia energética de los mismos, deberá presentarse igualmente una propuesta de actuación conjunta con objeto de dar uniformidad a la fachada de los inmuebles objeto de los distintos cerramientos —Art. 7.7.6 de la Normativa Urbanística del PGOU 2001—, por ello deberá aportarse lo siguiente:

1º Deberá aportar junto a la DR o solicitud de licencia, una propuesta conjunta o unitaria por parte de la Comunidad de Propietarios del edificio en cuestión.

2º Deberá presentarse, junto a la documentación inicial, documentación técnica firmada por técnico/a competente, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, tanto se si trata de un cerramiento o acristalamiento nuevo como si se trata de

cambiar uno antiguo preexistente.

3º El cerramiento no podrá alterar de forma negativa las condiciones higiénicas, acústicas o de aislamiento térmico de las piezas habitables que recaigan al balcón o galería objeto de cerramiento.

4º Los cerramientos futuros que se soliciten en el mismo edificio deberán integrarse y adecuarse a la propuesta planteada por parte de la Comunidad de Propietarios del edificio’.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE nº 236, de 2 de octubre de 2015), así como con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, y en uso de las facultades que me confiere la delegación de funciones realizada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 04/07/2019 (BOP de Granada nº 132 de fecha 15/07/2019) y el Decreto de Alcaldía de delegación de fecha 01/07/2019 (BOP nº 128 de fecha 09/07/2019), DISPONGO: PRIMERO. Aprobar la presente Instrucción relativa al cerramiento de balcones de edificaciones existentes —construidos— con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU de Granada 2001, atendiendo a las condiciones y a los requisitos establecidos en el informe que se reproduce en la presente resolución.

SEGUNDO. La presente Instrucción será aplicable igualmente a los edificios existentes en el ámbito del Conjunto Histórico siempre y cuando no se contradigan la normativa de los Planes Especiales de Protección vigentes, y en las condiciones que se establezcan en los mismos”.

En relación con la interpretación transcrita conviene hacer las siguientes observaciones:

-Sin cobertura en el contenido literal del artículo, que se refiere a “terrazas y balcones existentes”, y no concreta en base a que planeamiento urbanístico se ha materializado el edificio, la interpretación concluye que no es de aplicación a los construidos conforme al PGOU vigente, y esto sin que exista ninguna salvedad en el artículo ni ninguna disposición transitoria que lo justifique.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes.

3.-En el caso de existencia de edificios donde se hubieren realizado cerramientos anárquicos de terrazas y/o balcones, la administración municipal podrá redactar de oficio un proyecto de conjunto para la adecuación de toda la fachada a un diseño unitario, instando al propietario o comunidad de propietarios a la ejecución del proyecto, y pudiendo ejecutarlo subsidiariamente repercutiendo su costo en las licencias correspondientes⁷⁸⁷.

4.-Queda expresamente prohibida la colocación de capialzados exteriores a los huecos de la edificación, salvo que los mismos responda a un proyecto técnico unitario que afecte a toda la fachada, y siempre que la solución formal propuesta no suponga daño o deterioro los valores arquitectónicos de la misma. Se exigirá un proyecto técnico que garantice tales extremos.

Artículo 7.7.7.- Soportales⁷⁸⁸ (OP).

-La interpretación confunde superficie construida con superficie edificabilidad “computable” a los efectos de “aprovechamiento urbanístico”. En este sentido conviene recordar las notas incluidas en los artículos 7.3.12 y siguientes de las presentes Normas, sobre “Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento”.

-Esta interpretación imposibilita la aplicación del artículo 24.5.a del TRLSRU en los edificios construidos al amparo del PGOU vigente: “Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en: a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas (...)”.

-En consecuencia, no parece acertado que una interpretación, con escasa cobertura en el tenor literal del planeamiento vigente, (teniendo en cuenta que la superficie de terrazas y balcones cubierto es una superficie edificada), impida la aplicación de una Ley de carácter estatal en los supuestos de edificación construida con posterioridad al año 2001.

-Se insiste en que una misma edificabilidad o superficie construida puede ser soportar distinto “aprovechamiento” (distinta edificabilidad “computable”). Un balcón o terraza abierta, según el PGOU/01, tiene la mitad del valor (la mitad de “aprovechamiento”) que una superficie cerrada. Cerrar estos elementos no implica más superficie construida, implica mayor “aprovechamiento” que debe ser compensado al Ayuntamiento (artículo 64 de la LOUA) ya que no forma parte del “aprovechamiento subjetivo” de la propiedad.

⁷⁸⁷ Artículo 155.1 de la LOUA (“Deber de conservación y rehabilitación”):

“Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones”.

No es posible repercutir los costos de ejecución subsidiaria en la solicitud de la licencia. Son procedimientos diferenciados, resultado del incumplimiento de una orden de ejecución en el primer caso, y el segundo consecuencia de un expediente desarrollado a instancia de interesado.

⁷⁸⁸ Expediente número 2.160/2013 “Criterios de interpretación de condiciones de cierre de soportales”:

“Por la presente comunico a Vd. que la Ponencia Técnica de fecha día diecinueve de febrero de dos mil trece, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, así como lo dispuesto por el acuerdo 782, adoptado por la Junta de Gobierno de 24 de mayo de 2012, ha adoptado acuerdo con el siguiente tenor literal: “Con el fin de aplicar un único y acorde criterio con la actual realidad social sobre el cierre de soportales en nuestro municipio, y así, dar solución a problemas planteados sobre su legalidad, se propone la siguiente elaboración jurídica/técnica como criterio a aplicar en interpretación del artículo 7.7.6 del PGOU:

Soportales. Por motivos de seguridad y salubridad se podrá proceder al cierre soportales durante el horario no comercial con elementos tipo reja que impidan el acceso sin que se modifiquen el resto de las características propias del soportal.

Todo esto con la previa autorización municipal para el cierre del uso público en los términos previstos legalmente.

Siempre que el soportal no esté previsto expresamente por el planeamiento urbanístico, se podrá cerrar impidiendo el uso público y perdiendo con ello su condición de tal, será previa autorización.

En tal caso se considera que implica un mayor y mejor rendimiento de la superficie ya edificada, por lo que se deberá adquirir el aprovechamiento correspondiente, considerando para su cómputo los criterios que en el momento de su construcción le fuesen de aplicación. En todo caso, se habrá de garantizar la existencia de acerado público accesible”.

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de mayo del 2012, “delegación de competencias de la Junta de Gobierno Local en la Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias y creación de una Ponencia Técnica en la materia”.

La interpretación de febrero del 2013 (expediente 2.160/2013) ha sido dejada sin efecto por Decreto de fecha 10 de octubre del 2017 del Sr. Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo. Ver DOCUMENTACIÓN. BOP NÚMERO 217 DE 15 DE NOVIEMBRE DEL 2017. RESOLUCIÓN POR LA QUE SE DEJA SIN EFECTO EL DICTAMEN DE 19/02/2013,

1.-En aquellas zonas o calificaciones donde el planeamiento permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones⁷⁸⁹:

a. No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.

b. Su ancho interior libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

c. La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

2.-Queda expresamente prohibidos la disposición de soportales y/o diseño de fachadas porticadas en aquellas zonas donde no lo permitan expresamente las condiciones particulares de calificación⁷⁹⁰.

Y RESOLUCIÓN POR LA QUE SE DEJA SIN EFECTO LA INSTRUCCIÓN DE 14 DE ABRIL DEL 2015. GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/ COMPLEMENTARIA:

"Vistos los argumentos expuestos en relación al contenido del Criterio Interpretativo dictaminado por la Ponencia Técnica de Urbanismo, Obras y Licencias de fecha 19/02/2013 procede:

1º en cuanto a la posibilidad de cerrar soportales con elementos no fijos (rejas móviles) que permitan el uso público durante el día y su cierre en horario nocturno, la misma debería estudiarse caso a caso y ver el régimen legal aplicable para la posibilidad de autorizar los mismos, sin que tal materia pueda ser objeto de una instrucción o criterio de carácter general.

2º respecto de la posibilidad de cerrar soportales impidiendo el uso público (perdiendo por tanto tal condición) con elementos fijos y de carácter estructural, tal solución además de no estar prevista en la Normativa del PGOU (art. 7.7.7), la misma computaría a efectos de edificabilidad tal y como se indica -en sentido contrario- en el art. 7.3.13 del PGOU, y sin que por otro lado fuera posible (si no computará como edificabilidad) la adquisición de aprovechamiento urbanístico por ese mayor rendimiento.

Por tanto procede dejar sin efecto el Dictamen de la Ponencia Técnica de Urbanismo, Obras y Licencias de fecha 19/02/2013."

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto, y en uso de las facultades que me confiere la delegación de funciones realizada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20/05/2016 (BOP de Granada nº 103 de fecha 02/06/2016) y el Decreto de Alcaldía de delegación de fecha 10/05/16 BOP nº 95 de fecha 20/05/2015,

DISPONGO:

Primero.- Dejar sin efecto el dictamen de la Ponencia Técnica de Urbanismo, Obras y Licencias de fecha 19/02/2013 por el cual se aprueba un criterio interpretativo sobre cierre de soportales en relación con el art. 7.7.7 de la Normativa Urbanística del PGOU, ello atendiendo a los fundamentos que preceden a la presente parte dispositiva."

En el caso de cierre por motivos de seguridad y salubridad, la derogación del Dictamen de 19/02/2013 mediante el Decreto de 10 de octubre del 2017, no aporta nada nuevo ("con la previa autorización municipal para el cierre del uso público en los términos previstos legalmente" no difiere a de "la misma debería estudiarse caso a caso y ver el régimen legal aplicable para la posibilidad de autorizar los mismos"). En cuanto a la privatización de estos espacios, es evidente que el Ayuntamiento puede negarse, sin más justificación, ya que estos constituyen una servidumbre de uso público sobre propiedad privada a la que no tiene porque renunciar el Ayuntamiento. Lo que no es una argumentación válida es la justificación que utiliza el Decreto de derogación para denegar la autorización, ya que la superficie ocupada por los soportales es superficie construida que no "computa" a los efectos de "aprovechamiento" puesto que no tiene rendimiento económico para el titular. Si se cierran, esa superficie "computa" y por lo tanto tienen "aprovechamiento". La justificación del Decreto de derogación no tiene clara la diferencia entre "edificabilidad", "edificabilidad computable", que lo es a los efectos de "aprovechamiento urbanístico", y el propio concepto de "aprovechamiento urbanístico". Ver contenido del artículo 59.1 de la LOUA, y notas de los artículos 4.2.5 apartado 2; 4.2.8; 7.3.12; 7.3.13 y 7.3.14 de las presentes Normas del PGOU.

Ver nota del artículo 7.7.6 de las presentes Normas en relación con "modificación de fachadas existentes" y comentarios al Decreto de fecha 31 de octubre de 2019 dictado por el Sr. Tte. de Alcalde y Concejal Delegado de Economía, Obras Públicas y Empresas Participadas del Excmo. Ayuntamiento de Granada se ha aprobado la siguiente instrucción (BOP número 239 de 17 de diciembre del 2019).

Artículo 6.1.6 de la Normativa del PEPRI Centro ("Soportales"):

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

⁷⁸⁹No se establecen, expresamente, en ninguna calificación del PGOU. Si el planeamiento de desarrollo los regula, deberá de respetar las condiciones señaladas, que tienen carácter de mínimas y/o máximas.

⁷⁹⁰No se establecen, expresamente, en ninguna calificación del PGOU. En todo caso pueden estar definidos en algunas calificaciones reguladas en el planeamiento de desarrollo (por ejemplo, Plan Parcial Sector PP-S2).

Artículo 6.1.6 de la Normativa del PEPRI Centro ("Soportales"):

Artículo 7.7.8.- Zócalos (OP).

1.-Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

2.-Se recomienda el empleo de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos vidriados, terrazos, mamposterías...

3.-El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada entre cinco (5) y diez (10) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.

Artículo 7.7.9.- Cuerpos salientes⁷⁹¹ (OP).

1.-Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no.

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

⁷⁹¹Artículo 6.1.17 de la Normativa del PEPRI Centro ("Vuelo de la edificación"):

"Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta de piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de edificación.

Las cornisas y aleros a los efectos del presente artículo no tendrán la consideración de vuelos, regulándose por las Condiciones Generales de Estética Urbana. Según las características volumétricas de los vuelos se distinguen: a) Balcones. b) cuerpos volados.

a) Se entiende por balcón la superficie en voladizo sobresaliente del plano de fachada de la edificación y cerrada tan sólo por una barandilla. el saliente máximo será de cincuenta (50) cm. autorizándose únicamente barandillas de rejería, forja, acero hasta una altura máxima de ciento diez (110) cm. sobre el nivel del suelo acabado del balcón, como único elemento de cierre, La altura mínima entre la rasante oficial y la cara inferior del vuelo del balcón será de trescientos veinte (320) cm..

Se prohíbe expresamente barandillas realizadas en aluminio, PVC, cristal, plexiglás, o materiales derivados de éstos. Así como antepechos ciegos de albañilería, ladrillo, materiales pétreos, etc.. El ritmo y longitud de los mismos responde responderán a las condiciones estéticas y existentes de la edificación del entorno. Para los edificios existentes se respetarán las condiciones específicas de los balcones.

b) Se entiende por cuerpo volado el volumen habitable cerrado construido en voladizo y sobresaliente del plano o línea de fachada del edificio. en la nueva edificación el saliente máximo del cuerpo volado será de cincuenta (50) cm. y su autorización se regula exclusivamente para fachadas traseras que den a patios de manzana, jardines interiores, etc..

Con carácter general sólo se autorizarán cuerpos volados cerrados a partir de la planta situadas por encima de la planta inmediatamente superior a la planta baja. La superficie total que ocupe el cuerpo volado será inferior al veinte (20) por ciento del total de la superficie de la fachada. Con carácter general en la nueva edificación no se autorizan cuerpos volados cerrados a viales y/o espacios públicos.

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

Artículo 6.1.18 de la Normativa del PEPRI Centro ("Entrantes"):

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

2.-Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en cualquier tipo de edificación.

3.-Salvo disposición contraria recogida en las condiciones particulares de calificación o en la correspondiente normativa de protección, se permiten los cuerpos salientes si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

-Calles de ancho igual o mayor de 20 m., 1,00 m..

-Calles de ancho igual o mayor a 10 m., 0,70 m..

-Calles de ancho inferior a 10 m., 0,40 m..

El saliente se computará a partir del paramento de fachada.

4.-Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 7.7.10.- Elementos salientes (OP).

1.-Se entiende por elementos salientes aquellas partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

2.-Las rejas voladas y las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

3.-Para el caso de piezas de aleros y cornisas⁷⁹², el ancho del vuelo de dichos elementos cumplirá las determinaciones establecidas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, en función del ancho de la vía hacia donde se vincule la edificación.

4.-Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de tres (3) metros, debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido cuarenta (40) centímetros respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

⁷⁹² Artículo 6.2.14 de la Normativa del PEPRI Centro ("Aleros y cornisas"):

"1.-Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas salvo casos excepcionales debidamente justificados, en razón del diseño general de la fachada y del entorno del edificio.

La adopción de las soluciones constructivas y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno. Se prohíbe expresamente el vuelo o la exposición de elementos estructurales de las cubiertas vigas, forjados o losas inclinadas.

2.-En los edificios de nueva planta se prohíbe expresamente la utilización de aleros de madera, salvo que la cubierta haya sido solucionada con este material. Los aleros se definirán con soluciones de diseño actual, basadas en la interpretación de los aleros tradicionales.

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

3.-En edificios catalogados el alero será del mismo material y diseño que el existente. Sustituyendo o reformando las piezas en mal estado.

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

En edificios catalogados podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduras similares a las empleadas en la edificación histórica. Si los aleros estuvieran contruidos en madera deberán ir con la misma terminación que la original ya sea pintura o barnices. Si estuviera realizada con mortero, revoco o escayola, llevará el mismo color que le resto de los relieves".

Artículo 7.7.11.- Marquesinas y toldos⁷⁹³ (OP).

1.-La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de tres (3) metros, debiendo en todo caso quedar rematados respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos cuarenta (40) centímetros.

2.-Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

Artículo 7.7.12.- Portadas, escaparates, anuncios y muestras⁷⁹⁴ (OP).

⁷⁹³ Artículo III.17 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Marquesinas y toldos"):

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

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

Artículo 6.2.20 de la Normativa del PEPRI Centro ("Toldos y marquesinas"):

"No se autorizan ningún tipo de marquesinas.

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

En cualquier caso no se tolerarán toldos en los entornos o proximidades de los edificios catalogados como BIC".

⁷⁹⁴ Artículo III.16 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Rótulos"):

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

(...)

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

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

Artículo III.18 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Bajos y locales comerciales"):

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

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

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

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

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

"Los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; señalan la siguiente interpretación del artículo III.18 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Bajos y locales comerciales"):

"Este artículo determina en su apartado 5º que:

5.-En lo no regulado se estará a lo dispuesto en el artículo 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.2.1.7 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".

*"Los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; se refieren al "ANEXO SOBRE RELACIÓN DE DETERMINACIONES DEL PGOU DE 1985 QUE SE INCORPORAN TEXTUALMENTE AL PEPRI ALBAICÍN":

"Artículo 2.1.7 de la Ordenanza del PGOU/85. 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 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 mas 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 una 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 (escaparates, vidrieras y rótulos) situados en zonas de suelo urbano 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 podrá 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".

"Artículo 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 un 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 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 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 del a fachada, con altura no superior al décimo de la que tengas la finca debiendo estar ejecutados con letras sueltas.

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 medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de muestras o anuncios".

"Artículo 2.1.7.c. Banderines.

1.-En cualquier punto, la altura mínima sobre 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.. Podrá 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 de menos de 5 metros del anuncio".

Artículo III.19 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Publicidad e instalaciones en el espacio exterior"):

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

2.-Podrán instalarse soportes publicitarios en los solares y en las obras en ejecución, siempre que no estén comprendidos dentro del espacio protegido. en cualquier caso, estarán sometidos a la correspondiente autorización municipal, que será denegada cuando suponga un impacto negativo sobre la escena urbana.

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

4.-queda prohibida la instalación de contadores sobre fachadas o tapias en toda el área del Plan Especial.

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

"Los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; señalan la siguiente interpretación del artículo III.19 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("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. Las Ordenanzas referidas actualmente siguen vigentes, según queda especificado en el Anexo II del PGOU/00".

Artículo 6.2.19 de la Normativa del PEPRI Centro ("Portadas y escaparates de locales"):

"1. Las fachadas de plantas bajas de los edificios de nueva planta o en actuaciones de rehabilitación integral se proyectarán y construirán conjuntamente con el resto de la fachada.
Se compondrán siguiendo la modulación de huecos de plantas superiores, alternando vanos y macizos, de acuerdo con lo establecido en los artículos específicos de esta Norma.
Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados originales de los muros, machones y zócalos del edificio. en los paramentos de muros o machones solo se admitirá la colocación de rótulos y banderolas con las características que se señalan en los artículos específicos de esta Norma.
Los acabados de los locales serán preferentemente:
-Piedra de Sierra Elvira.
-Piedra caliza.
-Revestimientos de revocos o estucos de cal.
Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir del plano de fachada del edificio.
La carpintería exterior podrá ser de madera, de acero o aluminio lacada siempre que sean perfilarias de escaso espesor o que estén embutidas parcialmente en los cerramientos. Los cierres de huecos exteriores se limitarán en lo posible a las puertas de acceso a fin de disminuir el impacto de estos, el acristalamiento de las lunas de escaparate fijas deberán ser de cristal blindado tipo stadip, a fin de evitar cierres metálicos en estas zonas.

2. En las reformas parciales o totales de los Locales Existentes, que modifiquen o alteren cualquier elemento de fachada, carpintería, huecos, etc. será necesario la preceptiva licencia municipal, adaptándose el local a esta Norma, además de las exigibles legalmente. Debiendo aportar como mínimo un levantamiento planimétrico de plantas de estado actual y reformado, fachadas actual y reformado con la composición propuesta del local y de todo el edificio donde se sitúe donde se justifique la integración de sus huecos en el contexto global de la edificación; memoria descriptiva de los materiales a emplear en el exterior de la fachada. Descripción de los anuncios o rótulos exteriores con indicación de tamaño, forma, diseño de letras, color texturas, etc., debiendo cumplir estos la normativa detallada de esta Plan".

Modificación del artículo 6.2.19 del PEPR Centro, aprobada por el Pleno Municipal de 26 de octubre del 2012, y publicada en el BOP número 18 de 21 de enero del 2013 (expediente número 8024/2011). Nueva redacción del artículo:
"La carpintería exterior podrá ser de madera, de acero o aluminio lacada siempre que sean perfilarias de escaso espesor o que estén embutidas parcialmente en los cerramientos. Los cierres de huecos exteriores se limitarán en lo posible a las puertas de acceso a fin de disminuir el impacto de éstos, el acristalamiento de las lunas de escaparates fijas deberán ser de cristal blindado tipo stadip, a fin de evitar los cierres metálicos en estas zonas.
Estos cierres metálicos podrán autorizarse siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
-Que se trate de edificios de obra nueva, no catalogados, o catalogados pertenecientes según la ficha de catálogo a las tipologías históricas Inmueble de renta del siglo XIX o del siglo XX. en todo caso, en edificios catalogados, la colocación de este tipo de elementos requerirá la realización de un análisis histórico y tipológico del edificio y se justificará que la intervención no afecta a los valores patrimoniales del bien.
-Deberán integrarse, tanto en diseño como en color y materiales, en la composición general de la fachada del inmueble, a cuyos efectos se incluirán en los correspondientes Proyectos de obra planos de la fachada del local integrada en la del inmueble, y definición constructiva de la persiana.
-Deberán ser tubulares de malla abierta o chapa perforada, de forma que permitan la visión del interior del escaparate, en un porcentaje de visibilidad de la persiana (proporción entre superficie de huecos y superficie total de la misma) igual o superior al 49%. La persiana no podrá contener partes opacas, debiendo extenderse la transparencia a toda su dimensión. Solo se admitirán las persianas opacas si se acredita que el edificio cuenta con dichos sistemas integrados en el diseño original desde su construcción. En el resto de casos, los cierres opacos o con una visibilidad menor a la indicada solo podrán colocarse detrás del vidrio en el interior del local.
-El sistema de cierre deberá ser enrollable o seccional, y no de librillo o ballesta, de forma que el capialzado quede oculto en la fábrica. Se colocará un cierre por cada vano, quedando prohibidos los cierres continuos a lo largo de varios vanos y especialmente las persianas conformadas por varias piezas con los elementos divisorios fijos.
-En los entornos de afección visual de Bienes de Interés Cultural, se podrán autorizar excepcionalmente por la Consejería de Cultura, previa justificación de no afección a la percepción del bien.
-Estas condiciones no son de aplicación a los cierres provisionales de los huecos de locales en bruto, que deberán realizarse con fábrica enfoscada y pintada".

Artículo 6.2.21 de la Normativa del PEPR Centro ("Rótulos y anuncios en planta baja"):
"Se autorizarán los siguientes tipos de rótulos de locales comerciales en planta baja, previa solicitud acompañada de diseño que indique dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje, obteniendo obligatoriamente la oportuna licencia:
1.-En una franja encajada bajo dintel del hueco de fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro. esta franja o banda no podrá tener una anchura superior a cincuenta (50) centímetros, la longitud será la del hueco. Podrá ejecutarse preferentemente en madera pintada, chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, metacrilato, piedra u otros materiales acordes con el entorno del edificio. El rótulo con la denominación del establecimiento actividad u otros aspectos se inscribirá en una franja, pudiendo ejecutarse mediante letras de relieve.
2.-En placas adosadas a muros de fachada. estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura. estarán separadas de la cara exterior del machón el menos dos (2) centímetros y como máximo cuatro (4) centímetros y se ajustaran mediante grapas o patillas. Las placas podrán ser preferentemente de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado, de chapa metálica esmaltada o lacada, de piedra, bronce o latón u otros materiales acordes.
Se prohíben explícitamente el aluminio en su color natural y otros acabados metalizados brillantes.
El rótulo con la denominación del establecimiento se ejecutará con los criterios señalados en el apartado anterior.

Se prohíben expresamente lo siguiente:

-Rótulos luminosos de cualquier tipo.

-Colocación de rótulos, anuncios, luminosos en balcones, cubiertas, azoteas, y en cualquier planta distinta a la baja.

-Rótulos en banderola perpendicular a la fachada, independientemente de su tamaño, material o forma.

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

Expediente 3.363/2014. "Criterios del PEPRI Centro. Rótulos Farmacia". Publicados en el BOP número 173 de 11 de septiembre del 2014. Aprobada por el Ayuntamiento en Pleno el 25 de julio del 2014;

"Aprobar la interpretación del artículo 6.2.21 de la Normativa Urbanística del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro, para rótulos y anuncios de oficinas de farmacias en la siguiente forma:

Para identificar las oficinas de farmacias se podrán instalar cruces de malta o griegas de color verde, en planta baja y a una altura no inferior a doscientos veinte centímetros (220 cm.).

Se permitirá solo un anuncio en banderola en cada calle que ocupe el local de la oficina de farmacia con las siguientes especificaciones:

1.- Deberá estar adosada a fachada, con bastidor abatible, con una dimensión máxima de cincuenta centímetros de lado (50 cm.), dimensión establecida en el PEPRI Centro de Granada (...) a la que se añadirá el saliente del soporte que no será superior a treinta centímetros (30 cm.), debiendo estar adosada durante el cierre de la oficina de farmacia y pudiendo estar desplegada durante el horario de apertura de la misma.

2.- La iluminación deberá ser fija sin intermitencia, destellos, ni mensajes móviles.

Se autorizarán igualmente, los rótulos regulados en el referido art. 6.2.21 del PEPRI Centro".

Instrucción, en relación con el artículo anterior, por Decreto de fecha 10 de junio del 2014;

"Podrán incluirse puntos de iluminación en la cara exterior de fachada, situados sobre rótulos y con orientación hacia los mismos, que sobresalgan un máximo de 20 cm. de la fachada en la que se sitúan, con ancho máximo de 10 cm. y colocados en la misma longitud del rótulo, en proporción máxima de un foco por metro lineal aproximadamente o fracción de rótulo".

Artículo 6.2.22 de la Normativa del PEPRI Centro ("Condiciones generales de los locales"):

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

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

3.-En edificios catalogados o en aquellos que por sus dimensiones y características específicas no sea posible el cumplimiento de las Ordenanzas en cuanto a dotaciones mínimas higiénicas (aseos), accesibilidad, previo informe favorable del Organismo Municipal competente, podrán ser autorizados sin que cumplan esta condición. Exceptuando aquellos locales de gran concurrencia como bares, cafeterías, restaurantes, etc..

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

Interpretación sobre "regulación de aplicación de los requisitos de rótulos y toldos en edificios en el ámbito del PEPRI Albaicín" (expediente 21729/2017), publicado en el BOP número 87 de 9 de mayo del 2018,

"(...) el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria, celebrada el día veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, entre otros acuerdos, adoptó el que con núm. 93, literalmente dice: Regulación de aplicación a los requisitos de rótulos y toldos en edificios en el ámbito PEPRI Albaicín. (Expte. 21729/2017).

Propuesta de aprobación. La práctica diaria en los expedientes que se vienen tramitando en la Zona Centro y Casco Histórico, respecto del ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Albaicín, ha puesto de manifiesto la necesidad de precisar desde el punto de vista normativo los requisitos y exigencias que deben cumplir determinados elementos externos -generalmente de carácter comercial-que pueden suponer una distorsión de la imagen urbana del Barrio Albaicín. Nos referimos en concreto a la regulación que la Normativa del PEPRI Albaicín lleva a cabo en relación a elementos como los rótulos en fachada, las placas, los toldos y la iluminación, elementos todos ellos esenciales para mantener la imagen urbana del Barrio y evitar disconformidades, a la vez que se persigue dar uniformidad de criterios para conseguir armonizar y actualizar los elementos que se pueden permitir en las fachadas de los inmuebles, reduciendo igualmente la discrecionalidad o disparidad de criterios a la hora de autorizar rótulos, placas, toldos y elementos de iluminación en el precitado Barrio.

Es por ello por lo que, se propone a la Comisión Municipal de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo la adopción de unas normas básicas de regulación normativa de forma transitoria y con objeto de su inclusión en el PEPRI Albaicín que está siendo objeto de revisión. Como antecedente debemos indicar que en la actualidad, por parte del Ayuntamiento de Granada se está llevando a cabo en el Barrio Albaicín una campaña de adaptación de rótulos (entre otros objetivos) a la normativa urbanística vigente, por lo cual, se procedió a tratar el asunto en cuestión en la Comisión Técnica Municipal de Seguimiento del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Área Albaicín en sesión de fecha 13/09/2017, sesión en la que se dictaminó la necesidad de adoptar unos criterios "transitorios" de aplicación, con objeto de que los mismos fueran ratificados por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de Cultura de la Junta de Andalucía, para su posterior aprobación por el Pleno Corporativo, siendo necesario para ello que el expediente en cuestión pasará por la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

Por tanto partimos de la necesidad de completar y adaptar el contenido del artículo III.16 del PEPRI Albaicín relativo a los “Rótulos”, así como la necesidad de completar los aspectos relativos a las placas, toldos e iluminación, elementos estos últimos no regulados en el PEPRI Albaicín. Respecto del primero de los elementos citados, los rótulos, sobre ello el PEPRI indica:

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. (...)

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

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

Como puede observarse no se indica nada respecto de los materiales que se pueden utilizar, ni tampoco se precisa como se han de ocupar los huecos existentes en la fachada de la edificación -por ejemplo no se indica si se pueden ocupar tales huecos en su totalidad, si la colocación del rótulos pueden alterar o no el aspecto constructivo de los mismos, o como deben de encajarse—, tampoco se indica el número de rótulos que pueden coexistir en la misma fachada, al igual que, en los casos en los que tales rótulos (placas) se hayan de adosar a los muros-machones— de fachada, no se establece que distancia pueden sobresalir de la fachada, sin especificarse por ende, el ancho y la altura máxima a la que ha de colocarse. Cuestiones todas ellas de necesaria definición para dar coherencia y homogeneidad al Barrio.

Atendiendo a los antecedentes indicados y al objetivo que se pretende conseguir, se ha consensuado una serie de reglas o normas mínimas con los técnicos de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, tomando como referencia lo regulado respecto de tales elementos en el propio PEPRI Área Centro -Art. 6.2.21—, siendo la propuesta de regulación —según propuesta técnica del Subdirector de Licencias—, la siguiente:

REGULACIÓN DE RÓTULOS, PLACAS, ILUMINACIÓN Y TOLDOS EN EL ÁMBITO DEL PEPRI ALBAICÍN:

1º Se permite un sólo elemento publicitario por local, ya sea éste rótulo o placa adosada a fachada. Podrán emplearse los siguientes materiales: madera barnizada o pintada, chapa metálica esmaltada o lacada, y excepcionalmente vidrio o metacrilato. Deberán emplearse colores acordes con la fachada en la que se instale el rótulo o placa.

2º Los RÓTULOS deberán situarse encajados bajo el dintel del hueco, ocupando todo su ancho en una de altura máxima de 40 centímetros. Quedan prohibidos los rótulos en banderola.

3º Las PLACAS adosadas a machones de fachada podrán sobresalir un máximo de 4 cm sobre la misma, y sus dimensiones no podrán ser superiores a dos tercios del ancho y un tercio de la altura del machón sobre el que se coloquen, con un máximo de 50 cm de ancho y 80 cm de altura.

4º ILUMINACIÓN: Sólo podrán iluminarse placas o rótulos realizados en materiales opacos. En tal caso, se permitirá únicamente la iluminación mediante elementos LED de luz blanca cálida, colocados en la parte posterior de la placa o rótulo, y orientando el haz luminoso hacia la propia fachada o hueco.

5º Se podrán instalar TOLDOS en calles de ancho superior a 4 m, dentro de los huecos de los locales comerciales de planta baja. El vuelo máximo será de 1,50 metros, con retranqueo mínimo de 50 cm respecto del borde de la acera. Ningún elemento del toldo desplegado se situará a menos de 250 cm sobre la acera. El color deberá ser crema, concretamente de la gama de colores RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAU 1001 ó RAL 1002. No podrá disponerse publicidad en el toldo, excepto el logotipo o nombre comercial del establecimiento una vez en cada faldón.

En relación a la citada propuesta debemos señalar que la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico ha emitido dictamen favorable en relación a la propuesta de “criterios transitorios de regulación de rótulos en locales comerciales en el ámbito del PEPRI Albaicín” en sesión de fecha 30/11/2017 y de 08/02/2018, los cuales constan en el expediente.

Lo que de conformidad con el Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de Granada, y en uso de las atribuciones que me son conferidas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20/05/2016 (BOP de Granada nº 103 de fecha 02/06/2016) y el Decreto de Alcaldía de delegación de fecha 10/05/16 (BOP nº 95 de fecha 20/05/2015), por el presente elevo a la Comisión Municipal de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo propuesta de aprobación de Dictamen con el siguiente tenor literal: PRIMERO.- Dictaminar favorablemente la siguiente regulación de los rótulos, placas, iluminación y toldos en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Albaicín, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 30/11/2017 y de fecha 08/02/2018, en relación a los siguientes aspectos:

1º Se permite un sólo elemento publicitario por local, ya sea éste rótulo o placa adosada a fachada. Podrán emplearse los siguientes materiales: madera barnizada o pintada, chapa metálica esmaltada o lacada, y excepcionalmente vidrio o metacrilato. Deberán emplearse colores acordes con la fachada en la que se instale el rótulo o placa.

2º Los RÓTULOS deberán situarse encajados bajo el dintel del hueco, ocupando todo su ancho en una banda de altura máxima de 40 centímetros. Quedan prohibidos los rótulos en banderola.

3º Las PLACAS adosadas a machones de fachada podrán sobresalir un máximo de 4 cm sobre la misma, y sus dimensiones no podrán ser superiores a dos tercios del ancho y un tercio de la altura del machón sobre el que se coloquen, con un máximo de 50 cm de ancho y 80 cm de altura.

4º ILUMINACIÓN: Sólo podrán iluminarse placas o rótulos realizados en materiales opacos. En tal caso, se permitirá únicamente la iluminación mediante elementos LED de luz blanca cálida, colocados en la parte posterior de la placa o rótulo, y orientando el haz luminoso hacia la propia fachada o hueco.

5º Se podrán instalar TOLDOS en calles de ancho superior a 4m, dentro de los huecos de los locales comerciales de planta baja. El vuelo máximo será de 1,50 metros, con retranqueo mínimo de 50 cm respecto del borde de la acera. Ningún elemento del toldo desplegado se situará a menos de 250 cm sobre la acera. El color deberá ser crema, concretamente de la gama de colores RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAU 1001 O RAL 1002. No podrá disponerse publicidad en el toldo, excepto el logotipo o nombre comercial del establecimiento una vez en cada faldón”.

1.-La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento.

2.-En el caso de aceras existentes de ancho menor de setenta y cinco (75) centímetros, no se admitirá ninguna clase de saliente.

3.-Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos⁷⁹⁵.

Se deberá presentar un proyecto técnico de instalación de anuncios, carteles publicitarios y/o muestras, donde quede reflejada la composición de los mismos con el resto de la fachada del inmueble⁷⁹⁶.

Los vuelos de anuncios y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los cuerpos y elementos salientes en las presentes Normas.

No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios, salvo en el caso de los edificios de uso exclusivo comercial, o con uso exclusivo de local de espectáculos o reunión, siempre que no superen en altura un décimo de la correspondiente a la edificación, y aseguren la correcta composición con el resto de la fachada⁷⁹⁷.

4.-Se atenderá en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las distintas ordenanzas municipales que se dicten al efecto⁷⁹⁸.

Artículo 7.7.13.- Medianerías⁷⁹⁹ (OP).

1.-Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

2.-Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá asumir subsidiariamente la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética⁸⁰⁰.

⁷⁹⁵Ver "INTERPRETACIÓN DE PUBLICIDAD EN FACHADAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIA" DE FECHA 26 DE JUNIO DEL 2019. GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/ COMPLEMENTARIA.

⁷⁹⁶Con carácter general, y fuera del Conjunto Histórico, no se ha exigido esta obligación.

⁷⁹⁷Ver Ordenanza reguladora de la instalación de vallas publicitarias en el termino municipal de Granada, publicada en el BOP número 227, de 26 de noviembre del 2012. Artículo 8 ("Publicidad en edificios").

⁷⁹⁸Ver nota anterior.

⁷⁹⁹Artículo III.15 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Medianerías y paramentos al descubierto"):

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

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

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

Artículo 6.2.8 de la Normativa del PEPRI Centro ("Medianeras y hastiales vistos"):

"Exceptuando las realizadas en piedra, deberán ser revocadas con morteros de cal cuando las fachadas principal del edificio sean de este material. En edificios con soluciones de fachada enfoscados (morteros de cemento) podrá utilizarse este material, la pintura tendrá un color que considere el entorno cromático de los edificios o medianeras próximas pudiendo ser diferente al color de la fachada principal. En edificios con soluciones en piedra vista o ladrillo visto se procurará la utilización de materiales similares".

⁸⁰⁰Artículo 155.1 de la LOUA ("Deber de conservación y rehabilitación"):

"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las

3.-Igualmente el Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza que regule las condiciones estéticas de tratamiento de las medianerías, pudiendo exigir la adaptación de las mismas a los propietarios de los correspondientes inmuebles y actuar, en caso de desistimiento de éstos, mediante ejecución subsidiaria⁸⁰¹.

Artículo 7.7.14.- Cubiertas⁸⁰² (OP).

1.-La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.

condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones".

Artículo 158 de la LOUA ("Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora"):

"1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina".

⁸⁰¹**No se ha aprobado la Ordenanza señalada.**

⁸⁰²Ver nota del artículo 7.1.2 de la presente Normativa del PGOU, tipos de intervención previstas en la Normativa del PEPRI

Albaicín, referencia a las cubiertas.

Artículo 6.2.15 de la Normativa del PEPRI Centro ("Cubiertas formas y materiales"):

"La cubierta será inclinada con las pendientes necesarias según norma, con faldones continuos. Con carácter general se empleará la teja árabe curva. Excepcionalmente podrán autorizarse otro tipo de cubierta para edificios de nueva construcción de carácter dotacional público.

En estos casos cuando la composición y diseño general de la fachada responda a criterios formales contemporáneos y atendiendo a la significación de su presencia en la escena urbana, podrán utilizarse soluciones singulares de cubierta, así como otros materiales, como chapa de cobre o de zinc, siempre que se garanticen su adecuada integración. Se prohíbe otras cubriciones cerámicas, de fibrocemento, tejas de hormigón o cemento, revestimientos bituminosos.

En la nueva edificación o actuaciones de ampliación o rehabilitación integral de un edificio se prohíbe la formación de buhardillas u otros elementos de construcción que sobresalgan del plano inclinado del faldón de cubierta.

La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta cuando sea necesario habrá de resolverse mediante aperturas enrasadas en el plano del faldón, pudiendo utilizar lucernarios debidamente integrados, sus carpinterías podrán presentarse en su color natural o con pigmentación que lo oscurezcan.

Se permiten en edificios de nueva planta cuando lo permita el uso pormenorizado detallado en esta Normativa, actuaciones de ampliación o rehabilitación integral de un edificio, la posibilidad de realizar una terraza plana a fin de poder integrar en éstas máquinas de aire acondicionado y otras instalaciones del edificio.

Siempre y cuando la superficie ocupada por ésta no supere el veinte (20) por ciento de la superficie total de la cubierta, cualquier lado de esta terraza estará retranqueado de las alineaciones a viario o espacio público al menos dos (2 m.) metros.

En estas terrazas queda prohibido el cierre de elementos acristalados, la instalación de marquesinas, o estructuras aunque integren elementos vegetales. El acceso queda restringido para los usos de mantenimiento de la cubierta y las instalaciones o conducciones del edificio.

En los edificios existentes con soluciones de terraza podrán mantener su situación original siempre y cuando no se hayan realizado de forma irregular o sin las debidas licencias urbanísticas. Se prohíbe expresamente la colocación de paneles solares en las cubiertas de los edificios. Solamente se podrán autorizar cuando se asegure que estos no son visibles desde el exterior incluido las perspectivas visuales que generan en las distintas laderas y el entorno paisajístico de la ciudad".

2.-Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje y/o las visuales de interés.

3.-En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se recomienda la utilización de teja cerámica curva para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del cuarenta por ciento (40%).

4.-Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

5.-La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público⁸⁰³.

Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, y/o protegidos hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada.

Artículo 7.7.15.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida (OP).

1.-Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés.

2.-Queda prohibida la instalación de depósitos de agua vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

Artículo 7.7.16.- Cercado de solares y cerramientos de parcelas (OP).

1.-Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura

⁸⁰³ Artículo 6.2.16 de la Normativa del PEPRI Centro ("Canalones y bajantes de pluviales. Tubería y cableado") modificado según el contenido del expediente 6.045/2010, sobre "Innovación del PE Centro en los usos y materiales en fachada", aprobada definitivamente en el Pleno de 30 de septiembre del 2011, publicado en el BOP número 232 de 7 de diciembre del 2011:

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

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

Las bajantes se protegerán a impacto con protector de fundición al menos una altura de dos (2) metros.

El encuentro entre el canalón y bajante de pluviales se racionalizará para evitar codos innecesarios procurando que formen un único plano con la bajante.

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

El suministro de cableado eléctrico, gas, telefonía, televisión, agua, etc. debe estar enterrado en el espacio público, su conexión se realizará enterrada a los edificios. En caso de reparaciones, ampliaciones del cableado aéreo llevará aparejado el soterramiento del mismo, si este se realizara por obras en los edificios será incluido en el Proyecto de Ejecución, en el caso de que se realice por las compañías suministradoras se realizara a su costa exclusiva en el Proyecto que desarrolle esta reparación y/o ampliación. Todas las líneas de suministro (electricidad, telefonía, agua, gas, televisión, ...) nuevas deberán ir enterradas".

comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada⁸⁰⁴.

2.-Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.

3.-En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 7.7.17.- Protección de elementos naturales y vegetales (OP).

1.-El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares⁸⁰⁵.

⁸⁰⁴La rigidez de esta Norma obliga a cerrar todos los solares con elementos de fábrica y opacos. Esto puede implicar que esté prohibido el cierre con vallas de metálicas transparentes, incluso en suelos de nuevo desarrollo.

⁸⁰⁵Artículo III.14 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Protección del arbolado y áreas ajardinadas"):

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

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

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

CAPÍTULO VI. PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO, de la Normativa del PEPRI Centro.

Artículo 3.6.1 (Ámbito de protección):

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

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

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

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

Artículo 3.6.2 ("Medidas de protección"):

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

2.-Se considerarán partes integrantes de los jardines de carácter singular catalogados: su organización y trazado, sus elementos de contención de tierras, las infraestructuras de riego de interés que posean (acequias, albercas, etc.), sus fuentes, pilares y elementos de mobiliario de valor, y las piezas de plantación de interés paisajístico o botánico.

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

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

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

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

2.-Los espacios que se encuentren ajardinados en la actualidad, tanto sean de titularidad pública como privada, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, especialmente las de gran porte y/o especial valor botánico.

3.-Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés⁸⁰⁶, de propiedad pública y/o privada, deberá expresarse dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y, en su caso, venir reflejado en el correspondiente proyecto técnico. El afectante deberá presentar y asegurar la ejecución del conjunto de medidas destinadas a su conservación y/o preservación, dotando a la planta en cuestión de los mecanismos de protección adecuados.

4.-La sustitución del arbolado de gran porte existente, tanto sea de titularidad pública como privada, bien por causas de deterioro o desaparición, será obligatoria a cargo del responsable de la actuación causante de tal hecho, sin perjuicio de las sanciones que pudieran afectarle en caso de tratarse de especie protegida. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o, en caso de imposibilidad justificada de tal extremo, por la especie predominante en el conjunto del arbolado próximo⁸⁰⁷.

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

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

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

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

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

8.-(bis) Cuando en la ejecución de una obra mayor o menor que pueda afectar, dañar o menoscabar algún ejemplar arbóreo privado no sujeto a protección individualizada de la parcela o del jardín y que hubiera de conservarse por su porte o por su valor, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, de la edificación proyectada y de las características singulares de la vegetación podrá exigir previamente un Estudio para señalar las condiciones compatibles con la concesión de la licencia y el mantenimiento o trasplante de vegetación de interés".

Artículo 3.6.3 ("Catálogo de Jardines y Arbolado: Niveles de Protección"):

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

2.-Se establecen los siguientes niveles de protección:

-Nivel I. Los jardines o arbolado pertenecientes a una plantación establecida en un suelo en condiciones adecuadas, compuesta por especies correctamente elegidas y asociadas, donde se realizan labores de cultivo aceptables en método, épocas y materiales empleados. La plantación está consolidada desde hace aproximadamente más de 30 años y existen numerosos ejemplares de las especies más longevas con altas expectativas de vida.

-Nivel II. Jardines y/o arbolado que cumpliendo todas las condiciones del Nivel I aún se encuentran sin consolidar y/o presentan un deficiente estado de conservación.

-Nivel III. Plantaciones con serios problemas de adecuación del suelo y/o de las especies vegetales existentes y su asociación. Los desajustes no se pueden resolver desde la conservación presente o futura de dicha plantación sin evitar la replantación o intervención a fondo. Presenta una problemática agronómica predecible a corto y a medio plazo".

⁸⁰⁶ Salvo catalogación expresa, no se define, fuera del Conjunto Histórico que es "un ejemplar vegetal de interés".

⁸⁰⁷ El PGOU no contiene un concepto de concreto de "arbolado de gran porte".

Ver https://www.botanipedia.org/index.php?title=PORTE_DE_LA_PLANTA

5.-Deberá prestarse especial atención a la protección de elementos naturales que pudieran aparecer en el transcurso de intervenciones edilicias y/o de obra civil, tales como afloramientos de vetas de piedras naturales de interés, donde se deberá procurar la integración de los mismos en el conjunto de la intervención.

CAPÍTULO OCTAVO. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO. CALIFICACIONES: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 7.8.1.- Condiciones particulares de calificación⁸⁰⁸ (OP).

Las condiciones particulares de calificación, son aquéllas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación establecidas en las normas urbanísticas del presente PGOU de Granada.

Artículo 7.8.2.- Implantación de usos de equipamiento comunitario (OP).

Con carácter general, podrán implantarse usos de equipamiento comunitario de titularidad pública, en cualquiera de las calificaciones establecidas en suelo urbano sobre parcelas con dimensiones mínimas disconformes con las determinadas por la normativa correspondiente, siempre que las características del servicio que presten lo justifiquen⁸⁰⁹.

Artículo 7.8.3.- Calificaciones (OP).

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

- Residencial unifamiliar en manzana cerrada.
- Residencial unifamiliar en asociaciones lineales.
- Residencial unifamiliar aislada.
- Residencial plurifamiliar en manzana cerrada.
- Residencial plurifamiliar en bloque abierto.
- Residencial plurifamiliar en patio de manzana.
- Residencial de carácter singular.
- Industrial en manzana.
- Industrial aislada.
- Terciario.
- Institucional privado

⁸⁰⁸ Ver Cuadro número 21. Condiciones de las distintas calificaciones urbanísticas contempladas en el PGOU.

⁸⁰⁹ Artículo 6.1.7.2 apartado 2 de las presentes Normas del PGOU.

-Equipamiento comunitario.

-Transportes e infraestructuras.

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

Artículo 7.8.4 Calificaciones en ámbitos de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior vigentes (OP).

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 (caso de San Matías)⁸¹⁰.

2.-En el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro, en tramitación, las determinaciones correspondientes a las distintas calificaciones recogidas en el presente PGOU serán de aplicación hasta la aprobación definitiva y entrada en vigor de dicho documento⁸¹¹.

3.-En el ámbito del área correspondiente al Sacromonte, se estará en todo caso a lo señalado en la Disposición Adicional Primera del presente documento normativo⁸¹².

4.-No obstante, se atenderá en todo caso a la asignación del aprovechamiento tipo establecido en cada caso por el presente documento del PGOU de Granada⁸¹³.

⁸¹⁰Ver Cuadro número 15. Asimilación de usos PGOU-PEPRI Albaicín. 1.- Asimilación de calificaciones pormenorizadas (definición de usos *característicos* y *compatibles*). 2.- Asimilación usos de la edificación (definición usos *detallados*). Ver Cuadro número 24. Condiciones de las distintas calificaciones urbanísticas contempladas en el PEPRI Centro y PEPRI Alhambra. 1.- PEPRI Centro. 2.- PEPRI Alhambra.

Ver Cuadro número 25. Condiciones de compatibilidad y complementariedad de usos. Relación PGOU y PEPRI Albaicín. 1. Compatibilidad. 2. Complementariedad.

Definición de usos o calificaciones en el PEPRI Albaicín, artículo III.24 de su Normativa (*"Usos pormenorizados"*), si bien hay que tener en cuenta que el concepto de *"unidad básica"* es específico del PGOU de 1985. El artículo 4.2.3 de su Normativa decía: *"Constituyen la unidad de actuación espacial a nivel pormenorizado y control de los conjuntos de edificación -en ordenación uniforme- y de los edificios singulares. Son, por consiguiente, los ámbitos de referencia para establecer el grado de consolidación por la edificación en suelo urbano". Al no delimitar el PGOU vigente "unidades básicas", éstas no tienen ninguna función, y por lo tanto no son referencia para establecer ningún control* sobre las posibles actuaciones sobre parcelas.

⁸¹¹Aprobado definitivamente el 26 de julio del 2002, publicado en el BOP número 186, de 14 de agosto del 2002.

⁸¹²Los apartados 3 y 4 de la Disposición Adicional Primera establece lo siguiente:

"3.- Hasta que no se culmine la tramitación del procedimiento de redacción y entre en vigor el PEPRI 'Sacromonte', no se autorizarán sobre los edificios existentes en dicho ámbito otras obras que las de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento.

4.- En cumplimiento de lo dispuesto en la vigente legislación de Patrimonio Histórico, en el ámbito del 'Sacromonte', no se permitirá alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones, ni agregaciones hasta la aprobación definitiva de dicho Plan Especial de Protección y Reforma Interior".

Las prohibiciones señaladas suponen una suspensión de licencias indefinida, contraria al contenido del artículo 27 de la LOUA (*"Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística"*).

En todo caso, dentro de este ámbito, hay que actuar, ante solicitudes de licencia de obras (y dado que no existe planeamiento especial de protección aprobado -artículo 30 de la LPHA-, y por lo tanto no existe delegación de competencias -apartado 4 del mencionado artículo 30 en los términos previstos en el artículo 40 del mismo Texto legal-), solicitando, siempre, la autorización previa de la Administración con competencia en materia del protección del patrimonio histórico, ya que el ámbito forma parte del Conjunto Histórico de Granada (artículo 33 de la LPHA).

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

Artículo 7.9.1.- Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada** en los documentos gráficos del presente PGOU⁸¹⁴.

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

2.-Los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada⁸¹⁵.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁸¹⁶.

Artículo 7.9.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

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

-Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.

-Lindero frontal: quinientos (500) centímetros.

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

2. Agregaciones y segregaciones.

⁸¹³Ver nota del artículo 4.2.5 apartado 2 de las presentes Normas de PGOU. Habría que entender que se refiere al "aprovechamiento subjetivo", que en "suelo urbano consolidado" se identifica con el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU.

⁸¹⁴Ver planos de "Calificación y ordenación física".

⁸¹⁵Ver nota del artículo 4.2.5 apartado 2 de las presentes Normas de PGOU. Habría que entender que se refiere al "aprovechamiento subjetivo" que en "suelo urbano consolidado" se identifica con el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU.

⁸¹⁶Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestas por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este Capítulo.

Para el caso de sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento⁸¹⁷.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior de este artículo. Para el caso de sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB), en los que se establezca el uso pormenorizado compatible Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, se podrán agregar directamente parcelas hasta el doble de la superficie de parcela mínima, es decir, 160 m2.. Para la agregación de parcelas con una superficie resultante superior, deberá redactarse un Estudio de Detalle que refleje una ordenación de volúmenes y composición de fachadas compatible con las edificaciones colindantes⁸¹⁸.

Artículo 7.9.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

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

Artículo 7.9.4.- Ocupación de parcela (OP).

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

2.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante

⁸¹⁷TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN de la Normativa del presente PGOU.

⁸¹⁸Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada, en su informe de 4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publica en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. (CB) "Casillas Bajas del Zaidin".

levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a intervenir⁸¹⁹.

3.-Para el caso de sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá ocuparse obligatoriamente al 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación⁸²⁰.

Además, en el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, dicha ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en su caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren reguladas y/o grafiadas en la documentación del presente PGOU⁸²¹.

En aquellas parcelas en las que, bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene y salubridad para las viviendas, se justifique la imposibilidad de cumplir lo señalado con anterioridad en cuanto a la obligatoriedad de ocupación de un fondo mínimo desde la línea de edificación de ancho cinco (5) metros, se permitirá realizar patios de parcela en dicha franja.

Artículo 7.9.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)⁸²².

Para el caso de sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB), en los que se establezca como compatible Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, se podrán construir dos plantas de sótano (incluido el semisótano), destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios e la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)⁸²³.

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela.

⁸¹⁹Intervenciones sobre edificios existentes que permiten mantener las condiciones originales. Ver nota del artículo 4.3.2 apartado 2 de las presentes Normas del PGOU.

⁸²⁰En caso de que esta obligación implique el consumo de un "aprovechamiento" superior al "subjeto" atribuido por el PGOU, el promotor deberá adquirir, obligatoriamente, el diferencial del mismo en los términos previstos en los artículos 62 y 64 de la LOUA. En todo caso habrá que tener en cuenta las condiciones de ordenación previstas en los Planes Especiales de Protección.

⁸²¹En la cartográfica no existe la definición de esas líneas.

⁸²²Esta limitación está en contradicción con el contenido del artículo 6.2.4.1 apartado c de las presentes Normas del PGOU. Ver nota de dicho apartado.

⁸²³Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de 4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. (CB) "Casillas Bajas del Zaidin".

3.-En proyectos unitarios de viviendas situados fuera de los perímetros incoados y/o declarados de protección, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que todas las plazas de aparcamiento estén vinculadas a la edificación situada sobre rasante⁸²⁴.

4.-En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.9.6.- Altura y número de plantas (OP).

~~1.-El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente PGOU de Granada.~~

~~Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.~~

1.-El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente PGOU.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación⁸²⁵, con la excepción del uso pormenorizado Unifamiliar en Manzana Cerrada Casillas Bajas (CB), en que la altura reguladora tendrá la consideración máxima pero no obligatoria. En caso de que se generen medianerías vistas se deberán tratar como fachada⁸²⁶.

2.-En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en éste último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el presente PGOU. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros⁸²⁷.

3.-Para el caso de sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá mantenerse obligatoriamente la altura fijada por los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación⁸²⁸.

⁸²⁴Ver nota del artículo 6.1.9 apartado 1.b de las presentes Normas del PGOU.

⁸²⁵En caso de que esta obligación implique el consumo de un "aprovechamiento" superior al "subjetivo" atribuido por el PGOU, el promotor deberá adquirir, obligatoriamente, el diferencial del mismo en los términos previsto en los artículo 62 y 64 de la LOUA. En todo caso habrá que tener en cuenta las condiciones de ordenación previstas en los Planes Especiales de Protección.

⁸²⁶Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de 4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. (CB) "Casillas Bajas del Zaidin".

⁸²⁷Ver gráficos de la nota del artículo 7.3.20 de las presentes Normas del PGOU.

⁸²⁸En caso de que esta obligación implique el consumo de un "aprovechamiento" superior al "subjetivo" atribuido por el PGOU, el promotor deberá adquirir, obligatoriamente, el diferencial del mismo en los términos previsto en los artículo 62 y 64 de la LOUA. En todo caso habrá que tener en cuenta las condiciones de ordenación previstas en los Planes Especiales de Protección.

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal será obligatorio el mantenimiento de la altura fijada en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada en un fondo mínimo de cinco (5) metros, a computar desde la línea de fachada en la que, dando a vial o espacio público, se sitúe el acceso principal del edificio.

Para el resto de la parcela, el número máximo de plantas será el fijado por los planos de la documentación gráfica del PGOU.

4.-La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

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

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

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 7.9.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

~~2.-La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los doce (12) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.~~

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa⁸²⁹.

Para el caso de sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB), en los que se establezca el uso pormenorizado compatible Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, la superficie máxima construida para dichas construcciones no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificación a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa. No se computará a los efectos del cálculo de la dimensión de los patios la altura del torreón⁸³⁰.

⁸²⁹ Artículo 7.3.13, apartado a de las presentes Normas del PGOU:

"No se computará como superficie edificada:

(...)

La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación".

⁸³⁰ Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de 4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. (CB) "Casillas Bajas del Zaidin".

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 7.9.8.- Edificabilidad máxima (OP).

1.-La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores⁸³¹:

a) para edificios de dos plantas: $1,50 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

b) para edificios de tres plantas: $2,25 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

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

3.-En 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.

Artículo 7.9.9.- Patios (OP).

1.-Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en el artículo 7.3.23.

2.-En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 7.3.23⁸³².

Artículo 7.9.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial

⁸³¹Se considera edificabilidad "*computable*" y permite determinar el "*aprovechamiento objetivo*" establecido por el PGOU, que a su vez concreta el "*aprovechamiento subjetivo*" de cualquier solar en "*suelo urbano consolidado*", para esta calificación.

⁸³²Artículo 7.3.23 de la Normativa del PGOU, ("*Dimensiones mínimas de los patios de parcelas*"). Ver también nota del artículo 6.1.9 apartado 1.b de las presentes Normas del PGOU.

de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.-Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

6.-El tratamiento de cubierta en las zonas indicadas en la presente normativa como de ocupación y altura obligatoria para un fondo de cinco (5) metros desde la línea de edificación - sectores incluidos dentro de perímetros de protección incoados y/o declarados, excepto los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente-, será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe, que en el caso de faldones de longitud, en proyección horizontal, superior a cuatro (4) metros, deberá ser a dos aguas.

7.-En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

Artículo 7.9.11.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

1.-Se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad, y queden autorizadas por la administración competente⁸³³.

2.-Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos,

⁸³³ **Conceptos indeterminados a justificar en cada caso.**

Artículo III.27 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Usos singulares no contemplados"):

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

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

Artículo III.44 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Intervención singular"):

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

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular. En la documentación del proyecto correspondiente se justificará la solución adoptada con el mismo grado de precisión exigido para la intervención de Nueva Planta con integración, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre su entorno, y las edificaciones contiguas. El vuelo máximo de balcones quedará regulado por la condición que se establece en el artículo III.45. Intervención genérica, en su apartado 2.c.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Comisión de Seguimiento y a su aprobación previa por la Comisión Provincial del Patrimonio.

4. Quedan fuera de este supuesto las intervenciones sobre elementos catalogados, cuya regulación se establece en el Catálogo correspondiente".

actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas⁸³⁴.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas⁸³⁵:

-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

⁸³⁴ Los conceptos indeterminados que justifican una "intervención de carácter singular", pueden ser conformados mediante las posibilidades discrecionales de intervención administrativa, con la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento urbanístico (en este caso un Estudio de Detalle), que justifique su oportunidad y conveniencia. No obstante la fijación de parámetros urbanísticos que definan esta "intervención singular" a través del Estudio de Detalle, debe de hacerse dentro del objeto y contenido de éste, y respetando sus limitaciones, todo conforme a las previsiones del artículo 15 de la LOUA.

⁸³⁵ Artículo 15 de la LOUA ("Estudio de Detalle"):

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes".

Artículo 65 del RPU:

"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos".

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

-Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

-Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

Artículo 7.9.12.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

2.-Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

-Residencial vivienda plurifamiliar⁸³⁶, tanto en régimen libre como de protección pública, exclusivamente para el caso de sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB)⁸³⁷.

⁸³⁶La innovación aprobada definitivamente por el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, publicada en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010, considera esta posibilidad de compatibilidad de uso residencial plurifamiliar con la calificación de vivienda unifamiliar como una "actuación de dotación" en los términos previstos en los artículos 45.2.B.c y 55.3 de la LOUA, si bien no existe un incremento del "aprovechamiento objetivo" en los términos previstos por el PGOU, ya que la combinación de edificabilidad (que en este caso no se altera), y coeficiente de uso (1,00 en los dos casos, tal y como se explica en el Cuadro número 8: Coeficientes de ponderación corregidos pos Acuerdo de Pleno de 25 de febrero del 2001 -cuadro antes de su corrección y corregido, de aplicación en "suelo urbano" en situación "normal"-), no arroja una valoración superior del suelo que le sirve de soporte. Tampoco se justifica que la posibilidad de este cambio de uso (de residencial unifamiliar a plurifamiliar) implique un incremento de densidad en el ámbito (viviendas/Hectárea), y por lo tanto un incremento de población no prevista para esta densidad. En consecuencia, no se justifica que sea necesario la correspondiente compensación para equilibrar la teórica "media dotacional" (artículo 10.2.A.g de la LOUA) que, por otro lado, no está definida en el PGOU de Granada.

Sin embargo, presupone que se deben establecer las compensaciones correspondientes (artículos 36.2.a.2ª y 5ª, 55.3.a y 139.2 de la LOUA). En este sentido el Acuerdo contiene la siguiente consideración:

"Según indica el artículo 6.13 de la Normativa del PGOU, el usos característico del suelo urbano se deriva de la calificación asignada a los mismos. La calificación de las parcelas afectadas es Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, sin que haya variado esta circunstancia, ya que la calificación permanece y lo único que varía es permitir que se amplíen los usos compatibles para dicho uso pormenorizado incluyendo el uso residencial plurifamiliar.

Por consiguiente, el uso característico o dominante de las parcelas referidas en el ámbito de actuación es Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.

-La proporción de espacios libres recogida en la Adaptación Parcial aprobada el 27 de febrero de 2009 (...) es de 10,67 m2/habitante. El documento aprobado provisionalmente recogía el estándar de 5 m2/habitante, definido en el artículo 10.1.A de la LOUA, por lo que en atención a las consideración propuesta sería, por consiguiente, necesario modificar las proporciones previstas en atendiendo al ratio establecido por la Junta de Andalucía de 2,4 habitantes/vivienda, de forma que por cada vivienda de más que se permita implantar como compatible en cada parcela sería necesario generar 25,608 m2/habitante en concepto de Sistemas Generales de Espacios Libres.

-Ciertamente, el importe derivado del pago del valor de la superficie de sistemas generales de espacios libres correspondiente al incremento de viviendas se habrá de destinar a la cuenta creada al afecto para la adquisición de Sistemas Generales de Espacios Libres".

⁸³⁷Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de 4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. CB "Casillas Bajas del Zaidin".

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

En el caso de uso pormenorizado plurifamiliar en manzana cerrada, en la compatibilidad de usos de la edificación se admitirá la implantación de uso terciario en planta baja, sin que por ello se modifique la tipología asociada al uso de vivienda unifamiliar en manzana cerrada. En cualquier caso, la ocupación máxima en planta baja será el 80%⁸³⁸.

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

Artículo 7.10.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales**, en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada⁸³⁹.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas. Responden por lo general a proyectos de asentamientos propios de la periferia, o a actuaciones históricas y/o de nueva edificación en zonas de ensanche y media ladera.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana).

2.-Los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por

⁸³⁸Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta las consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de 4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. CB "Casillas Bajas del Zaidín".

⁸³⁹Ver planos de "Calificación y ordenación física".

dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada⁸⁴⁰.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁸⁴¹.

Artículo 7.10.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

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

-Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.

-Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

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

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento⁸⁴².

Artículo 7.10.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU de Granada⁸⁴³.

⁸⁴⁰ Ver nota del artículo 4.2.5 apartado 2 de las presentes Normas de PGOU. Habría que entender que se refiere al "aprovechamiento subjetivo" que en "suelo urbano consolidado" se identifica con el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU.

⁸⁴¹ Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestos por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

⁸⁴² TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN del presente PGOU.

⁸⁴³ No existe esta definición de retranqueos en la cartografía del PGOU.

2.-En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle.

3.-En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de **Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales**, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, y en caso de modificación del mismo se tomará el de las fincas colindantes. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público⁸⁴⁴.

Artículo 7.10.4.- Ocupación de parcela (OP).

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

2.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar⁸⁴⁵.

Artículo 7.10.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)⁸⁴⁶.

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

3.-En proyectos unitarios de viviendas fuera de los perímetros de protección incoados y/o declarados, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones⁸⁴⁷:

a. el perímetro de la planta sótano no rebase la superficie de parcela privativa de las viviendas, evitando situarse bajo espacios libres de carácter comunitario, caso de existir éstos (en soluciones de asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana comunitarios).

b. las plazas de aparcamiento deberán estar vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

4.-En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se

⁸⁴⁴Se considerará el retranqueo mayor, de las edificaciones existentes, en la fachada donde se ubica la edificación sustituida.

⁸⁴⁵Intervenciones sobre edificios existentes que permiten mantener las condiciones originales. Ver nota del artículo 4.3.2 apartado 2 de las presentes Normas del PGOU.

⁸⁴⁶Esta limitación está en contradicción con el contenido del artículo 6.2.4.1 apartado c de las presentes Normas del PGOU. Ver nota de dicho apartado.

⁸⁴⁷Ver nota del artículo 6.1.9 apartado 1.b de las presentes Normas del PGOU.

situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.10.6.- Altura y número de plantas (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación⁸⁴⁸.

2.-En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, se asegurará el adecuado tratamiento para este último, cumpliéndose las condiciones estéticas establecidas para esta calificación. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros⁸⁴⁹.

3.-La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a. Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b. Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c. Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 7.10.7.- Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas (OP).

Para la presente calificación de **Residencial unifamiliar en asociaciones lineales**, no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a cuarenta (40) metros.

Artículo 7.10.8.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

~~2.-La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los doce (12) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.~~

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias,

⁸⁴⁸En caso de que esta obligación implique el consumo de un "aprovechamiento" superior al "subjetivo" atribuido por el PGOU, el promotor deberá adquirir, obligatoriamente, el diferencial del mismo en los términos previsto en los artículos 62 y 64 de la LOUA. En todo caso habrá que tener en cuenta las condiciones de ordenación previstas en los Planes Especiales de Protección.

⁸⁴⁹Ver gráficos de la nota del artículo 7.3.20 de las presentes Normas del PGOU.

estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa⁸⁵⁰.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados.

Artículo 7.10.9.- Edificabilidad máxima (OP).

1.-La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores⁸⁵¹:

a) para edificios de dos plantas: 1,20 m² t/m²s.

b) para edificios de tres plantas: 1,80 m² t/m²s.

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

3.-En 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.

Artículo 7.10.10.- Patios (OP).

1.-Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23.

2.-En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 7.3.23⁸⁵².

3.-Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de

⁸⁵⁰Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006. Artículo 7.3.13, apartado a:

"No se computará como superficie edificada:

(...)

La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación".

⁸⁵¹Se considera edificabilidad "computable" y permite determinar el "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU, que a su vez concreta el "aprovechamiento subjetivo" de cualquier solar en "suelo urbano consolidado" para esta calificación.

⁸⁵²Artículo 7.3.23 de la Normativa del PGOU, "Dimensiones mínimas de los patios de parcelas". Ver también nota del artículo 6.1.9 apartado 1.b de las presentes Normas del PGOU.

Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés⁸⁵³.

Artículo 7.10.11.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU de Granada, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachadas y de plantas, si esto último se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.-Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

6.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones asociadas linealmente con retranqueo, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

7.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y donde aún no existan Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente de aplicación, se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso la disposición de cerramientos macizos de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, siempre que se justifique su adecuación a las preexistencias del entorno.

Artículo 7.10.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

1.-Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las

⁸⁵³Un patio inglés “es un espacio al aire libre abierto junto a un edificio y semienterrado, que puede dar a espacios públicos o privados, y que sirve para proveer de iluminación, acceso o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano. Técnicamente no importa la cota del suelo del patio, siempre que esté bajo la rasante tendrá esta denominación”.
https://es.wikipedia.org/wiki/Patio_ingl%C3%A9s

mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad⁸⁵⁴.

2.-Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas⁸⁵⁵.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas⁸⁵⁶:

⁸⁵⁴**Conceptos indeterminados a justificar en cada caso.**

Artículo III.27 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Usos singulares no contemplados"):

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

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

Artículo III.44 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Intervención singular"):

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

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular. En la documentación del proyecto correspondiente se justificará la solución adoptada con el mismo grado de precisión exigido para la intervención de Nueva Planta con integración, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre su entorno, y las edificaciones contiguas. El vuelo máximo de balcones quedará regulado por la condición que se establece en el artículo III.45. Intervención genérica, en su apartado 2.c.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Comisión de Seguimiento y a su aprobación previa por la Comisión Provincial del Patrimonio.

4. Quedan fuera de este supuesto las intervenciones sobre elementos catalogados, cuya regulación se establece en el Catálogo correspondiente".

⁸⁵⁵Los conceptos indeterminados que justifican una "intervención de carácter singular", pueden ser conformados mediante las posibilidades discrecionales de intervención administrativa, con la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento urbanístico (en este caso un Estudio de Detalle), que justifique su oportunidad y conveniencia. No obstante la fijación de parámetros urbanísticos que definan esta "intervención singular" a través del Estudio de Detalle, debe de hacerse dentro del objeto y contenido de éste, y respetando sus limitaciones, todo conforme a las previsiones del artículo 15 de la LOUA.

⁸⁵⁶**Artículo 15 de la LOUA ("Estudio de Detalle"):**

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes".

-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

-Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

-Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

Artículo 7.10.13.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

-Institucional privado.

-Equipamiento comunitario universitario.

-Equipamiento comunitario docente.

-Equipamiento comunitario deportivo.

Artículo 65 del RPU:

"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos".

-Equipamiento comunitario SIPS.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

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

Artículo 7.11.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar Aislada**, en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada⁸⁵⁷.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma. Se incluyen también dentro de esta calificación las viviendas pareadas adosadas por un solo lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en la periferia o en zonas históricas de ensanche y en ocupaciones de media ladera. Entre las mismas se incluyen los asentamientos denominados cármenes.

2.-Los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar Aislada**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada⁸⁵⁸.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁸⁵⁹.

Artículo 7.11.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

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

⁸⁵⁷Ver planos de "Calificación y ordenación física".

⁸⁵⁸Ver nota del artículo 4.2.5 apartado 2 de las presentes Normas de PGOU. Habría que entender que se refiere al "aprovechamiento subjetivo" que en "suelo urbano consolidado" se identifica con el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU.

⁸⁵⁹Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestas por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

-Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

-Lindero frontal: diez (10) metros.

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

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como **Residencial Unifamiliar Aislada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

Tampoco se admite la agregación ni segregación de parcelas para aquellas que cuenten con la calificación de residencial unifamiliar aislada, y estén expresamente grafiadas en el presente PGOU como **grandes cármenes**⁸⁶⁰.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento⁸⁶¹.

Artículo 7.11.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, según lo grafiado en los planos de la documentación gráfica del documento el PGOU, y separada también del resto de linderos de la parcela. En el caso de viviendas pareadas se permite el adosamiento sobre un lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

El valor de tales retranqueos, cuando no estuviese determinado en los correspondientes planos de documentación gráfica del PGOU, será como mínimo de tres (3) metros.

En el caso de proyectos unitarios de viviendas aisladas, dichos retranqueos obedecerán a ritmos uniformes, siendo sus valores mínimos de tres (3) metros⁸⁶².

⁸⁶⁰Ver planos de "Calificación y ordenación física".

⁸⁶¹TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN del presente PGOU.

⁸⁶²Según "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con los retranqueos en bloques abiertos en situaciones consolidadas, se señalan la siguiente interpretación:

"-Exposición:

Se produce cierta casuística específica a la hora de actuar sobre parcelas catastralmente reconocidas incluidas en manzanas mayoritariamente consolidadas por edificaciones anteriores, las cuales no cumplen con las condiciones de retranqueos establecidas por la calificación.

Aunque para este supuesto el Plan General contempla en el artículo 7.13.7 la excepción de poder reducir los retranqueos hasta 1/3 de la altura de la edificación mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, aún así se producen soluciones desafortunadas al provocarse escalonamientos sucesivos en prácticamente todas las plantas para poder cumplir dicha condición.

Artículo 7.11.4.- Ocupación de parcela (OP).

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

2.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar⁸⁶³.

3.-Para el caso de parcelas calificadas como residencial unifamiliar aislada, y grafiadas expresamente como grandes cármenes en el presente PGOU, la ocupación máxima será de un diez por ciento (10%) en todas y cada una de sus plantas.

Artículo 7.11.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)⁸⁶⁴.

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3.-En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.11.6.- Altura y número de plantas (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

Por ello, se considera que el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes que se redacte con este objeto debe tener un cierto margen de maniobra, atendiendo al parcelario oficial vigente y a la situación de las edificaciones consolidadas respecto a las alineaciones existentes, a fin de garantizar que se adopte una solución adecuada desde el punto de vista de la formalización arquitectónica de la propuesta.

A la vista de lo expuesto, se propone incorporar a la situación excepcional los retranqueos con arreglo a la ordenación parcelaria existente en el momento de aprobación del PGOU, según el siguiente criterio:

-Interpretación:

Cuando la ordenación en detalle consolidada en la manzana así lo justifique, el Estudio de Detalle podrá proponer ajustar la edificación a las alineaciones existentes -tanto oficiales como interiores- sin atender a los retranqueos respecto a ejes de viales, siempre que con ello se eviten escalonamientos inadecuados de la edificación y se formalice ésta en coherencia con la ordenación de las del entorno.

A estos efectos se entenderán como alineaciones interiores las constituidas por la delimitación de las parcelas existentes respecto de los espacios considerados como de uso y dominio público sobre el parcelario catastral vigente.

Análogamente, para la calificación de Vivienda Unifamiliar Aislada también podrá proponerse excepcionalmente, mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, la supresión del retranqueo obligatorio respecto a alineaciones oficiales o interiores, siempre que las condiciones de inedificabilidad de la parcela y las condiciones de la ordenación consolidada en su entorno así lo justifique. En cualquier caso, se mantendrán los retranqueos mínimos respecto a linderos".

⁸⁶³Intervenciones sobre edificios existentes que permiten mantener las condiciones originales. Ver nota del artículo 4.3.2 apartado 2 de las presentes Normas del PGOU.

⁸⁶⁴Esta limitación está en contradicción con el contenido del artículo 6.2.4.1 apartado c de las presentes Normas del PGOU. Ver nota de dicho apartado.

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

- a. Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b. Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c. Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 7.11.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

~~2.-La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los doce (12) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.~~

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa⁸⁶⁵.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados.

Artículo 7.11.8.- Edificabilidad máxima (OP).

1.-La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores⁸⁶⁶:

- a. para edificios de una planta: $0,30 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- b. para edificios de dos plantas: $0,60 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- c. para edificios de tres plantas: $0,90 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

2.-En el caso de parcelas calificadas como residencial unifamiliar aislada, y grafiadas expresamente como grandes cármenes en el presente PGOU, la edificabilidad máxima a considerar será la que sigue⁸⁶⁷:

- a. para edificios de una planta: $0,10 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

⁸⁶⁵Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

⁸⁶⁶Se considera edificabilidad "computable" y permite determinar el "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU, que a su vez concreta el "aprovechamiento subjetivo" de cualquier solar, en "suelo urbano consolidado", para esta calificación.

⁸⁶⁷Ver nota anterior.

b. para edificios de dos plantas: $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

c. para edificios de tres plantas: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

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

4.-En 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.

Artículo 7.11.9.- Patios (OP).

Sólo se admiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

Artículo 7.11.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas y plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y donde aún no exista Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente de aplicación, se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones exteriores, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso, la disposición de cerramientos macizos de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, siempre que dicho tratamiento sea común en la unidad morfológica superior donde se encuentre ubicada la actuación.

Artículo 7.11.11.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

1.-Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Unifamiliar Aislada**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad⁸⁶⁸.

2.-Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas⁸⁶⁹.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas⁸⁷⁰:

⁸⁶⁸**Conceptos indeterminados a justificar en cada caso.**

Artículo III.27 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Usos singulares no contemplados"):

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

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

Artículo III.44 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Intervención singular"):

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

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular. En la documentación del proyecto correspondiente se justificará la solución adoptada con el mismo grado de precisión exigido para la intervención de Nueva Planta con integración, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre su entorno, y las edificaciones contiguas. El vuelo máximo de balcones quedará regulado por la condición que se establece en el artículo III.45. Intervención genérica, en su apartado 2.c.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Comisión de Seguimiento y a su aprobación previa por la Comisión Provincial del Patrimonio.

4. Quedan fuera de este supuesto las intervenciones sobre elementos catalogados, cuya regulación se establece en el Catálogo correspondiente".

⁸⁶⁹Los conceptos indeterminados que justifican una "intervención de carácter singular", pueden ser conformados mediante las posibilidades discrecionales de intervención administrativa, con la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento urbanístico (en este caso un Estudio de Detalle), que justifique su oportunidad y conveniencia. No obstante la fijación de parámetros urbanísticos que definan está "intervención singular" a través del Estudio de Detalle, debe de hacerse dentro del objeto y contenido de éste, y respetando sus limitaciones, todo conforme a las previsiones del artículo 15 de la LOUA.

⁸⁷⁰**Artículo 15 de la LOUA ("Estudio de Detalle"):**

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

-Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

-Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

Artículo 7.11.12.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

-Institucional privado.

-Equipamiento comunitario universitario.

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes".

Artículo 65 del RPU:

"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos".

- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

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

Artículo 7.12.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada⁸⁷¹.

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

También hace referencia a aquellas tipologías de bloques plurifamiliares en doble crujía que aparecen como tal grafadas en las áreas de reforma del presente PGOU, disponiendo sus líneas de edificación en las alineaciones exteriores fijadas por la documentación gráfica del presente documento del PGOU de Granada, no cuentan con patios de luces y/o ventilación interiores, vinculando todas las piezas vivideras hacia el viario o espacio público exterior.

2.-Los sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada⁸⁷².

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁸⁷³.

Artículo 7.12.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

⁸⁷¹Ver planos de "Calificación y ordenación física".

⁸⁷²Ver nota del artículo 4.2.5 apartado 2 de las presentes Normas de PGOU. Habría que entender que se refiere al "aprovechamiento subjetivo" que en "suelo urbano consolidado" se identifica con el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU.

⁸⁷³Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestas por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

1.-Parcela mínima.

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

-Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.

-Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

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

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento⁸⁷⁴.

Artículo 7.12.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

2.-Para los ámbitos incluidos dentro de perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuentan con Plan Especial de Protección aprobado definitivamente, no se admiten retranqueos en ninguna de las plantas del edificio con respecto al viario o espacio público al que se vincula la edificación.

3.-Para el resto de zonas calificadas como residencial plurifamiliar en manzana cerrada, se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las plantas superiores a la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle⁸⁷⁵.

Artículo 7.12.4.- Ocupación de parcela (OP).

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

⁸⁷⁴TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN del presente PGOU.

⁸⁷⁵Objeto y contenido del Estudio de Detalle, artículo 15 de la LOUA y 65 del RPU.

2.-Esta ocupación podrá llegar a ser de un cien por cien (100%) en planta baja, cuando en dicha planta no exista el uso de vivienda, ni la edificación se encuentre incluida dentro de los perímetros incoados y/o declarados que no cuentan con Plan Especial de Protección vigente. Para estos casos, hasta tanto no se apruebe la correspondiente figura de planeamiento de protección específica, la ocupación de la planta baja no superará el ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela⁸⁷⁶.

También podrá alcanzarse la ocupación del cien por cien (100%) en las cuatro primeras plantas de edificios propuestos en doble crujía recogidos en las áreas de reforma del presente PGOU, que colocando sus líneas de edificación sobre las alineaciones oficiales, carecen de cualquier clase de patio y aseguran el carácter de exteriores de todas sus dependencias, permitiendo de este modo la obtención de una mayor superficie de uso público de viario o espacios libres en dichas áreas de reforma⁸⁷⁷.

3.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar⁸⁷⁸.

4.-Para el caso de sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá ocuparse obligatoriamente el 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación⁸⁷⁹.

⁸⁷⁶Ver contenido de los PEPRIs vigentes.

⁸⁷⁷Tipología específica propuesta en las Áreas de Reforma, "Suelo urbano no consolidado". Ver artículo 4.2.3 de las presentes Normas del PGOU.

⁸⁷⁸Intervenciones sobre edificios existentes que permiten mantener las condiciones originales. Ver nota del artículo 4.3.2 apartado 2 de las presentes Normas del PGOU.

⁸⁷⁹En caso de que esta obligación implique el consumo de un "aprovechamiento" superior al "subjetivo" atribuido por el PGOU, el promotor deberá adquirir, obligatoriamente, el diferencial del mismo en los términos previsto en los artículos 62 y 64 de la LOUA. Habrá que tener en cuenta, además, las condiciones de ordenación previstas en los Planes Especiales de Protección.

También hay que tener en cuenta que, en relación con la obligación de consolidar el número de plantas que se establecen en determinadas calificaciones para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos, "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRi Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; señalan lo siguiente:

"-Exposición:

Se plantea la cuestión de que si puede renunciar un promotor o propietario a consumir toda su edificabilidad en un sólo acto y materializar una altura inferior a la que se obliga, estableciendo una fase de la obra, para en una posterior actuación completar la altura obligada y agotar la edificabilidad no consumida antes.

-Interpretación:

Con independencia de la manifiesta posibilidad de dividir en fases cualquier propuesta de edificación, en el supuesto de tener que materializar de forma obligatoria un cierto volumen se considera que la licencia debe ser única, cumpliendo todas la determinaciones de la normativa de aplicación, abarcando la totalidad de la intervención y habiendo procedido al ajuste integral del aprovechamiento urbanístico que ello conlleva, aunque a la hora de conceder Licencia de 1ª Ocupación solo se haya ejecutado una fase de la obra. A estos efectos, en la solicitud de la licencia se deberá incluir la programación temporal de las distintas fase. Por otra parte, la obligación de edificar necesariamente los primeros cinco metros de crujía sólo es exigible -y con excepciones- para las parcelas incluidas en los Conjuntos Históricos sometidos a protección, y en la medida que sus instrumentos específicos de planeamiento así lo determinen.*

*En cualquier caso, en el procedimiento de concesión de la licencia se atenderá a lo dispuesto en los artículos 190 y 191 de la vigente Ley del Suelo en cuanto ajustes de aprovechamiento**".*

**Artículo 9 del RDUa ("Licencias por fases o parciales").*

***Hoy, artículos 62 y siguientes de la LOUA.*

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en los correspondientes planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

Aquellas parcelas en las que, bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene y salubridad de las viviendas, no se pudiese cumplir lo establecido en cuanto a la obligatoriedad de ocupación de un fondo mínimo desde la línea de edificación, se les permitirá realizar patios de parcela en dicha franja de ancho cinco (5) metros.

Artículo 7.12.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)⁸⁸⁰.

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela.

3.-En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.12.6.- Altura y número de plantas (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación⁸⁸¹.

2.-En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en éste último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el presente PGOU. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros⁸⁸².

3.-Para el caso de sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos que cuenten con Planes Especiales de Protección aprobados

⁸⁸⁰Esta limitación está en contradicción con el contenido del artículo 6.2.4.1 apartado c de las presentes Normas del PGOU. Ver nota de dicho apartado.

⁸⁸¹En caso de que esta obligación implique el consumo de un "aprovechamiento" superior al "subjetivo" atribuido por el PGOU, el promotor deberá adquirir, obligatoriamente, el diferencial del mismo en los términos previsto en los artículos 62 y 64 de la LOUA.

⁸⁸²Ver gráficos de la nota del artículo 7.3.20 de las presentes Normas del PGOU.

definitivamente, deberá mantenerse obligatoriamente la altura fijada por los planos de la documentación gráfica del PGOU en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación⁸⁸³.

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal será obligatorio el mantenimiento de la altura fijada en los planos de la documentación gráfica del PGOU en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

Para el resto de la parcela, el número máximo de plantas será el fijado por los planos de la documentación gráfica del PGOU.

4.-La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a. Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b. Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c. Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.
- d. Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.
- e. Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.
- f. Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.
- g. Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440) centímetros.
- h. Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.

Artículo 7.12.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

~~2.-La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.~~

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa⁸⁸⁴.

⁸⁸³En caso de que esta obligación implique el consumo de un "aprovechamiento" superior al "subjetivo" atribuido por el PGOU, el promotor deberá adquirir, obligatoriamente, el diferencial del mismo en los términos previsto en los artículos 62 y 64 de la LOUA. En todo caso habrá que tener en cuenta las condiciones de ordenación previstas en los Planes Especiales de Protección.

⁸⁸⁴Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes;

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 7.12.8.- Edificabilidad máxima (OP).

1.-La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores⁸⁸⁵:

- a. para edificios de dos plantas: $1,60 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- b. para edificios de tres plantas: $2,40 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- c. para edificios de cuatro plantas: $3,2 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- d. para edificios de cinco plantas: $3,8 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- e. para edificios de seis plantas: $4,4 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- f. para edificios de más de seis plantas: $4,8 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

En el caso de edificios propuestos en doble crujía recogidos en las áreas de reforma del presente PGOU, que colocando sus líneas de edificación sobre las alineaciones oficiales, carecen de cualquier clase de patio y aseguran el carácter de exteriores de todas sus dependencias, permitiendo de este modo la obtención de una mayor superficie de uso público de viario o espacios libres en dichas áreas de reforma, se admiten las siguientes edificabilidades:

- a. para edificios de dos plantas: $2,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- b. para edificios de tres plantas: $3,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- c. para edificios de cuatro plantas: $4,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- d. para edificios de más de cuatro plantas: $4,8 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

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

3.-En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 7.12.9.- Patios (OP).

1.-Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

⁸⁸⁵Se considera edificabilidad "computable" y permite determinar el "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU, que a su vez concreta el "aprovechamiento subjetivo" de cualquier solar en "suelo urbano consolidado" para esta calificación.

2.-Se permiten los patios de manzana, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

3.-Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés⁸⁸⁶.

Artículo 7.12.10.- Dimensiones máximas de las edificaciones (OP).

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los sesenta (60) metros.

Artículo 7.12.11.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.-Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas, salvo que los mismos estuviesen determinados en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente PGOU, o de sus figuras de desarrollo.

En todo caso dichos soportales deberán responder a proyectos unitarios sobre frentes de manzana, donde la diferencia de cota entre los extremos de la parcela sobre la que se sitúa la edificación no supere un (1) metro.

6.-El tratamiento de cubierta en las zonas indicadas en la presente normativa como de ocupación obligatoria para un fondo de cinco (5) metros medidos desde la línea de edificación -

⁸⁸⁶Un patio inglés “es un espacio al aire libre abierto junto a un edificio y semienterrado, que puede dar a espacios públicos o privados, y que sirve para proveer de iluminación, acceso o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano. Técnicamente no importa la cota del suelo del patio, siempre que esté bajo la rasante tendrá esta denominación”.
https://es.wikipedia.org/wiki/Patio_ingl%C3%A9s

sectores incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente-, será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe, que en el caso de faldones de longitud, en proyección horizontal, superior a cuatro (4) metros, deberá ser a dos aguas.

7.-En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

Artículo 7.12.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

1.-Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad⁸⁸⁷.

2.-Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones

⁸⁸⁷ **Conceptos indeterminados a justificar en cada caso.**

Artículo III.27 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Usos singulares no contemplados"):

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

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

Artículo III.44 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Intervención singular"):

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

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular. En la documentación del proyecto correspondiente se justificará la solución adoptada con el mismo grado de precisión exigido para la intervención de Nueva Planta con integración, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre su entorno, y las edificaciones contiguas. El vuelo máximo de balcones quedará regulado por la condición que se establece en el artículo III.45. Intervención genérica, en su apartado 2.c.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Comisión de Seguimiento y a su aprobación previa por la Comisión Provincial del Patrimonio.

4. Quedan fuera de este supuesto las intervenciones sobre elementos catalogados, cuya regulación se establece en el Catálogo correspondiente".

contiguas⁸⁸⁸.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas⁸⁸⁹:

-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

-Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

-Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

⁸⁸⁸ Los conceptos indeterminados que justifican una "intervención de carácter singular", pueden ser conformados mediante las posibilidades discrecionales de intervención administrativa, con la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento urbanístico (en este caso un Estudio de Detalle), que justifique su oportunidad y conveniencia. No obstante la fijación de parámetros urbanísticos que definan esta "intervención singular" a través del Estudio de Detalle, debe de hacerse dentro del objeto y contenido de éste, y respetando sus limitaciones, todo conforme a las previsiones del artículo 15 de la LOUA.

⁸⁸⁹ Artículo 15 de la LOUA ("Estudio de Detalle"):

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico. c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie. d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes".

Artículo 65 del RPU:

"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos".

Artículo 7.12.13.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

-Residencial vivienda unifamiliar, tanto en régimen libre como de protección pública.

-Residencial singular (*).

-Terciario comercial (*).

-Terciario de oficinas (*).

-Terciario de espectáculos o centros de reunión (*).

-Terciario garajes.

-Institucional privado.

-Equipamiento comunitario universitario.

-Equipamiento comunitario docente.

-Equipamiento comunitario deportivo.

-Equipamiento comunitario SIPS.

3.-Para el caso de los sectores afectados por esta calificación incluidos en perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, los usos permitidos señalados con el símbolo (*) en el número 2 de este mismo artículo, sólo podrán implantarse sobre edificios pertenecientes al catálogo del presente PGOU que cuenten con Niveles 1, 2 ó 3 de protección asignados por el presente documento, y siempre que la implantación de dichos usos no supongan deterioro o menoscabo de los valores que hacen acreedores de la protección a dichos inmuebles.

4.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DÉCIMOTERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

Artículo 7.13.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos** en los documentos gráficos del presente PGOU⁸⁹⁰.

Se trata de sectores destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación.

En gran parte esta calificación recoge las edificaciones en altura de “bloques H” existentes, y prevé los bloques abiertos o aislados que puedan aparecer en las diversas áreas de reforma y figuras de planeamiento de desarrollo del presente PGOU.

2.-En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁸⁹¹.

Artículo 7.13.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

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

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

2.-Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma⁸⁹².

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se contemplen las determinaciones indicadas en el presente apartado⁸⁹³.

3.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

⁸⁹⁰Ver planos de “Calificación y ordenación física”.

⁸⁹¹Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestos por éstos al “aprovechamiento subjetivo” asignado por el PGOU constituye una “vinculación singular” en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

⁸⁹²Se debe definir la parte de cada parcela vinculada a cada una de los edificios (bloques aislados), de tal forma que cada una de estas partes pueden contener condiciones urbanísticas básicas (según define la Norma: la edificabilidad), de cada una de las edificaciones (sin consideración del uso). Esta condición permitiría, en un futuro, la división de las parcelas en función del número de edificios o bloques aislados, y éstas seguirían cumpliendo las condiciones de edificabilidad, altura y ocupación de la calificación. El uso se establecería en cada bloque, en función de la asignación en la propuesta primitiva, sin importar su carácter de “principal” o “complementario” que detentará dentro de la parcela en esta propuesta original.

⁸⁹³Objeto de los Estudios de Detalle, artículo 15 de la LOUA. Es necesario para justificar las determinaciones de volumen y ocupación en una parcela de gran tamaño.

Para el caso de sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección de este documento para el caso de elementos catalogados⁸⁹⁴.

Artículo 7.13.3.- Alineaciones y separación a linderos (OP).

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

2.-Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella⁸⁹⁵.

Artículo 7.13.4.- Separación entre edificios (OP).

Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos⁸⁹⁶.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

Artículo 7.13.5.- Ocupación de parcela (OP).

1.-La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento, 50%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.-Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación⁸⁹⁷.

⁸⁹⁴ TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN del presente PGOU.

⁸⁹⁵ Es obligatorio el adosamiento. Sin necesidad de autorización del titular de la parcela colindante.

⁸⁹⁶ Los retranqueos pueden hacerse por plantas, lo que puede provocar edificios o bloques con fachadas escalonadas (en forma "piramidal").

⁸⁹⁷ Según "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con la ocupación en planta baja en esta calificación, se señalan la siguiente interpretación:

"-Exposición:

3.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar⁸⁹⁸.

Artículo 7.13.6.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)⁸⁹⁹.

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

3.-En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.13.7.- Situaciones excepcionales de parcelas y edificaciones existentes con calificación plurifamiliar en bloques abiertos (OP).

1.-Excepcionalmente, y para el caso de una sola edificación sobre parcela ya existente, tanto de nueva planta como por sustitución, donde quede suficientemente justificado que el cumplimiento de las condiciones de ocupación y separación mínima entre edificaciones establecidas en los artículos anteriores conllevan a la situación de inedificabilidad de dicha parcela, podrá aumentarse el porcentaje de la ocupación por planta establecido como máximo

El artículo 7.13.5 apartado 2 del PGOU 2000 establece que la ocupación de la planta baja de los edificios acogidos a esta calificación podrá aumentarse hasta un 75% de la superficie total de la parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas, cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda.

Se ha presentado a consulta una propuesta en la que las circunstancias de la edificación respecto a su entorno favorecen la implantación de viviendas y locales comerciales en planta baja, y la cuestión que se plantea es si, respetándose el porcentaje relativo al uso dominante de locales comerciales en planta baja, tendría ésta la consideración de uso distinto al de viviendas y en consecuencia puede ocuparse por la edificación en un 75%.

Se entiende que, en cualquier caso, la condición de vivienda exterior es exigible a las viviendas así planteadas. También se ha planteado la necesidad de una mayor ocupación en los sótanos destinados a garaje para esta calificación, que el Plan autoriza a un máximo delimitado por la proyección de los ocupados por la edificación sobre rasante.

Ello debido a las dificultades que esta restricción ocasiona al distribuir en planta los sótanos que garaje, que demandan una generosa amplitud de espacios de acceso y maniobra. Entendiendo esta dificultad, especialmente acentuada en parcelas de superficie próxima a la mínima exigible a esta calificación, se interpreta lo siguiente:

-Interpretación:

a) La ocupación de los garajes en sótano o semisótano tendrá como límite el 75% del total de la parcela, pudiendo justificadamente diferir su proyección en planta del ocupado por la edificación sobre rasante para adecuarse a la mejor disposición de accesos y distribución de plazas de aparcamiento. No obstante, la superficie de sótano que exceda de la proyección real de la edificación sobre rasante deberá diseñarse como sótano estricto, es decir, no asomará por encima de la cota del terreno. La oportunidad e idoneidad de la propuesta se justificará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

b) En parcelas donde se proponga superar la ocupación en planta baja hasta el máximo autorizado del 75% por destinarla a usos distintos al de vivienda, se podrá compatibilizar el uso minoritario de vivienda en dicha planta siempre que mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle se justifique suficientemente la coherencia y oportunidad de la solución adoptada.

c) En cualquier caso, se asegurará que al menos un 15% de la superficie de la parcela disponga de terreno apto para la plantación de árboles y especies vegetales".

⁸⁹⁸Intervenciones sobre edificios existentes que permiten mantener las condiciones originales. Ver nota del artículo 4.3.2 apartado 2 de las presentes Normas del PGOU.

⁸⁹⁹Esta limitación está en contradicción con el contenido del artículo 6.2.4.1 apartado c de las presentes Normas del PGOU. Ver nota de dicho apartado.

para la presente calificación, y reducir la separación de dicha edificación a linderos hasta la tercera parte de la altura de la edificación proyectada, con un mínimo de tres (3) metros. Se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes⁹⁰⁰.

2.-En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima establecida en la presente calificación.

Artículo 7.13.8.- Altura y número de plantas (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento del PGOU de Granada.

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

- a. Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b. Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c. Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.
- d. Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.
- e. Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.
- f. Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.

⁹⁰⁰Según "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con los retranqueos en bloques abiertos en situaciones consolidadas, se señalan la siguiente interpretación:

-Exposición:

Se produce cierta casuística específica a la hora de actuar sobre parcelas catastralmente reconocidas incluidas en manzanas mayoritariamente consolidadas por edificaciones anteriores, las cuales no cumplen con las condiciones de retranqueos establecidas por la calificación. Aunque para este supuesto el Plan General contempla en el artículo 7.13.7 la excepción de poder reducir los retranqueos hasta 1/3 de la altura de la edificación mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, aún así se producen soluciones desafortunadas al provocarse escalonamientos sucesivos en prácticamente todas las plantas para poder cumplir dicha condición.

Por ello, se considera que el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes que se redacte con este objeto debe tener un cierto margen de maniobra, atendiendo al parcelario oficial vigente y a la situación de las edificaciones consolidadas respecto a las alineaciones existentes, a fin de garantizar que se adopte una solución adecuada desde el punto de vista de la formalización arquitectónica de la propuesta.

A la vista de los expuesto, se propone incorporar a la situación excepcional los retranqueos con arreglo a la ordenación parcelaria existente en el momento de aprobación del PGOU, según el siguiente criterio:

-Interpretación:

Cuando la ordenación en detalle consolidada en la manzana así lo justifique, el Estudio de Detalle podrá proponer ajustar la edificación a las alineaciones existentes -tanto oficiales como interiores- sin atender a los retranqueos respecto a ejes de viales, siempre que con ello se eviten escalonamientos inadecuados de la edificación y se formalice ésta en coherencia con la ordenación del las del entorno. A estos efectos se entenderán como alineaciones interiores las constituidas por la delimitación de las parcelas existentes respecto de los espacios considerados como de uso y dominio público sobre el parcelario catastral vigente.

Análogamente, para la calificación de Vivienda Unifamiliar Aislada también podrá proponerse excepcionalmente, mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, la supresión del retranqueo obligatorio respecto a alineaciones oficiales o interiores, siempre que las condiciones de inedificabilidad de la parcela y las condiciones de la ordenación consolidada en su entorno así lo justifique. En cualquier caso, se mantendrán los retranqueos mínimos respecto a linderos".

Objeto de los Estudios de Detalle, artículo 15 de la LOUA.

g. Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440) centímetros.

h. Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.

Artículo 7.13.9.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

~~2.-La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.~~

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa⁹⁰¹.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 7.13.10.- Edificabilidad máxima (OP).

1.-La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores⁹⁰²:

- a. para edificios de dos plantas: 1,00 m² t/m²s.
- b. para edificios de tres plantas: 1,50 m² t/m²s.
- c. para edificios de cuatro plantas: 2,00 m² t/m²s.
- d. para edificios de cinco plantas: 2,50 m² t/m²s.
- e. para edificios de seis plantas: 3,00 m² t/m²s.
- f. para edificios de siete plantas: 3,40 m² t/m²s.
- g. para edificios de ocho plantas: 3,80 m² t/m²s.

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

⁹⁰¹Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

⁹⁰²Se considera edificabilidad "computable" y permite determinar el "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU, que a su vez concreta el "aprovechamiento subjetivo" de cualquier solar en "suelo urbano consolidado" para esta calificación.

3.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 7.13.11.- Patios (OP).

1.-Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés⁹⁰³.

2.-El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total⁹⁰⁴.

Artículo 7.13.12.- Dimensiones máximas de las edificaciones (OP).

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) metros lineales.

Artículo 7.13.13.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

⁹⁰³Un patio inglés “es un espacio al aire libre abierto junto a un edificio y semienterrado, que puede dar a espacios públicos o privados, y que sirve para proveer de iluminación, acceso o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano. Técnicamente no importa la cota del suelo del patio, siempre que esté bajo la rasante tendrá esta denominación”.

https://es.wikipedia.org/wiki/Patio_ingl%C3%A9s

⁹⁰⁴Según “los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general”, aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con la ocupación en planta baja en esta calificación, se señalan la siguiente interpretación:

“-Exposición:

El artículo 7.13.5 apartado 2 del PGOU 2000 establece que la ocupación de la planta baja de los edificios acogidos a esta calificación podrá aumentarse hasta un 75% de la superficie total de la parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas, cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda.

Se ha presentado a consulta una propuesta en la que las circunstancias de la edificación respecto a su entorno favorecen la implantación de viviendas y locales comerciales en planta baja, y la cuestión que se plantea es si, respetándose el porcentaje relativo al uso dominante de locales comerciales en planta baja, tendría ésta la consideración de uso distinto al de viviendas y en consecuencia puede ocuparse por la edificación en un 75%. Se entiende que, en cualquier caso, la condición de vivienda exterior es exigible a las viviendas así planteadas.

También se ha planteado la necesidad de una mayor ocupación en los sótanos destinados a garaje para esta calificación, que el Plan autoriza a un máximo delimitado por la proyección de los ocupados por la edificación sobre rasante.

Ello debido a las dificultades que esta restricción ocasiona al distribuir en planta los sótanos que garaje, que demandan una generosa amplitud de espacios de acceso y maniobra. Entendiendo esta dificultad, especialmente acentuada en parcelas de superficie próxima a la mínima exigible a esta calificación, se interpreta lo siguiente:

-Interpretación:

a) La ocupación de los garajes en sótano o semisótano tendrá como límite el 75% del total de la parcela, pudiendo justificadamente diferir su proyección en planta del ocupado por la edificación sobre rasante para adecuarse a la mejor disposición de accesos y distribución de plazas de aparcamiento. No obstante, la superficie de sótano que exceda de la proyección real de la edificación sobre rasante deberá diseñarse como sótano estricto, es decir, no asomará por encima de la cota del terreno. La oportunidad e idoneidad de la propuesta se justificará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

b) En parcelas donde se proponga superar la ocupación en planta baja hasta el máximo autorizado del 75% por destinarla a usos distintos al de vivienda, se podrá compatibilizar el uso minoritario de vivienda en dicha planta siempre que mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle se justifique suficientemente la coherencia y oportunidad de la solución adoptada.

c) En cualquier caso, se asegurará que al menos un 15% de la superficie de la parcela disponga de terreno apto para la plantación de árboles y especies vegetales”.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación.

5.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6.-El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Artículo 7.13.14.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).

1.-Al objeto de fomentar los ensayos tipológicos en nuevos asentamientos, se permite la evolución de la presente tipología de bloque abierto hacia tipologías mixtas, que para edificios de seis o más plantas, pueden ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de las dos primeras plantas de la edificación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes⁹⁰⁵:

a. No podrá superarse la edificabilidad máxima, que será la indicada para bloque abierto en el presente capítulo.

b. Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes es siempre superior a la semisuma de las alturas de las piezas de edificación más cercanas.

c. No podrá superarse las dimensiones máximas de la edificación establecidas para bloque abierto en el presente capítulo.

d. El uso de las dos plantas primeras cuando ocupen el setenta y cinco por ciento (75%), deberá ser distinto al de vivienda.

⁹⁰⁵Se entiende que es planta baja y primera.

e. No se afecte a derechos civiles de luces o ventilación que o sean fincas colindantes.

2.-En todo caso, dichas actuaciones se autorizarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle⁹⁰⁶, donde queden justificadas las circunstancias de la intervención de carácter singular.

3.-No se admiten este tipo de actuaciones en los ámbitos afectados por perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección)⁹⁰⁷.

Artículo 7.13.15.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

1.-Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad⁹⁰⁸.

2.-Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones

⁹⁰⁶Objeto de los Estudios de Detalle, artículo 15 de la LOUA. Es necesario para justificar las determinaciones de volumen y ocupación de la parcela.

⁹⁰⁷Los PEPRIs podrán establecer calificaciones urbanísticas específicas que consideren esta tipología mixta o similar.

⁹⁰⁸**Conceptos indeterminados a justificar en cada caso.**

Artículo III.27 de la Normativa del PEPRi Albaicín ("Usos singulares no contemplados"):

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

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

Artículo III.44 de la Normativa del PEPRi Albaicín ("Intervención singular"):

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

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular. En la documentación del proyecto correspondiente se justificará la solución adoptada con el mismo grado de precisión exigido para la intervención de Nueva Planta con integración, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre su entorno, y las edificaciones contiguas. El vuelo máximo de balcones quedará regulado por la condición que se establece en el artículo III.45. Intervención genérica, en su apartado 2.c.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Comisión de Seguimiento y a su aprobación previa por la Comisión Provincial del Patrimonio.

4. Quedan fuera de este supuesto las intervenciones sobre elementos catalogados, cuya regulación se establece en el Catálogo correspondiente".

contiguas⁹⁰⁹.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas⁹¹⁰:

-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

-Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

⁹⁰⁹ Los conceptos indeterminados que justifican una "intervención de carácter singular", pueden ser conformados mediante las posibilidades discrecionales de intervención administrativa, con la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento urbanístico (en este caso un Estudio de Detalle), que justifique su oportunidad y conveniencia. No obstante la fijación de parámetros urbanísticos que definan esta "intervención singular" a través del Estudio de Detalle, debe de hacerse dentro del objeto y contenido de éste, y respetando sus limitaciones, todo conforme a las previsiones del artículo 15 de la LOUA.

⁹¹⁰ Artículo 15 de la LOUA ("Estudio de Detalle"):

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes".

Artículo 65 del RPU:

"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos".

-Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

Artículo 7.13.16.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOCUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA.

Artículo 7.14.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Patio de Manzana**, en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada⁹¹¹.

Se trata de sectores destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques alineados a viales, que encierran un espacio privativo comunitario libre de edificación (patio de manzana). En general, responde a soluciones tipológicas puntuales existentes en la ciudad, y a la posible previsión de dichas tipologías en las figuras de planeamiento de desarrollo.

⁹¹¹Ver planos de "Calificación y ordenación física".

2.-En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁹¹².

Artículo 7.14.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

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

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

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Deberán atenderse, en su caso, las normas de protección establecidas al efecto para elementos catalogados.

Artículo 7.14.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada⁹¹³.

2.-No se permiten retranqueos en ninguna de las cuatro primeras plantas de la edificación vinculadas a viario o espacio público.

Para edificios con mayor altura podrán retranquearse de la alineación oficial las plantas situadas por encima de la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente de manzana y responda a la creación de un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle⁹¹⁴.

Artículo 7.14.4.- Ocupación de parcela (OP).

1.-La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante

⁹¹²TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN del presente PGOU.

⁹¹³En los planos del PGOU no aparece ninguna línea de edificación retranqueada.

⁹¹⁴Objeto y contenido del Estudio de Detalle, artículo 15 de la LOUA y 65 del RPU.

levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original⁹¹⁵.

Artículo 7.14.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)⁹¹⁶.

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, ocupando un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie propia del patio de manzana⁹¹⁷.

3.-En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.14.6.- Altura y número de plantas (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU de Granada.

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

- a. Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b. Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c. Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.
- d. Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.
- e. Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.
- f. Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.

Artículo 7.14.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

⁹¹⁵Intervenciones sobre edificios existentes que permiten mantener las condiciones originales. Ver nota del artículo 4.3.2 apartado 2 de las presentes Normas del PGOU.

⁹¹⁶Esta limitación está en contradicción con el contenido del artículo 6.2.4.1 apartado c de las presentes Normas del PGOU. Ver nota de dicho apartado.

⁹¹⁷Un 20% de lo que debe de ocupar, como mínimo, el patio de manzana. Este patio tiene que tener unas dimensiones mínimas de 9 metros de lado y 81 m2. de superficie (artículo 7.3.23.4 de las presentes Normas del PGOU). Hay que tener en cuenta, además, que sobre rasante la edificación sólo puede ocupar el 50% de la parcela.

El patio de manzana hace referencia a una parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores. En consecuencia puede afectar a varias o a todas las parcelas incluidas en una manzana. Definición de "manzana" apartado a del artículo 7.2.1 de las presentes Normas del PGOU.

~~2.-La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.~~

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa⁹¹⁸.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 7.14.8.- Edificabilidad máxima (OP).

1.-La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores⁹¹⁹:

- a. para edificios de dos plantas: 1,00 m² t/m²s.
- b. para edificios de tres plantas: 1,50 m² t/m²s.
- c. para edificios de cuatro plantas: 2,00 m² t/m²s.
- d. para edificios de cinco plantas: 2,50 m² t/m²s.
- e. para edificios de seis plantas: 3,00 m² t/m²s.

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

3.-En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 7.14.9.- Patios (OP).

1.-Los patios de luces y ventilación cumplirán con las condiciones de dimensiones mínimas establecidas para los mismos generales establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la normativa del presente PGOU.

2.-Los patios de manzana atenderán a las determinaciones de dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la normativa del presente PGOU.

⁹¹⁸Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

⁹¹⁹Se considera edificabilidad "computable" y permite determinar el "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU, que a su vez concreta el "aprovechamiento subjetivo" de cualquier solar en "suelo urbano consolidado" para esta calificación.

3.-Se admiten los patios abiertos a fachada cuando los mismos afecten cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para dichas intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada tipo inglés⁹²⁰.

Artículo 7.14.10.- Dimensiones máximas de las edificaciones (OP).

La dimensión máxima para las fachadas de los bloques que cierran la manzana, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) metros.

Artículo 7.14.11.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

Artículo 7.14.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

1.-Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Plurifamiliar con Patio de Manzana**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad⁹²¹.

⁹²⁰Un **patio inglés** "es un espacio al aire libre abierto junto a un edificio y semienterrado, que puede dar a espacios públicos o privados, y que sirve para proveer de iluminación, acceso o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano. Técnicamente no importa la cota del suelo del patio, siempre que esté bajo la rasante tendrá esta denominación".
https://es.wikipedia.org/wiki/Patio_ingl%C3%A9s.

⁹²¹**Conceptos indeterminados a justificar en cada caso.**

Artículo III.27 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Usos singulares no contemplados"):

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

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

Artículo III.44 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Intervención singular"):

"1. Manteniendo los criterios de esta Plan Especial de protección de los valores arquitectónicos, urbanos y ambientales del Albaicín, conjuntamente con el fomento del ejercicio de una arquitectura contemporánea, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas tipológicas, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través

2.-Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas⁹²².

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas⁹²³:

del contraste, conduzca a resultados que se aparten de la Normativa que, para la integración de la nueva edificación, se establezca en estas Ordenanzas.

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular. En la documentación del proyecto correspondiente se justificará la solución adoptada con el mismo grado de precisión exigido para la intervención de Nueva Planta con integración, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre su entorno, y las edificaciones contiguas. El vuelo máximo de balcones quedará regulado por la condición que se establece en el artículo III.45. Intervención genérica, en su apartado 2.c.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Comisión de Seguimiento y a su aprobación previa por la Comisión Provincial del Patrimonio.

4. Quedan fuera de este supuesto las intervenciones sobre elementos catalogados, cuya regulación se establece en el Catálogo correspondiente".

⁹²²Los concepto indeterminados que justifican una "intervención de carácter singular", pueden ser conformados mediante las posibilidades discrecionales de intervención administrativa, con la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento urbanístico (en este caso un Estudio de Detalle), que justifique su oportunidad y conveniencia. No obstante la fijación de parámetros urbanísticos que definan está "intervención singular" a través del Estudio de Detalle, debe de hacerse dentro del objeto y contenido de éste, y respetando sus limitaciones, todo conforme a las previsiones del artículo 15 de la LOUA.

⁹²³Artículo 15 de la LOUA ("Estudio de Detalle"):

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes".

Artículo 65 del RPU:

"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

-Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

-Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

Artículo 7.14.13.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

-Residencial singular.

-Terciario comercial.

-Terciario de oficinas.

-Terciario de espectáculos o centros de reunión.

-Terciario garajes.

-Institucional privado.

-Equipamiento comunitario universitario.

-Equipamiento comunitario docente.

-Equipamiento comunitario deportivo.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos".

-Equipamiento comunitario SIPS.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOQUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL SINGULAR.

Artículo 7.15.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Singular** en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada⁹²⁴.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a usos residenciales relacionados con el hospedaje y/o alojamiento de personas, por lo general, no vinculadas familiarmente.

2.-Los sectores calificados como **Residencial Singular**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada⁹²⁵.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁹²⁶.

Artículo 7.15.2.- Condiciones particulares de la calificación residencial singular asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).

1.-Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como residencial singular integradas en unidades morfológicas superiores -manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares⁹²⁷.

⁹²⁴Ver planos de "Calificación y ordenación física".

⁹²⁵Ver nota del artículo 4.2.5 apartado 2 de las presentes Normas de PGOU. Habría que entender que se refiere al "aprovechamiento subjetivo" que en "suelo urbano consolidado" se identifica con el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU.

⁹²⁶Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestos por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

⁹²⁷Condiciones de la calificación urbanística de carácter residencial dominante en la manzana. Definición de "manzana" apartado a del artículo 7.2.1 de las presentes Normas del PGOU.

2.-Las intervenciones sobre parcelas calificadas como residencial singular aisladas, o en parcelas calificadas como residencial singular integradas en una unidad morfológica superior – manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares⁹²⁸.

3.-En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado residencial singular, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 7.15.3.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación residencial singular asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.

Artículo 7.15.4.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL SINGULAR.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial. (*)
- Terciario de oficinas. (*)
- Terciario de espectáculos o centros de reunión. (*)
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

⁹²⁸Condiciones del Capítulo Decimotercero del presente Título de la Normativa del PGOU.

3.-Para el caso de los sectores afectados por esta calificación incluidos en perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, los usos permitidos señalados con el símbolo (*) en el número 2 de este mismo artículo, sólo podrán implantarse sobre edificios pertenecientes al catálogo del presente PGOU que cuenten con Niveles 1, 2 ó 3 de protección asignados por el presente documento, y siempre que dichos usos no supongan deterioro o menoscabo de los valores que hacen acreedores de la protección a dichos inmuebles.

4.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOSEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA.

Artículo 7.16.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Industrial en Manzana** en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada⁹²⁹.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso industrial, en agrupaciones o polígonos donde las edificaciones se sitúan sobre las parcelas dando lugar a unidades reconocibles como manzanas.

2.-En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁹³⁰.

Artículo 7.16.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.- Parcela mínima.

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

-Superficie mínima: doscientos (200) metros cuadrados.

-Lindero frontal: ocho (8) metros.

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

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

⁹²⁹Ver planos de "Calificación y ordenación física".

⁹³⁰Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestas por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN del presente PGOU.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Artículo 7.16.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

No obstante en proyectos unitarios que afecten a un frente de manzana, y si no estuviese fijado por la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, podrá establecerse un retranqueo fijo de valor mínimo cinco (5) metros, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle⁹³¹.

Artículo 7.16.4.- Ocupación de parcela (OP).

La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 7.16.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)⁹³².

2.-El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

3.-En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.16.6.- Altura y número de plantas (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.

2.-La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose las naves que alcanzan dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

⁹³¹Objeto y contenido del Estudio de Detalle, artículo 15 de la LOUA y 65 del RPU.

⁹³²Esta limitación está en contradicción con el contenido del artículo 6.2.4.1 apartado c de las presentes Normas del PGOU. Ver nota de dicho apartado.

3.-Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación⁹³³.

Artículo 7.16.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

~~2.-La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.~~

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa⁹³⁴.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

4.-Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 7.16.8.- Edificabilidad máxima⁹³⁵ (OP).

1.-Se fija una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m² s.

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

Artículo 7.16.9.- Patios (OP).

1.-Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

⁹³³Condiciones de las entreplantas. Artículo 7.1.13 de la presente Normativa del PGOU.

Es evidente que al poder alcanzar una planta baja los ocho metros de altura (apartado 2 del artículo 7.16.6 de las presentes Normas), si se sitúa una entreplanta en una de estas plantas bajas, realmente se materializan una planta baja y primera con las alturas previstas como máximas para otras calificaciones urbanísticas de las presentes Normas (7,90 m. sobre rasante para dos plantas), con lo que, en este supuesto se aumenta la edificabilidad.

⁹³⁴Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

⁹³⁵Se considera edificabilidad "computable" y permite determinar el "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU, que a su vez concreta el "aprovechamiento subjetivo" de cualquier solar en "suelo urbano consolidado" para esta calificación.

2.-No se admiten los patios de manzana.

3.-Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle⁹³⁶.

Artículo 7.16.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección⁹³⁷.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 7.16.12.- Condiciones particulares de uso⁹³⁸ (OP).

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a INDUSTRIAL PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA, INDUSTRIAL TALLERES DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, E INDUSTRIAL ALMACÉN.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Industrial gran industria (*).
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario espectáculos o centros de reunión.

⁹³⁶ Objeto y contenido del Estudio de Detalle, artículo 15 de la LOUA y 65 del RPU.

⁹³⁷ Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestos por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN del presente PGOU.

⁹³⁸ No existe en la numeración el artículo 7.16.11.

- Terciario de garajes.
- Terciario instalación singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.-Para el uso pormenorizado industrial gran industria se deberán cumplir además las determinaciones establecidas específicamente para el mismo en las condiciones de uso de la presente normativa⁹³⁹.

4.-En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.

Artículo 7.17.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Industrial Aislada** en los documentos gráficos del presente PGOU⁹⁴⁰.

Se trata de manzanas destinadas a uso industrial, en tipologías de edificaciones aisladas correspondientes a grandes industrias de transformación, grandes zonas de almacenamiento e instalaciones análogas.

2.-En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁹⁴¹.

Artículo 7.17.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

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

- Superficie mínima: mil (1.000) metros cuadrados.

⁹³⁹ Artículo 6.2.9 de las presentes Normas del PGOU.

⁹⁴⁰ Ver planos de "Calificación y ordenación física".

⁹⁴¹ Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestos por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN del presente PGOU.

-Lindero frontal: veinte (20) metros.

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

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Artículo 7.17.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

Las edificaciones dispondrán sus línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, con un valor mínimo para el retranqueo a cualquier lindero de tres (3) metros⁹⁴².

Artículo 7.17.4.- Ocupación de parcela (OP).

La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 7.17.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)⁹⁴³.

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 7.17.6.- Altura y número de plantas (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.

2.-La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose las naves que alcanzan dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

⁹⁴²No se señala una línea de edificación en la documentación gráfica del PGOU.

⁹⁴³Esta limitación está en contradicción con el contenido del artículo 6.2.4.1 apartado c de las presentes Normas del PGOU. Ver nota de dicho apartado.

3.-Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación⁹⁴⁴.

4.-En instalaciones industriales singulares, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del cumplimiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que inexcusablemente rebasarse los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes⁹⁴⁵.

Artículo 7.17.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

~~2.-La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensores situadas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a las azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.~~

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa⁹⁴⁶.

⁹⁴⁴Condiciones de las entreplantas. Artículo 7.1.13 de la presente Normativa del PGOU.

Es evidente que al poder alcanzar una planta baja los ocho metros de altura (apartado 2 del artículo 7.17.6 de las presentes Normas), si se sitúa una entreplanta en una de estas plantas bajas, realmente se materializan una planta baja y primera con las alturas previstas como máximas para otras calificaciones urbanísticas de las presentes Normas (7,90 m. sobre rasante para dos plantas), con lo que, en este supuesto se aumenta la edificabilidad.

⁹⁴⁵Objeto y contenido del Estudio de Detalle, artículo 15 de la LOUA y 65 del RPU.

No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento ("Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística").

Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de "Prevención y Prevención Ambiental" regulados en la GICA. Los artículos 15 y 16 del mencionado Texto señalan:

"Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones".

Y "1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.
- f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue".

⁹⁴⁶Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

4.-Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 7.17.8.- Edificabilidad máxima⁹⁴⁷ (OP).

1.-La edificación de nueva planta o reforma, tendrá una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m²s.

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

Artículo 7.17.9.- Patios (OP).

1.-Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

2.-No se admiten los patios de manzana.

3.-Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23.

Artículo 7.17.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección⁹⁴⁸.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1)

⁹⁴⁷Se considera edificabilidad "computable" y permite determinar el "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU, que a su vez concreta el "aprovechamiento subjetivo" de cualquier solar en "suelo urbano consolidado" para esta calificación.

⁹⁴⁸Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestas por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN del presente PGOU.

metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 7.17.11.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación es el correspondientes a INDUSTRIAL GRAN INDUSTRIA, INDUSTRIAL PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA, INDUSTRIAL TALLERES DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, E INDUSTRIAL ALMACÉN.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.-Para el uso pormenorizado industrial gran industria se deberán cumplir además las determinaciones establecidas específicamente para el mismo en las condiciones de uso de la presente normativa⁹⁴⁹.

4.-En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOCTAVO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE Terciario.

Artículo 7.18.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo será n de aplicación a los sectores calificados como **Terciario** en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada⁹⁵⁰.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada.

⁹⁴⁹ Artículo 6.2.9 de las presentes Normas del PGOU.

⁹⁵⁰ Ver planos de "Calificación y ordenación física".

2.-Los sectores calificados como **Terciario**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada⁹⁵¹.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁹⁵².

Artículo 7.18.2.- Condiciones particulares de la calificación de terciario asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).

1.-Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares⁹⁵³.

2.-Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares⁹⁵⁴.

3.-En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

⁹⁵¹Ver nota del artículo 4.2.5 apartado 2 de las presentes Normas de PGOU. Habría que entender que se refiere al "aprovechamiento subjetivo" que en "suelo urbano consolidado" se identifica con el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU.

⁹⁵²Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestos por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

⁹⁵³Condiciones de la calificación urbanística de carácter residencial dominante en la manzana. Definición de "manzana" apartado a del artículo 7.2.1 de las presentes Normas del PGOU.

⁹⁵⁴Condiciones del Capítulo Decimotercero del presente Título de la Normativa del PGOU.

Artículo 7.18.3.- Condiciones de intervenciones con calificación de terciario para la implantación de tipologías mixtas (OP).

Para el caso de actuaciones terciarias con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio sobre parcelas con calificación de terciario asimilable para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto en relación a las tipologías mixtas en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.

Artículo 7.18.4.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a Terciario Comercial, Terciario de Oficinas, Terciario Espectáculos o Centros de Reunión, y Terciario de Garajes.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Artículo 7.18.5.- Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

1.-Parcela mínima.

Para parcelas con calificación de terciario destinadas a usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares, tanto comerciales como de ocio, se establece una superficie mínima de una (1) hectárea, debiendo la parcela tener condición de aislada y rodeada perimetralmente por viario y/o espacios libres de uso y dominio público.

En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario en instalación singular específico a implantar, cumpliendo la instalación, en su caso, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección⁹⁵⁵.

⁹⁵⁵Ver, por ejemplo, Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

2.-Agregaciones y segregaciones.

No podrán agregarse y segregarse las parcelas designadas con calificación de terciario y con uso pormenorizado de suelo de terciario en instalación singular, tanto comercial como de ocio, en el presente PGOU.

Artículo 7.18.6.- Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios y/o espacios públicos en todo su perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 7.18.7.- Ocupación de parcela para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

1.-Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comerciales, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será de un setenta por ciento (70%).

2.-Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares de ocio, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será de un cincuenta por ciento (50%).

Artículo 7.18.8.- Ocupación bajo rasante para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

1.-Se permite la construcción bajo rasante de hasta un máximo de cuatro (4) plantas de sótano, incluyendo la de semisótano, caso de existir, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.

2.-El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 7.18.9.- Altura y número de plantas para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.

2.-La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose que las instalaciones alcancen dicha altura con una sola planta⁹⁵⁶.

3.-Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad principal, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación⁹⁵⁷.

⁹⁵⁶ La altura señalada define una planta, y por lo tanto determina a todos los efectos la edificabilidad "computable" de una sola planta.

⁹⁵⁷ Condiciones de las entreplantas. Artículo 7.1.13 de la presente Normativa del PGOU.

4.-En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares, tanto comerciales como de ocio, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del cumplimiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que inexcusablemente rebasarse los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes⁹⁵⁸.

Artículo 7.18.10.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

~~2.-La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensores situadas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a las azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.~~

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa⁹⁵⁹.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

4.-En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por

⁹⁵⁸ Objeto y contenido del Estudio de Detalle, artículo 15 de la LOUA y 65 del RPU.

No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento ("Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística").

Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de "Prevención y Prevención Ambiental" regulados en la GICA.

Los artículos 15 y 16 del mencionado Texto señalan:

"Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones".

Y "1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.
- f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue".

⁹⁵⁹ Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 7.18.11.- Condiciones particulares de estética para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

1.-Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, expresadas en el capítulo 13 de este mismo título.

2.-En todo caso, el proyecto de instalación singular terciaria deberá acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes⁹⁶⁰.

Artículo 7.18.12.- Condiciones particulares para uso pormenorizado terciario en instalación singular (OP).

1.- Sobre los suelos calificados de terciario con uso pormenorizado terciario en instalación singular comercial, sólo se admite la implantación de dicho uso.

2.-Sobre los suelos calificados de terciario con uso pormenorizado terciario en instalación singular de ocio, sólo se admite la implantación de dicho uso.

3.-En todo caso se atenderá para la implantación de tales usos a las condiciones de usos establecidas para los mismos en el Título Sexto de la presente normativa, y a las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales u ordenanzas municipales que sean en cada caso de aplicación para las actividades a desarrollar en dichos suelos⁹⁶¹.

CAPÍTULO DECIMONOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE INSTITUCIONAL PRIVADO.

⁹⁶⁰No se ha considerado en el desarrollo del PGOU la presentación de este documento ("Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística").

Gran parte de sus funciones quedan cubiertas por los instrumentos de "Prevención y Prevención Ambiental" regulados en la GICA. Los artículos 15 y 16 del mencionado Texto señalan:

"Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones".

Y "1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.
- f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue".

⁹⁶¹Ver artículo 6.2.17 de las presentes Normas del PGOU después de la "Innovación-modificación de la Normativa del PGOU, en relación con la regulación de usos de la calificación terciario en instalación singular". Aprobada por el Pleno Municipal según propuesta de 17 de noviembre del 2011, y publicada en el BOP número 229, de 1 de diciembre del 2011.

Artículo 7.19.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Institucional Privado** en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada⁹⁶².

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza institucional que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada.

2.-Los sectores calificados como **Institucional Privado**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada⁹⁶³.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁹⁶⁴.

Artículo 7.19.2.- Condiciones particulares de la calificación institucional privado comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).

1.-Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas con calificación de institucional privado integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares⁹⁶⁵.

2.-Las intervenciones sobre parcelas con calificación institucional privado aisladas, o en parcelas con calificación institucional privado integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima

⁹⁶²Ver planos de "Calificación y ordenación física".

⁹⁶³Ver nota del artículo 4.2.5 apartado 2 de las presentes Normas de PGOU. Habría que entender que se refiere al "aprovechamiento subjetivo" que en "suelo urbano consolidado" se identifica con el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU.

⁹⁶⁴Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestos por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

⁹⁶⁵Condiciones de la calificación urbanística de carácter residencial dominante en la manzana. Definición de "manzana" apartado a del artículo 7.2.1 de las presentes Normas del PGOU.

entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares⁹⁶⁶.

3.-En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de institucional privado, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 7.19.3.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de institucional privado asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.

CAPÍTULO VIGÉSIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 7.20.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Equipamiento Comunitario** en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada⁹⁶⁷.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento comunitario que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada.

2.-Los sectores calificados como **Equipamiento Comunitario**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada⁹⁶⁸.

3.-En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁹⁶⁹.

Artículo 7.20.2.- Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).

⁹⁶⁶Condiciones del Capítulo Decimotercero del presente Título de la Normativa del PGOU.

⁹⁶⁷Ver planos de "Calificación y ordenación física".

⁹⁶⁸Ver nota del artículo 4.2.5 apartado 2 de las presentes Normas de PGOU. Habría que entender que se refiere al "aprovechamiento subjetivo" que en "suelo urbano consolidado" se identifica con el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU.

⁹⁶⁹Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestos por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

1.-Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares⁹⁷⁰.

No obstante, para los siguientes usos de equipamiento comunitario, se tendrá en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima⁹⁷¹:

- Equipamientos comunitarios docentes: $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- Equipamientos comunitarios deportivos cubiertos: $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos: $0,25 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. religiosos para actividades de culto en edificaciones con tipología de iglesias o similares: $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: $0,4 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

2.-Las intervenciones sobre parcelas calificadas de equipamiento comunitario aisladas, o en parcelas calificadas de equipamiento comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares⁹⁷².

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima⁹⁷³:

- Equipamientos comunitarios universitarios ubicados en zonas de Campus: $0,4 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- Resto de equipamientos comunitarios universitarios: $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- Equipamientos comunitarios docentes: $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- Equipamientos comunitarios deportivos cubiertos: $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

⁹⁷⁰Condiciones de la calificación urbanística de carácter residencial dominante en la manzana. Definición de "manzana" apartado a del artículo 7.2.1 de las presentes Normas del PGOU.

⁹⁷¹En el caso de equipamiento de titularidad privada, se considera edificabilidad "computable" y permite determinar el "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU, que a su vez concreta el "aprovechamiento subjetivo" de cualquier solar en "suelo urbano consolidado" para esta calificación. En el caso de equipamiento de carácter público (sobre todo si está vinculado al "servicio público"), esta edificabilidad implica un "aprovechamiento objetivo" y "subjetivo" nulo ya que no tiene ningún valor de repercusión al estar fuera del mercado inmobiliario.

⁹⁷²Condiciones del Capítulo Decimotercero del presente Título de la Normativa del PGOU.

⁹⁷³En el caso de equipamiento de titularidad privada, se considera edificabilidad "computable" y permite determinar el "aprovechamiento objetivo" establecido por el PGOU, que a su vez concreta el "aprovechamiento subjetivo" de cualquier solar en "suelo urbano consolidado" para esta calificación. En el caso de equipamiento de carácter público (sobre todo si está vinculado al "servicio público"), esta edificabilidad implica un "aprovechamiento objetivo" y "subjetivo" nulo ya que no tiene ningún valor de repercusión al estar fuera del mercado.

- Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- ~~-Resto de equipamientos comunitarios S.I.P.S.: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.~~
- Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. de titularidad y carácter público: en función del número de plantas (artículo 7.13.10 del presente Título)⁹⁷⁴;
- Equipamiento comunitario Cementerio: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

~~Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.~~

El número de plantas máximo será el predominante en las manzanas del entorno, debiéndose procurar la adecuación de las edificaciones a dicha altura. En el caso de Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. de titularidad y carácter público existentes, el número de plantas máximo será el que posea si su altura es superior a las de las edificaciones de las manzanas del entorno⁹⁷⁵.

3.-No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana⁹⁷⁶.

4.-En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de equipamiento comunitario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 7.20.3.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de equipamiento comunitario asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.

Artículo 7.20.4.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada.

2.-En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

⁹⁷⁴Texto según expediente número 13505/2021 Innovación normativa PGOU sobre equipamientos comunitarios, aprobada por el Pleno Municipal el 28 de abril del 2021.

⁹⁷⁵Texto según expediente número 13505/2021 Innovación normativa PGOU sobre equipamientos comunitarios, aprobada por el Pleno Municipal el 28 de abril del 2021.

⁹⁷⁶Objeto y contenido del Estudio de Detalle, artículo 15 de la LOUA y 65 del RPU.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial⁹⁷⁷.

CAPÍTULO VIGÉSIMOPRIMERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Artículo 7.21.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Transportes e Infraestructuras Básicas en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada. Se trata de regular la edificación en manzanas, o parte de ellas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a uso de transportes e infraestructuras básicas que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada⁹⁷⁸.

2.-Los sectores calificados como **Transportes e Infraestructuras Básicas**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada⁹⁷⁹.

3.-En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección⁹⁸⁰.

Artículo 7.21.2.- Condiciones particulares de la calificación de transportes e infraestructuras básicas asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).

1.-Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como transportes e infraestructuras básicas que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de

⁹⁷⁷Ver Cuadro número 16. Cambios de usos pormenorizados del suelo admitidos fuera de las reglas generales de compatibilidad de la edificación. Usos "obligatorios".

⁹⁷⁸Ver planos de "Calificación y ordenación física".

⁹⁷⁹Ver nota del artículo 4.2.5 apartado 2 de las presentes Normas de PGOU. Habría que entender que se refiere al "aprovechamiento subjetivo" que en "suelo urbano consolidado" se identifica con el "aprovechamiento objetivo" asignado por el PGOU.

⁹⁸⁰Contenido de los PEPRIs vigentes. En cualquier caso las limitaciones impuestos por éstos al "aprovechamiento subjetivo" asignado por el PGOU constituye una "vinculación singular" en los términos previstos en el artículo 48.b del TRLSRU. Ver nota del 4.2.5 apartado 2 de la Normativa del presente PGOU.

patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares⁹⁸¹.

2.-Las intervenciones sobre parcelas calificadas de transportes e infraestructuras básicas aisladas, o en parcelas calificadas de equipamiento comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares⁹⁸².

-La edificabilidad máxima será en todo caso $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

3.-No obstante, para las edificaciones destinadas a transportes e infraestructuras básicas, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad⁹⁸³. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

4.-En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de transportes e infraestructuras básicas, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 7.21.3.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de transportes e infraestructuras básicas asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.

Artículo 7.21.4.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS, debiendo atenderse a su carácter específico cuando así quede determinado en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada.

⁹⁸¹Condiciones de la calificación urbanística de carácter residencial dominante en la manzana. Definición de "manzana" apartado a del artículo 7.2.1 de las presentes Normas del PGOU.

⁹⁸²Condiciones del Capítulo Decimotercero del presente Título.

⁹⁸³Objeto y contenido del Estudio de Detalle, artículo 15 de la LOUA y 65 del RPU.

2.-En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las condiciones de cambio de usos señaladas para el de transportes e infraestructuras básicas.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

TÍTULO OCTAVO DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

TÍTULO OCTAVO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. - Órganos actuantes e intervención de los particulares (OP).

1.-El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Granada, directamente o por medio de los órganos constituidos al efecto, mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que en cada caso se pretendan⁹⁸⁴.

2.-Dentro de sus atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue⁹⁸⁵.

3.-El Ayuntamiento de Granada facilitará la participación de los interesados y, los derechos de iniciativa e información por las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas. Para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan se suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o mediante concesión, respetando la libre concurrencia de los particulares y fomentando la colaboración activa de estos⁹⁸⁶.

⁹⁸⁴ Artículo 85 de la LOUA ("Esferas de actuación pública y privada"):

"1. Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de esta Ley, de los particulares.

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Pública competente en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en esta Ley".

⁹⁸⁵ Artículo 86 de la LOUA ("Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución"):

"La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:

a) La determinación por la Administración actuante del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.

c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.

d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución. La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación".

⁹⁸⁶ Artículo 5 del TRLSRU ("Derechos del ciudadano"):

"Todos los ciudadanos tienen derecho a:

(...)

c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones,

Artículo 8.1.2.- Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico (OP).

1.-Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante Entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus Estatutos⁹⁸⁷.

2.-Son Entidades urbanísticas colaboradoras, las que determina el artículo 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística: Juntas de Compensación, Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y Entidades de conservación⁹⁸⁸.

observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora".

⁹⁸⁷ Artículo 10 del TRLSRU ("Asociaciones administrativas"):

"1. Las asociaciones administrativas a que se refiere el apartado 4, letra e) del artículo anterior tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competirá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.

2. Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

3. La disolución de las asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes".

Artículo 111 de la LOUA ("Entidades urbanísticas colaboradoras"):

"1. Los propietarios interesados podrán participar, conforme a lo establecido en esta Ley, en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus estatutos en los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos contenidos en los Capítulos I, II y V del presente Título IV para los sistemas de actuación y para la conservación de las obras de urbanización.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, cuya creación, seguimiento y control se regularán reglamentariamente".

⁹⁸⁸ Artículo 24 del RGU:

"1. Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

a) Las Juntas de Compensación.

b) Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.

c) Las Entidades de conservación.

3. Las Entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del título V de este Reglamento para las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II para la conservación de las obras de urbanización".

Artículo 25 del RGU:

"1. La constitución de las Juntas de Compensación y de las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación se acomodará a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación.

2. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

3. Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial".

Artículo 26 del RGU:

"1. Las Entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán en este orden de la Administración urbanística actuante.

2. La personalidad jurídica de las Entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro".

Artículo 27 del RGU:

3.-El régimen jurídico está constituido por los preceptos del Reglamento de Gestión que se refieren al sistema de compensación (artículos 157 y siguientes) al sistema de cooperación (artículos 191 y siguientes) y a la conservación de la urbanización (artículos 67 y siguientes) y por la normativa contenida en los artículos 24 a 30 ambos inclusive⁹⁸⁹.

-
- "1. La constitución de las Entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante.
2. El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se llevará en las respectivas Comisiones Provinciales de Urbanismo, donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Entidad autorizado por funcionario competente.
3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán también en dicho Registro.
4. La modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el Registro".

Artículo 28 del RGU:

"La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión".

Artículo 29 del RGU:

"Los acuerdos de las Entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante".

Artículo 30 del RGU:

- "1. La disolución de las Entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.
2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes".

⁹⁸⁹ **Artículo 134 de la LOUA ("La Junta de Compensación"):**

- "1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, al que se refiere el artículo 111 de esta Ley, y la de la constitución de sus órganos directivos, que:
- a) Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
- b) Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.
- c) Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
2. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora, con objeto de coadyuvar con las personas propietarias, en los términos previstos en el artículo 97 ter. Si la incorporación tuviese lugar después de que ésta se hubiera constituido, se efectuará conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinación al respecto se precisará su modificación por el procedimiento seguido para la aprobación de los mismos.
3. En los supuestos de gestión por persona propietaria única o por agente urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 130.1.a) y d), no cabrá la constitución de Junta de Compensación. Tampoco será preceptiva su constitución cuando el sistema de actuación sea iniciado por la totalidad de los propietarios, conforme a la letra b) de dicho artículo.
4. Del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación formará parte un representante del Ayuntamiento.
5. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá deducirse en todo caso recurso ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa".

Artículo 123.4 de la LOUA ("Características del sistema de actuación por cooperación"):

"Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con el alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo que se determine reglamentariamente, mediante la constitución de una asociación administrativa, que tendrá el carácter de una entidad urbanística colaboradora de las reguladas en el artículo 111 de esta Ley".

Artículo 153.4 y 5 de la LOUA ("Deber de conservación de las obras de urbanización"):

- "4. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.
5. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:
- a) Con arreglo a la que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.
- b) En su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.
- c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal".

4.-Las Entidades de conservación son de constitución obligatoria cuando el Plan disponga que la conservación de las obras e instalaciones recae sobre los propietarios de la unidad de ejecución⁹⁹⁰.

Artículo 8.1.3.- Convenios urbanísticos (OP).

1.-Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas⁹⁹¹.

⁹⁹⁰Artículo 153.2 y 3 de la LOUA ("Deber de conservación de las obras de urbanización"):

"2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución. La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 2 para el municipio, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone".

⁹⁹¹Artículo 30 de la LOUA ("Convenios urbanísticos de planeamiento"):

"1. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como los organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán suscribir entre sí y con otras Administraciones y sus organismos convenios interadministrativos para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

2. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes reglas:

1.ª Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

2.ª La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos previstos en esta Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutiva en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

3.ª Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

4.ª El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

1.ª) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

2.ª) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

3.ª) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante. Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

4. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad".

Artículo 95 de la LOUA ("Convenios urbanísticos de gestión"):

"1. La Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o

2.-Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad de planeamiento, ni alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

3.-En ningún caso, podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

4.-La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Granada, como Administración urbanística actuante, se integrará en el Patrimonio Municipal del Suelo⁹⁹².

5.-El Ayuntamiento de Granada no se obligará mediante la suscripción de Convenio urbanístico a la aprobación de figura de planeamiento con contenidos específicos contrarios al espíritu y principios rectores de la legislación urbanística, ni a la concesión de aprovechamientos urbanísticos concretos, que no deriven del cumplimiento de los deberes urbanísticos determinados en la Ley⁹⁹³.

Artículo 8.1.4.- Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan General (OP).

1.-Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación, y en los Títulos Cuarto y Quinto de éstas Normas⁹⁹⁴.

separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y de acuerdo con las siguientes reglas:

1.ª El destino de la cesión del aprovechamiento urbanístico será el señalado en el artículo 30.2 de esta Ley sobre convenios urbanísticos de planeamiento.

2.ª Los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases, o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, según lo dispuesto en el artículo 100.2 de esta Ley, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.

3.ª El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado por la Administración tras su firma en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirán en un registro público de carácter administrativo".

⁹⁹² Artículo 72.b de la LOUA ("Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo").

⁹⁹³ Artículo 30.2.1ª de la LOUA ("Convenios urbanísticos de planeamiento").

⁹⁹⁴ Artículo 18 de la LOUA ("Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos"):

"1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan, podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley.

2. Igualmente con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.

b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.

c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitos en el centro histórico.

b) El plan de sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

c) En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia

2.-El incumplimiento por la iniciativa privada o pública, no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Granada, en función del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, alterar la programación de los suelos urbanizables, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del mismo o, en su caso, mediante modificación de elementos del Plan General, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos, o acordar la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no se opte por la expropiación, conforme a lo previsto en éstas Normas.

Artículo 8.1.5.- Instrumentos de actuación urbanística (OP).

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos⁹⁹⁵:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.
- d) Instrumentos de protección

Artículo 8.1.6.- Registro de Instrumentos de Planeamiento y Gestión⁹⁹⁶ (OE).

Conforme a lo previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento de Granada desde la entrada en vigor del presente Plan General, formalizará el Registro en el que se inscribirán⁹⁹⁷:

de vivienda, que lo ha de emitir en un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento".

⁹⁹⁵Ver Cuadro número 26. Instrumentos de actuación urbanística según el PGOU. Relación con los instrumentos regulados en la LOUA (de ordenación, de gestión y de ejecución).

Los instrumentos de protección de relacionan en el TÍTULO UNDÉCIMO de las presentes Normas.

⁹⁹⁶Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, hay que tener en cuenta lo previsto en los puntos 2 y 3 del artículo 40 de la LOUA, así como lo previsto en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos, y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

⁹⁹⁷Artículo 40 de la LOUA ("Publicidad"):

"1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos.

2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería, en todo caso, copia del resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento. Asimismo, remitirán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando sea preceptivo el informe de alguna de las Consejerías o Entidades Instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía.

3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

(...)

5. Las Administraciones competentes garantizarán el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento mediante ediciones convencionales e igualmente facilitarán su divulgación y libre acceso por medios y procedimientos informáticos y telemáticos".

Artículo 166 del RPU:

"En los Ayuntamientos se llevará un libro registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Delimitación de

- 1.-Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión; así como sus modificaciones.
- 2.-Las Sentencias y Resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.
- 3.-Los Convenios Urbanísticos.

CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 8.2.1.- Definición y Clases⁹⁹⁸ (OE).

- 1.-Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial⁹⁹⁹.
- 2.-El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:
 - a. Planes Parciales para el suelo urbanizable.
 - b. Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior y de Mejora Urbana en suelo urbano; de Mejora del Medio Rural, en suelo no urbanizable; y de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, en cualquier clase de suelo.
- 3.-El Plan General o alguna de las figuras de planeamiento señaladas, puede ser complementada mediante las siguientes figuras:
 - a. Estudios de Detalle, como complemento del Plan General, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el suelo urbanizable.
 - b. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios de planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 8.2.2.- Planes Parciales¹⁰⁰⁰ (OP).

Suelo Urbano, Proyectos de Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos. También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos".

⁹⁹⁸Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, deberá entenderse de conformidad con la Sección Segunda del Capítulo II de la LOUA.

⁹⁹⁹Ver Cuadro número 27. Instrumentos de planeamiento urbanístico en la LOUA.

¹⁰⁰⁰Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, los Planes Parciales que se regulan en este artículo habrá de entenderlos de conformidad con lo previsto en los artículo 13 y 19 de la LOUA, considerándose ordenación pormenorizada (OP) aquellas determinaciones que no contradigan para el suelo urbanizable sectorizado lo especificado en el artículo 10 de la LOUA. En cuanto a su tramitación habrán de seguir los trámites establecidos en los artículos 32 y 33 de la LOUA. También pueden ordenar sectores de suelo urbano "no consolidado" a tenor de lo señalado en el artículo 13.1.a de la LOUA.

1.-El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2.-Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, mediante la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3.-Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las Fichas reguladoras de los Sectores correspondientes y al contenido del artículo 5.2.2. de éstas Normas.

4.-Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la LA-1/97, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 8.2.3.- Planes Especiales¹⁰⁰¹ (OP).

1.-En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 84.2 de la LA-1/97. La tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 116 de la LA-1/97.

2.-Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las Fichas correspondientes y a las determinaciones contenidas en el Capítulo Segundo del Título Cuarto de éstas Normas.

3.-Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales¹⁰⁰²:

a. De **Reforma Interior**, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la composición de la urbanización, así como cualquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b. De **Mejora Urbana**, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

c. De **Protección**, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la

¹⁰⁰¹Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, los Planes Especiales que se regulan en este artículo habrá que entenderlos de conformidad con lo previsto en los artículos 14 y 19 de la LOUA, considerándose ordenación pormenorizada (OP) aquellas determinaciones que no contradigan lo especificado en el artículo 10 de la LOUA cuando ordene Áreas de Reforma Interior. En cuanto a su tramitación habrán de seguir los trámites establecidos en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

¹⁰⁰²Ver Cuadro número 28. Tipos de Planes Especiales descritos en el PGOU. Encaje con las previsiones de la LOUA.

ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o del espacio público.

d. De **Sistemas Generales**, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la definición y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e. De **Dotación de Equipamientos e Infraestructuras**, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f. De **Mejora del Medio Rural**, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4.-Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84.4 de la LA-1/97 y 77 del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante ésta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones¹⁰⁰³:

¹⁰⁰³ **Artículo 19 de la LOUA ("Contenido documental de los instrumentos de planeamiento"):**

"1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley.

Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

1.ª En los Planes Generales de Ordenación Urbanística se modularán sus contenidos en función de la caracterización del municipio por la ordenación del territorio y del nivel de desarrollo de sus determinaciones, conforme a las previsiones de esta Ley, e incluirá, por tanto, en su caso y entre otros, los estudios complementarios de suelo y vivienda, y de tráfico, aparcamiento y transportes.

2.ª Deberá justificar las soluciones del Plan General de Ordenación Urbanística con relación a los criterios señalados en el artículo 9.A) de esta Ley.

3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

4.ª Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

5.ª Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

6.ª Cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública, ésta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.

b) Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

c) Planos y demás documentación gráfica, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

2. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengán expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las del Plan General.

- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de su gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

- Cuanta documentación fuere precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de los extremos indicados en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos o edificios.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.

- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.

5.-El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que fuere innecesario por no guardar relación con las características de la reforma.

6.-Los Planes Especiales de Mejora Urbana y Dotación de Equipamiento o Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza contendrán:

a) Memoria justificativa, que recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

4. Reglamentariamente se precisarán los documentos de los diferentes instrumentos de planeamiento y su contenido. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística con tendrán, con carácter de recomendaciones, prescripciones técnicas para la elaboración de dichos documentos".

-Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

-Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijará las pautas para su ejecución y se asignará las inversiones a los agentes que intervengan en su ejecución.

7.-Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento, por los particulares o, en su caso, por la Administración actuante. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento, particulares o por las compañías suministradoras.

8.-Los Planes Especiales no previstos expresamente por éste Plan General se tramitarán de conformidad con el artículo 84.3 de la LA-1/97.

FIGURAS COMPLEMENTARIAS.

Artículo 8.2.3.bis- Estudios de Detalle¹⁰⁰⁴ (OP).

1.-Además de los casos previstos en este Plan General o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el suelo urbano, o los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.

c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

2.-Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

3.-El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, con las especificaciones que se señalan en éstas Normas.

¹⁰⁰⁴Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar y adaptar alguna de las determinaciones de planeamiento previstas en el artículo 15.1 de la LOUA con las prohibiciones que se señalan en los apartados del punto 2 del mismo artículo. En cuanto a su tramitación habrán de seguir los trámites establecidos en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

Artículo 8.2.4.- Ordenanzas Especiales¹⁰⁰⁵ (OP).

1.-A los efectos de éstas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan. Se regularán conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local en cuanto respecta a su tramitación, requisitos para su aprobación y publicación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, corresponderá al órgano municipal correspondiente.

2.-El Plan General, en tanto que el órgano municipal competente no dicte resolución en contrario, asume como propias las Ordenanzas Específicas relacionadas con la actividad urbanística que estén en vigor a la aprobación definitiva de éste, enumeradas en el Anexo II, y referidas, entre otras a: Limpieza y Gestión Municipal de Residuos. Vertidos a la red de alcantarillado. Primera Utilización de los Edificios. Ocupación de la Vía pública con terrazas y estructuras auxiliares. Kioscos de Prensa, Chucherías y Flores en la Vía Pública, etc.¹⁰⁰⁶.

CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTION.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.3.1.- Clases (OP).

La ejecución jurídica de las determinaciones del planeamiento se efectuará mediante los instrumentos de gestión, que podrán ser¹⁰⁰⁷:

a. **Sistemáticos**¹⁰⁰⁸: Para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, mediante la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable y, en su caso, en suelo urbano.

¹⁰⁰⁵Sección Segunda del Capítulo III del Título I de la LOUA. Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Artículo 23 ("Concepto"):

"Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a esta Ley, de forma coherente y compatible con sus determinaciones y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística".

Artículo 24 ("Objeto"):

"1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público".

Artículo 25 ("Aprobación"):

"1. La formulación y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización corresponde a los respectivos municipios.

2. El procedimiento para su aprobación será el previsto en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales. Su elaboración y tramitación podrá efectuarse de manera conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento.

3. El régimen de publicación y vigencia será el previsto en la legislación reguladora de régimen local".

¹⁰⁰⁶Las Ordenanzas Municipales vigentes en el Ayuntamiento de Granada, relacionadas con la actividad urbanística, se señalan en el Cuadro número 44. Ordenanzas vigentes en Granada relacionadas con la actividad urbanística y medioambiental.

¹⁰⁰⁷Ver Cuadro número 29. Instrumentos de gestión previstos por el PGOU y su relación con los señalados en la LOUA.

b. **Asistemáticos**¹⁰⁰⁹: Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en suelo urbano con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones publicas de carácter local, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución; no formando parte de ninguno de los sistemas de actuación previstos en los artículos **148 y siguientes de la Ley del Suelo 107 y siguientes de la LOUA**¹⁰¹⁰.

c. **Directos**¹⁰¹¹: Para la ejecución de los sistemas generales o alguno de sus elementos.

ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

Artículo 8.3.2.- Sistemas de actuación¹⁰¹² (OP).

1.-La ejecución sistemática del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente: compensación, cooperación o expropiación, dentro de las unidades de ejecución¹⁰¹³ que se delimiten al efecto.

2.-El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran, teniendo en cuenta el interés público de urbanizar, prioridades del desarrollo del proceso urbanístico, fines y objetivos del plan, medios económicos financieros, colaboración con la iniciativa privada, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan el de expropiación¹⁰¹⁴.

¹⁰⁰⁸Permite la ejecución de carácter integral, desarrollada a través de uno de los sistemas de actuación contemplados en la legislación, posibilitando, simultáneamente, la obtención de las cesiones de suelo, conformando parcelas (que deben tener su reflejo registral mediante la inscripción de "fincas") en función de la ordenación urbanística para materializar el "aprovechamiento" susceptible de adquisición de cada interesado ("aprovechamiento subjetivo"), y la urbanización del ámbito. Se desarrollo en ámbitos denominados "unidades de ejecución".

¹⁰⁰⁹Son forma de ejecución que permiten conseguir objetivos de ejecución aislados, ya sea obteniendo suelo, permitiendo la materialización y/o ajuste del "aprovechamiento subjetivo", o la ejecución de obras de urbanización.

¹⁰¹⁰Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 107 de la LOUA ("Sistemas de actuación"):

"1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

a) Expropiación.

b) Cooperación.

c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución".

¹⁰¹¹Deben de incluirse en las **formas asistemáticas de ejecución**, centradas en la obtención de elementos de la "ordenación estructural" (sistemas generales).

¹⁰¹²"Se denomina **sistema de actuación** a aquella modalidad de gestión o ejecución urbanística por medio de la cual se procede a la transformación urbanística de un sector o ámbito (unidad de ejecución o de actuación), de un modo integrado o sistemático".

https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTIwMDtBLUo uLM_DxbINvCwNzAAiSQmVbpkp8cUlmQapuWmFOcCgCD3OqTNQAAAA==WKE

¹⁰¹³Artículo 107 de la LOUA ("Sistemas de actuación"):

"1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

a) Expropiación.

b) Cooperación.

c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución".

¹⁰¹⁴Artículo 108 de la LOUA ("Elección y establecimiento del sistema de actuación"):

3.-Fijado el sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá sustituirlo por otro más adecuado siguiendo el procedimiento establecido por el ~~artículo 146 de la LA-1/97~~ 107 y siguientes de la LOUA. El Ayuntamiento sustituirá a la iniciativa privada en la gestión urbanística por el incumplimiento de los propietarios de sus deberes legales, en los plazos establecidos en éstas Normas o en casos justificados para atender satisfactoriamente las necesidades sociales de viviendas de protección pública o usos de interés social¹⁰¹⁵.

"1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

2. El sistema de actuación quedará establecido:

a) En el sistema de expropiación, con la aprobación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación o con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta, o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador.

b) En el sistema de cooperación, con el acuerdo de iniciación del sistema.

c) En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias, con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, o con la aprobación de la iniciativa formulada por el agente urbanizador, conforme al artículo 131.3".

¹⁰¹⁵ **Artículo 109 de la LOUA ("Sustitución del sistema de actuación por compensación"):**

"1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. La sustitución del sistema de actuación de compensación, una vez haya quedado éste establecido, por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

3. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación. También podrán celebrarse convenios preparatorios de la terminación, incluso convencional, del procedimiento.

4. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social".

Artículo 125 de la LOUA ("Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación"):

"1. La Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el Plan.

2. La resolución que determine esta sustitución del sistema de actuación deberá ser motivada y contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Los incumplimientos apreciados.

b) Estado de ejecución del planeamiento y, en su caso, contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento.

c) Instrumentos de ejecución del planeamiento y documentación técnica y administrativa precisa para ultimar la ejecución de la actuación.

d) Estimación presupuestaria de las obras de urbanización y de edificación pendientes de ejecución, y plazo en que las mismas puedan ejecutarse.

e) Suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

3. La resolución por la que se acuerde la aplicación del sistema de cooperación habilitará a la Administración actuante para desarrollar las siguientes actividades:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, previa aprobación del proyecto de reparcelación.

b) Localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento o de desarrollo del mismo, precisos para la total ejecución de la actuación urbanística.

Artículo 8.3.3.- Sistema de compensación¹⁰¹⁶ (OP).

1.-El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben constituirse en Junta de Compensación¹⁰¹⁷, salvo lo previsto en el artículo 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística¹⁰¹⁸, aportar los terrenos de cesión obligatoria, realizar a su costa la totalidad de las obras de urbanización y repartirse las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación¹⁰¹⁹.

d) Formular y, si procede, ejecutarla reparcelación forzosa e imputar a la misma los costes derivados de la ejecución del sistema de actuación y de su gestión, sin que en ningún caso dichos costes puedan superar el diez por ciento del total de gastos de la cuenta final de liquidación del sistema".

¹⁰¹⁶Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, para concretar las características del sistema, la iniciativa para el establecimiento del mismo, su objeto y procedimiento, habrá de aplicarse de conformidad con la Sección Cuarta del Capítulo II del Título IV de la LOUA.

¹⁰¹⁷Artículo 134 de la LOUA ("La Junta de Compensación"):

"1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, al que se refiere el artículo 111 de esta Ley, y la de la constitución de sus órganos directivos, que:

a) Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
b) Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.
c) Puede recabar el `auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
2. En los supuestos de gestión por persona propietaria única o por agente urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 130.1.a) y d), no cabrá la constitución de Junta de Compensación. Tampoco será preceptiva su constitución cuando el sistema de actuación sea iniciado por la totalidad de los propietarios, conforme a la letra b) de dicho artículo.

3. En los supuestos de gestión por persona propietaria única o por agente urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 130.1.a) y d), no cabrá la constitución de Junta de Compensación. Tampoco será preceptiva su constitución cuando el sistema de actuación sea iniciado por la totalidad de los propietarios, conforme a la letra b) de dicho artículo.
4. Del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación formará parte un representante del Ayuntamiento. 5. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá deducirse en todo caso recurso ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa".

¹⁰¹⁸Artículo 134.3 de la LOUA. Ver nota anterior.

¹⁰¹⁹Artículo 129 de la LOUA ("Características del sistema de actuación de compensación"):

"1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de esta Ley.

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización.

3. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

4. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto. El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, salvo que soliciten la expropiación".

2.-De acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación¹⁰²⁰, la Junta formulará un Proyecto de Compensación con el contenido del artículo 172 del Reglamento de Gestión¹⁰²¹.

Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos de inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación salvo que los propietarios por unanimidad adopten otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento¹⁰²².

¹⁰²⁰ **Artículo 167 del RGU:**

"1. Las bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

- a) Criterios para valorar las fincas aportadas, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación en la Ley del Suelo cuando así se acuerde por unanimidad.
 - b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.
 - c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse.
 - d) Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.
 - e) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación.
 - f) Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.
 - g) Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.
 - h) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.
 - i) Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.
 - j) Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, en su caso.
 - k) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.
 - l) Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.
 - m) Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.
 - n) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.
2. Las bases de actuación podrán contener, además, las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten".

¹⁰²¹ **Desde la aprobación de la LOUA, es el Proyecto de Reparcelación.**

Artículo 136 de la LOUA ("Proyecto de reparcelación"):

"1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación deberá formular, con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, y presentar para su aprobación un proyecto de reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de planeamiento y su ejecución.

2. La aprobación en el seno de la Junta de Compensación del proyecto de reparcelación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando, para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad.

Transcurridos dos meses desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al municipio, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

3. Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento del municipio, deberá elevar a éste dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes, por el procedimiento que se determine reglamentariamente".

¹⁰²² **Artículo 102 de la LOUA ("Criterios y efectos para la reparcelación"):**

"1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación general pertinente.
Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
- b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de las mismas.
- c) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

3.-En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación tendrá el contenido que señala el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística¹⁰²³.

4.-Cuando el sistema de actuación venga establecido en el Plan, los plazos para que los propietarios presenten ante la Administración urbanística actuante para su tramitación y aprobación, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación¹⁰²⁴, precisos para la constitución de la Junta de Compensación, y el Proyecto de Compensación son los que expresamente determinan los artículos 4.2.4 y 5.3.2 de éstas Normas, para el suelo urbano incluido en Áreas de Reforma y para el suelo urbanizable programado, respectivamente.

Artículo 8.3.4.- Sistema de Cooperación¹⁰²⁵ (OP).

d) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

e) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantenerla situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

f) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

2. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente".

¹⁰²³La LOUA no distingue ninguna especialidad en relación con el Proyecto de Reparcelación que debe presentar el propietario único. En cualquier caso debe de cubrir los objetos previstos en el artículo 100 de la Ley y, además, contemplar el "contenido" necesario de lo descrito en Capítulo III del Título III del RGU en cada caso, con independencia del carácter de propietario único del sistema.

¹⁰²⁴Artículo 166 del RGU:

"Los Estatutos de las Juntas de Compensación contendrán, cuando menos, las siguientes circunstancias:

a) Nombre, domicilio, objeto y fines.

b) Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.

c) Expresión del polígono o unidad de actuación que constituye su objeto.

d) Duración.

e) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta, que no podrán ser más gravosos para unos propietarios que para otros. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

f) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta empresas organizadoras si expresamente se previera la posibilidad de su participación. Estas estarán representadas por una sola persona.

g) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

h) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, requisitos y forma de la adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

i) Derechos y obligaciones de sus miembros.

j) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

k) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la Junta.

l) Normas sobre su disolución y liquidación".

Y nota del apartado 2 del presente artículo.

¹⁰²⁵Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, las características del sistema, la iniciativa para el establecimiento del mismo, su objeto y procedimiento, habrá de aplicarse de conformidad con la Sección Tercera del Capítulo II del Título IV de la LOUA.

1.-En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos¹⁰²⁶.

Con la finalidad de cumplir la programación prevista en el presente Plan General y la consecución de los intereses públicos, el Ayuntamiento de Granada podrá encomendar a EMUVYSSA, Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A., en los términos previstos en la legislación aplicable, la promoción y gestión de las urbanizaciones y la ejecución de los planes, cuando el sistema de actuación sea el de Cooperación; así como la realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en un ámbito determinado de actuación urbanística¹⁰²⁷.

2.-La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un Proyecto de Reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo. No se requerirá tal declaración en el caso del apartado b) del citado artículo 73¹⁰²⁸.

¹⁰²⁶ Artículo 123 de la LOUA ("Características del sistema de actuación por cooperación"):

"1. En el sistema de actuación por cooperación:

A) Los propietarios, en virtud de la Ley:

a) Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos.

c) Abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

B) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2, o contratando la ejecución material de las obras a la empresa constructora seleccionada por los procedimientos previstos en la legislación de contratos del sector público.

b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley.

2. Al determinar la actuación por el sistema de cooperación, la Administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo.

Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización.

A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de 15 días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos.

Los propietarios que no hubieren efectuado dicha opción, o que rechazaran el sistema, quedan vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámite.

La misma regla se aplicará cuando se trate de propietario único y cuando el sistema de cooperación se imponga como sustitución del de compensación, en cuyo caso no será precisa la práctica de requerimiento alguno.

3. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.

4. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con el alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo que se determine reglamentariamente, mediante la constitución de una asociación administrativa, que tendrá el carácter de una entidad urbanística colaboradora de las reguladas en el artículo 111 de esta Ley".

¹⁰²⁷ Según el artículo 90.2.b de la LOUA ("Gestión pública"):

"En concreto, las Administraciones Públicas podrán:

(...)

b) Crear sociedades de capital íntegramente público de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines de redacción, gestión y ejecución del instrumento de planeamiento; de consultoría y asistencia técnica; de prestación de servicios y de actividad urbanizadora y edificatoria, y de gestión y explotación de las obras resultantes. (...)"

Estas funciones eran cubiertas por EMUVYSSA hasta su absorción por el Ayuntamiento de Granada en enero del 2015.

¹⁰²⁸ A pesar del contenido del artículo 73 del RGU, la reparcelación siempre será necesaria cuando se deban para cubrir los objetos señalados en el apartado 2 del artículo 100 de la LOUA ("Reparcelación", también artículo 72 del RGU):

"a) La regularización de las fincas existentes.

b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.

El objeto de la reparcelación es el expresado en el artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística¹⁰²⁹.

3.-La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad¹⁰³⁰.

4.-El procedimiento y la tramitación de las reparcelaciones será el señalado por la Ley del Suelo, sus reglamentos, en especial el Título Tercero de Gestión Urbanística y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación¹⁰³¹.

5.-Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico¹⁰³².

d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares".

Por tanto, no es un supuesto de innesariedad la existencia de un sólo propietario, la ejecución por los sistemas de compensación o expropiación (el antiguo Proyecto de Compensación es ahora una reparcelación, y la inscripción de fincas expropiadas de forma conjunta y las correspondientes adjudicaciones como pago en especie, se puede verificar a través de la reparcelación -artículo 114.3 de la LOUA-), o cuando los propietarios renuncien a ella si es necesario cubrir los objetivos señalados para la misma.

En todo caso sería innecesaria: "cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios" (apartado c del artículo 73 del RGU).

¹⁰²⁹Ver nota anterior. Artículo 100.2 de la LOUA.

¹⁰³⁰Artículo 103 de la LOUA ("Reparcelación económica"):

"1. La reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el veinte por ciento de la superficie total de aquélla.

b) Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el municipio, y a la redistribución de los terrenos en los que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico".

¹⁰³¹Artículo 101 de la LOUA ("Régimen de la reparcelación"):

"1. Reglamentariamente se determinará:

a) Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a la que se refiere el apartado 4 del artículo anterior. b) La iniciativa y el contenido sustantivo y documental de la reparcelación.

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1.ª Información pública por plazo mínimo de veinte días, y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.

2.ª Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial.

3.ª Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales de terrenos o derechos sobre los mismos no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a quienes resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

4.ª Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el cumplimiento por el interesado del requerimiento que pudiera practicarse para la subsanación de deficiencias de la aportada. Sólo será posible un único requerimiento, que habrá de realizarse dentro de los quince días siguientes de aquella presentación, y en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de notificación de resolución expresa dentro del plazo máximo indicado producirá el efecto aprobatorio por silencio.

5.ª Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el correspondiente tablón de anuncios.

2. Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas reguladoras de la expropiación forzosa".

¹⁰³²Artículo 82 del RGU:

Artículo 8.3.5.- Sistema de Expropiación¹⁰³³ (OP).

1.-En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo, los bienes y derechos comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento¹⁰³⁴.

2.-El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos, y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

"1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

e) Cuenta de liquidación provisional.

f) Planos:

f.1. Plano de situación y relación con la ciudad.

f.2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

f.3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.

f.4. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

f.5. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

f.6. Plano superpuesto de los de información y adjudicación (f.2 y f.5). (...).

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso".

Artículo 83 del RGU:

"La Memoria del proyecto deberá referirse a los siguientes extremos:

a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran.

b) Descripción de la unidad reparcelable.

c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

e) Criterios de adjudicación.

f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan".

Artículo 84 del RGU:

"1. Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

2. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma".

¹⁰³³Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, para determinar las características del sistema, la iniciativa para el establecimiento del mismo, su objeto y procedimiento, habrá de aplicarse de conformidad con la Sección Segunda del Capítulo II del Título IV de la LOUA.

¹⁰³⁴Artículo 114 de la LOUA ("Características del sistema por expropiación"):

"1. En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por esta Ley.

El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los Registros públicos conforme a lo dispuesto por la legislación general.

3. En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

4. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración actuante".

3.-El Ayuntamiento de Granada podrá utilizar para la gestión de los terrenos expropiados cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanística, y que resulten más adecuados a los fines urbanísticos y edificatorios. En consecuencia se podrá recurrir a:

a. Gestión directa: Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local¹⁰³⁵.

b. Gestión indirecta: Adoptará alguna de las formas concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo parcialmente a la Entidad Local¹⁰³⁶.

¹⁰³⁵ **Artículo 116 de la LOUA ("Formas de gestión del sistema"):**

"La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2, o contratando la ejecución material de las obras a la empresa constructora seleccionada por los procedimientos previstos en la legislación de contratos del sector público.

b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en esta Ley".

Artículo 90.2 de la LOUA ("Gestión pública"):

"En concreto, las Administraciones Públicas podrán:

a) Asumir la actividad de ejecución y gestión urbanística a través de su organización propia o constituir Gerencias urbanísticas con este objeto, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que les correspondan.

b) Crear sociedades de capital íntegramente público de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines de redacción, gestión y ejecución del instrumento de planeamiento; de consultoría y asistencia técnica; de prestación de servicios y de actividad urbanizadora y edificatoria, y de gestión y explotación de las obras resultantes.

c) Suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas; constituir consorcios urbanísticos, y transferir o delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas para el desarrollo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior".

¹⁰³⁶ **Artículo 90.3 de la LOUA ("Gestión pública"):**

"Especialmente, para la gestión indirecta, las Administraciones Públicas podrán:

a) Conceder la actividad de ejecución conforme a las reglas de esta Ley y sobre la base del pertinente pliego de condiciones, en cuyo caso el concesionario podrá asumir la condición de beneficiario en la expropiación.

b) Crear sociedades de capital mixto de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines previstos en la letra b) del apartado anterior.

En estas sociedades, la Administración Pública habrá de ostentar la participación mayoritaria o, en todo caso, ejercer el control efectivo o la posición decisiva en el funcionamiento de la misma".

Artículo 117 de la LOUA ("Gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador"):

"El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador se establecerá reglamentariamente, respetando las siguientes reglas:

A) Sobre la iniciativa.

a) Podrá ejercer la iniciativa, como agente urbanizador, cualquier persona física o jurídica que, interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, haya instado la declaración del incumplimiento de deberes urbanísticos en el sistema de ejecución por compensación, siempre que no haya perdido la condición de agente urbanizador en ésta u otras actuaciones por causa de incumplimiento de los deberes urbanísticos.

b) La iniciativa para la adjudicación de la acción urbanizadora contendrá:

1. La valoración de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, fijando un precio en función de los criterios establecidos en la legislación general aplicable y, en base a éste, la oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie mediante la entrega de bienes de naturaleza urbanística, la permuta con parcelas edificables y también la integración en el proceso urbanizador mediante la aportación de suelo, dinero o ambas cosas, así como cualquier otro medio aceptado en derecho que, sin menoscabo del valor económico de los terrenos, redunde en el interés urbanístico general.

2. Documentación técnica relativa al proyecto de urbanización, con descripción de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación a realizar e indicación de los costes de ejecución estimados de conformidad con el artículo 113.

3. Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.

4. Acreditación de la solvencia económica del agente urbanizador y garantía económica para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al siete por ciento del costo de las obras de urbanización.

5. Previsiones que se consideren puedan suponer una mejora o aliciente para la estimación de la oferta propuesta, tales como aportaciones respecto a las previstas en la ordenación vigente relativas al patrimonio público de suelo, dotaciones, precio máximo de venta de solares o edificaciones, y otras concretas que benefician a la colectividad.

Los contenidos de la iniciativa relativos a la oferta de compra, fases y plazos de los trabajos y otras previsiones se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas.

c. Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.

d. Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.

Artículo 8.3.6.- Gestión de la Expropiación: Concesión Urbanística¹⁰³⁷ (OP).

1.-Cuando el sistema de actuación sea el de expropiación, el Ayuntamiento promoverá la participación de la iniciativa privada, prevista en el artículo 4.3 de la LS-6/98, para lo cual podrá ejecutar el Plan mediante concesión administrativa, regulada en los artículos 211 y 212 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el artículo 172 de la LA-1/97 y 214 del TRLS-1/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98, dentro del marco de la legislación de régimen local, en las condiciones necesarias para posibilitar la concurrencia del mayor número de interesados en el proceso urbanístico y edificatorio¹⁰³⁸.

2.-La concesión administrativa se otorgará mediante concurso, cuyas bases fijarán los derechos y obligaciones del concesionario, del Ayuntamiento y de terceros y que, además de comprender los extremos que determina el artículo 212.2 del Reglamento de Gestión, deberán incluir¹⁰³⁹:

B) Sobre la aprobación previa municipal, la información pública y la presentación de alternativas.

a) En caso de que la iniciativa presentada cumpla la normativa de aplicación, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación previa, que notificará a los propietarios de los terrenos afectados, y la expondrá a información pública para la presentación de alegaciones.

b) Durante el período de información pública cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar su intención de formular alternativa, prestando caución en la cuantía que se determine reglamentariamente. Finalizado el trámite de información pública se fijará un plazo, que no podrá ser inferior a veinte días para la presentación de las alternativas anunciadas. La no presentación en plazo de la alternativa anunciada determinará la pérdida de la caución a favor del municipio".

Artículo 118 de la LOUA ("Gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de la Administración"):

"El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de la Administración se establecerá reglamentariamente, respetando las siguientes reglas:

a) El pliego de condiciones para la adjudicación de la concesión deberá cumplir los requisitos mínimos que se establezcan reglamentariamente en cuanto a compromisos y obligaciones del concesionario.

Las ofertas que se presenten deberán incorporar en todo caso los contenidos señalados en la letra A) b) del artículo anterior.

b) Podrá presentar oferta cualquier persona física o jurídica, interesada en asumir la gestión de la acción urbanizadora que no haya perdido la condición de agente urbanizador en otras actuaciones por causa de incumplimiento de los deberes urbanísticos.

c) Salvo que el sistema se haya determinado en sustitución del de compensación, los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que representen como mínimo el cincuenta por ciento de la superficie total de ésta tendrán derecho preferente a la adjudicación siempre que su oferta iguale la más ventajosa de entre las presentadas, quedando obligados a constituirse en sociedad mercantil u otra entidad con personalidad jurídica en caso de resultar adjudicatarios.

En la sociedad o en la agrupación a que se refiere el párrafo anterior podrán participar, junto con los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de las obras".

¹⁰³⁷Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, las formas de gestión del sistema de expropiación se adoptarán por el Ayuntamiento se aplicarán según los artículos 116 y siguientes de la LOUA.

¹⁰³⁸Ver notas del artículo anterior de la presente Normativa del PGOU.

¹⁰³⁹Artículo 119 de la LOUA ("Adjudicación de la concesión"):

"1. Con independencia del modo de iniciación del procedimiento de concesión de la gestión del sistema, ultimada la información pública de las iniciativas y alternativas o de ofertas presentadas o transcurrido, en su caso, el plazo de presentación de estas últimas, la Administración procederá a la adjudicación, observando los siguientes criterios:

1.ª Se preferirá la iniciativa, alternativa u oferta que, en coherencia con el entorno y ámbito donde se localice, origine mayor beneficio para la colectividad; proponga términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; proponga un ámbito de actuación más idóneo; contenga las obras de urbanización más convenientes, asumiendo las calidades y los costes de las obras más adecuados para su ejecución; así como la oferta que se obligue a plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos.

2.ª La concesión podrá otorgarse conjuntamente a dos o más oferentes, previo acuerdo entre los mismos y aceptación por la Administración actuante de los contenidos de dicho acuerdo.

3.ª La adjudicación de la actuación urbanizadora se formalizará mediante la firma del correspondiente convenio urbanístico entre la Administración actuante y el agente urbanizador, sin necesidad de someter éste a información pública o trámite otro alguno.

a. Compromiso del concesionario de respetar las condiciones establecidas en éstas Normas para el suelo urbanizable, relativas a la promoción de viviendas de protección pública en las condiciones que al efecto se determine en el Plan de Vivienda que resulte de aplicación.

b. Calidades de la ordenación, y de los materiales utilizados en la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, de acuerdo con la Ordenanza reguladora de las obras de urbanización.

c. Actuaciones objeto de la concesión: fases y plazos para el desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación, de redacción de planeamiento, en su caso, de gestión y ejecución urbanística, de ejecución de obras de urbanización y de ejecución de obras de edificación. El Ayuntamiento podrá incluir, en caso necesario, la explotación de servicio o servicios públicos de la urbanización.

d. Obligación del concesionario de hacer constar en los actos y escrituras de enajenación de solares resultantes de la urbanización las obligaciones y compromisos asumidos en orden a la misma, la aceptación por el adquirente y subrogación en los mismos.

3.-Para la adjudicación del concurso, el Ayuntamiento tendrá en cuenta las mejoras que se ofrezcan sobre las obligaciones mínimas establecidas en las Bases, tanto en los aspectos técnicos como económicos, primando la oferta que origine mayor beneficio para la colectividad en el sentido de:

a. Incrementar la superficie construida destinada a viviendas acogidas a cualquiera de los regímenes de protección pública, previstos en la legislación aplicable.

b. Diversificar la oferta de tipos y precios de vivienda, incluyendo su destino a jóvenes menores de 35 años y tercera edad, mayores de 65 años.

c. Promover viviendas en régimen de alquiler.

d. Incrementar el porcentaje de cesión de terrenos con aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Granada.

e. Obligarse a plazos de desarrollo más breves, en la presentación de documentos técnicos y en la ejecución de las obras de urbanización y edificación o compromisos más rigurosos.

f. Mejorar la calidad de las obras de urbanización.

4.-El concesionario podrá tener el carácter de beneficiario total o parcial de la expropiación¹⁰⁴⁰.

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS Y DIRECTAS

2. La adjudicación de la concesión determinará el deber de presentar el proyecto de urbanización que asuma las condiciones de la adjudicación, así como la iniciación de la actividad de ejecución o del procedimiento expropiatorio.

3. El concesionario, que tendrá en todo caso poder de disposición fiduciaria sobre los terrenos de la unidad de ejecución, precisará autorización de la Administración actuante para poder proceder a la enajenación o la constitución de garantías reales. Cuando, concluido el proceso de urbanización, el concesionario no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas edificables resultantes en favor de los propietarios correspondientes, la Administración actuante podrá sustituirle".

¹⁰⁴⁰Artículo 3.1 Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa:

"A los efectos del presente Reglamento, se entiende por expropiante el titular de la potestad expropiatoria; por beneficiario, el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados, y por expropiado, al propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación".

Artículo 8.3.7.- Definición y Clases (OP).

1.-Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en éstas Normas, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, y la ejecución global o integral del planeamiento.

2.-Son instrumentos de ejecución asistemática¹⁰⁴¹.

a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución.

b. La ocupación directa de terrenos afectos a dotaciones públicas, voluntariamente aceptada por los titulares de los mismos.

c. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico reguladas en ~~los artículos 185 a 198, ambos inclusive de la LA 1/97~~ el artículo 62 de la LOUA¹⁰⁴².

¹⁰⁴¹Artículo 139 de la LOUA ("Formas de obtención del suelo y de ejecución"):

"1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Cuando por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 55.3.a) proceda el pago en dinero como medida sustitutiva de la cesión de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones, el municipio quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener éstas mediante la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales dotaciones.

La aportación económica que habrá de depositarse se realizará con ocasión de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento contemplada en el citado artículo, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial que corresponda a la efectiva entrega de dicha cantidad.

Durante el período de tres años esta cantidad se podrá acumular con otras que se hubieren aportado por el mismo motivo, con el objeto de reservar y obtener nuevas dotaciones con entidad suficiente para dar cumplimiento a los criterios de coherencia, funcionalidad y accesibilidad a los que se refiere el artículo 9.E).

En todo caso, transcurridos tres años desde la constitución del depósito de mayor antigüedad, en la primera innovación de planeamiento general que se tramite y apruebe deberá forzosamente aplicarse la cantidad acumulada a dicho objeto.

3. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos".

¹⁰⁴²Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. También hay que tener en cuenta los artículos 63 y 64 de la LOUA.

Artículo 62 de la LOUA ("Transferencias de aprovechamiento"):

"1. Si así lo previera el instrumento de planeamiento aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otra a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores".

Artículo 63 de la LOUA ("Reservas de aprovechamiento"):

Artículo 8.3.8.- Expropiación Forzosa¹⁰⁴³ (OP).

1.-La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de beneficios y cargas entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada¹⁰⁴⁴.

"1. Con motivo de la obtención, conforme a esta Ley, de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo".

Artículo 64 de la LOUA ("Compensaciones monetarias sustitutivas"):

"1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados. Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. El pago por el aprovechamiento excedente en los términos del apartado 1 deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

4. La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes".

¹⁰⁴³**Ver Cuadro número 30. Esquema del procedimiento expropiatorio por razón de urbanismo.**

¹⁰⁴⁴**Artículo 140 de la LOUA ("Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones"):**

"1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio. La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley, y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

3. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada".

2.-Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento y a la intervención en el mercado del suelo, la expropiación forzosa se adoptará¹⁰⁴⁵:

a. Para la ejecución de los sistemas generales adscritos o en suelo urbano, así como dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

b. Para la obtención anticipada de sistemas generales adscritos o en suelo urbanizable.

c. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

3.-El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante contribuciones especiales, en los términos previstos en el artículo 198 del Reglamento de Gestión Urbanística¹⁰⁴⁶.

Artículo 8.3.9.- La Ocupación Directa (OP).

La Ocupación Directa, es un instrumento para la obtención por el Ayuntamiento de Granada de sistemas generales adscritos o en suelo urbanizable y previsto en ~~el artículo 201 de la LA 1/97~~

¹⁰⁴⁵ Artículo 160 de la LOUA ("Supuestos expropiatorios"):

"1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

A) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

B) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

C) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a esta Ley.

D) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

E) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

a) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

b) Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

c) Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

F) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

G) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

H) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

I) La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

J) Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras B), D) y E), así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1 anterior, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

3. La declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 determinará la declaración de la utilidad pública".

¹⁰⁴⁶ Artículo 198 del RGU:

"1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, con las especialidades contenidas en el artículo 198 de la Ley del Suelo".

los artículo 141 y 165 de la LOUA¹⁰⁴⁷, así como dotaciones públicas excluidas de unidades de ejecución previstas por el planeamiento en suelo urbanizable y en la forma regulada en los artículos 52 a 54 ambos inclusive del Reglamento de Gestión Urbanística¹⁰⁴⁸. Su aplicación requerirá la aceptación voluntaria por los titulares de los terrenos afectados¹⁰⁴⁹.

Artículo 8.3.10.- Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (OP).

¹⁰⁴⁷ Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

El artículo 165 de la LOUA se refiere a la inscripción en el Registro de la Propiedad de acta de ocupación de la expropiación.

Artículo 141 de la LOUA ("Obtención de terrenos destinados a dotaciones mediante ocupación directa"):

"1. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.

La ocupación directa requerirá el acuerdo con el propietario, y la determinación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

2. La ocupación directa deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en las que deban hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.
b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan, y la unidad de ejecución en la que éstos deban ser hechos efectivos.
c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o propiedades litigiosas, las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.
d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.
e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación aplicable".

Artículo 142 de la LOUA ("Indemnización por ocupación temporal"):

"1. Los propietarios cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho, en los términos de la legislación reguladora de la expropiación forzosa, a la indemnización que proceda por el tiempo que medie entre el día del otorgamiento del acta de ocupación y el de aprobación del instrumento de redistribución de beneficios y cargas en la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos.

2. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años. Transcurrido este plazo, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 140, sustituyendo la Administración actuante al propietario expropiado en los derechos y deberes que le correspondan en la correspondiente unidad de ejecución".

¹⁰⁴⁸ Ver artículo 141.2 de la LOUA ("Obtención de terrenos destinados a dotaciones mediante ocupación directa").

Contenido del acta, artículo 53 del RGU:

"1. En el momento de la ocupación se levantará acta, por duplicado, en la que se expresará:

a) Lugar y fecha de otorgamiento.
b) Determinación de la Administración actuante.
c) Plan parcial o especial cuya ejecución motiva la ocupación, con expresión de las fechas de su aprobación definitiva y publicación en el «Boletín Oficial».
d) Nombre, apellidos y cargo de funcionarios que autoricen el acta en representación de la Administración.
e) Datos de identificación del propietario de los terrenos ocupados, haciendo constar el nombre, apellidos y estado civil, si fuera persona física, y la denominación con que fuere conocida si se tratara de persona jurídica, y domicilio, nombre y circunstancias de las personas que en su representación intervengan en el acta.
f) Descripción y extensión de la superficie ocupada.
g) Aprovechamiento por aplicación a la superficie ocupada del 90 por 100 del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado.
h) Polígono en que hayan de hacerse efectivos los derechos de los propietarios de los terrenos ocupados.
i) Cargas reales que pesaren sobre los terrenos ocupados, titulares de tales cargas, valor o cuantía de las mismas y referencia a los datos registrales.
j) La expedición de las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente y si han sido entregadas a sus titulares o han quedado en poder del órgano actuante, con expresión de la causa.

2. La entrega posterior de certificaciones a quien acredite su derecho se hará constar en sucesivas diligencias a continuación del acta.

3. El duplicado del acta será enviado por el órgano actuante al Registro de la Propiedad para anotar al margen de la última inscripción de dominio vigente el hecho de la ocupación".

¹⁰⁴⁹ Artículo 141.1 de la LOUA ("Obtención de terrenos destinados a dotaciones mediante ocupación directa").

1.-Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico reguladas en los artículos ~~185 a 198,~~ ~~ambos inclusive de la LA 1/97~~ 62 y 63 de la LOUA¹⁰⁵⁰, son un instrumento de gestión asistemática, en suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, que permiten resolver los eventuales desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los aprovechamientos susceptibles de apropiación o patrimonializables por el titular de la Parcela peticionario de la Licencia de edificación¹⁰⁵¹.

¹⁰⁵⁰Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. También artículo 64 de la LOUA. Ver nota del apartado 2.c del artículo 8.3.7 de las presentes Normas del PGOU. Tener en cuenta, también, el contenido del artículo 64 de la LOUA.

Artículo 62 de la LOUA ("*Transferencias de aprovechamiento*"):

"1. Si así lo previera el instrumento de planeamiento aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores".

Artículo 63 de la LOUA ("*Reservas de aprovechamiento*"):

"1. Con motivo de la obtención, conforme a esta Ley, de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo".

¹⁰⁵¹Sólo el artículo 64 de la LOUA ("*Compensaciones monetarias sustitutivas*") vincula, expresamente, las transferencias de aprovechamiento urbanístico a la concesión de licencia. Lo normal es que la "*transferencia de aprovechamiento*" (artículo 62 de la LOUA) también esté vinculada a una licencia, aunque se puede tramitar con carácter previo, inscribirla en el Registro de Transferencias, y solicitar más tarde la licencia de edificación, momento en el que se comprobará que el promotor es titular de todo el "*aprovechamiento objetivo*" atribuido a la parcela.

Artículo 64 de la LOUA ("*Compensaciones monetarias sustitutivas*"):

"1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

2.-Consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

3.-Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto¹⁰⁵².

3. El pago por el aprovechamiento excedente en los términos del apartado 1 deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

4. La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes".

La "reserva de aprovechamiento" (artículo 63 de la LOUA) no tiene por que estar vinculada a ninguna licencia. De hecho puede no ser materializada nunca, supuesto en el que procede su indemnización vía expropiación (artículo 63.4 de la LOUA).

¹⁰⁵² Hay que tener en cuenta que no procede la delimitación de áreas de reparto en "suelo urbano consolidado" (ver nota del artículo 4.2.5 apartado de la presente Normativa del PGOU, entre otras). En consecuencia no procede la limitación impuesta por el párrafo comentado.

En todo en caso de producirse este tipo de transferencia habrá de tener en cuenta los correspondientes coeficiente de uso y localización, (este último es único para cada "área de reparto" delimitada por el PGOU con anterioridad a la vigencia de la LOUA, según se desprende del hecho de que dentro de "cada área" de reparto, de las fijadas originariamente por el PGOU, no se considera rendimientos relativos del mismo uso en función de su ubicación dentro de ellas).

Este esquema se ha reflejado en el plano de vigente de "Zonas coeficientes homogéneos para la valoración del aprovechamiento" aprobado por el Ayuntamiento el 21 de julio de 2001 (modificado el 27 de diciembre del 2002), y vigente en la actualidad.

Artículo III.6, apartados apartado 5.1, 5.2, 5.5, 5.6, 5.7 y 5.8 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Edificabilidad y transferencias de aprovechamiento"):

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

5.2. Las transferencias en aquellas parcelas a las que en virtud del Plan se impongan vinculaciones o limitaciones singulares individualizadas y exclusivas con restricción del aprovechamiento evaluable económicamente, en los términos que contempla (...)

LS, no conllevará cesión de los terrenos al dominio público siempre que el titular de la propiedad afectada solicite la reparcelación que proceda, en los términos previstos por el planeamiento para las transferencias de aprovechamiento, y con anterioridad a instar el posible derecho a indemnización.

5.3.

(...)

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

- mediante ampliación de la alineación interior en aquéllos casos que requieran la ampliación del fondo de la edificación para permitir la realización del programa previsto o para dar cumplimiento a las condiciones concurrentes de la normativa legal y especialmente los mínimos de la vivienda de protección oficial o de la normativa de uso que le sea de aplicación.

- mediante la ubicación de semisótanos compatibles en los casos en los que la topografía del terreno permita por esa vía una más adecuada integración del volumen resultante.

- mediante la incorporación de torreones siempre que no suponga la reiteración del elemento en el área donde se proponga que comprometa las condiciones que se establecen para tales elementos en esta Normativa, ni de ello se deriven perjuicios para terceros.

- mediante anexos contiguos a la edificación existente.

- ocupando y restituyendo volúmenes desaparecidos.

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

- a terrenos que hayan sido calificados explícitamente como JP por el Plan Especial como resultado de la rectificación expresa de alineaciones por éste.

- a terrenos integrados en áreas de intervención, salvo cuando tales ocupaciones estén permitidas expresamente en las condiciones de tales áreas.

- a componentes esenciales cuya ocupación indiscriminada desfigure la definición del tipo de edificio o la forma de utilización de la parcela.

7º En aquellas parcelas ocupadas total o parcialmente por hábitats clasificados por el Plan Especial dentro del tipo de cuevas el computo del aprovechamiento existente correspondiente a esta categoría se llevará a cabo contabilizando: en su totalidad la superficie existente dentro de los cuatro primeros metros lineales contabilizados desde el acceso o frente exterior ventilable y con iluminación con que pueda contar la cueva; en un 30% la superficie restante incluida dentro de la proyección vertical de los límites de la parcela; no contabilizará la superficie de cueva situada fuera de la proyección vertical de los límites de la parcela.

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

Sin embargo cuando la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se verifique con mediación de la Administración no será preciso que se cumpla la anterior condición. No obstante, en este caso será preciso tener en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia, lo que se efectuará mediante la valoración conforme a los criterios establecidos en la LS-6/98, es decir a los valores básicos de repercusión más específicos, que tengan las parcelas de procedencia y de destino, recogidos en la ponencia de valores catastrales¹⁰⁵³.

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

¹⁰⁵³No se considera la limitación a las “áreas de reparto” (sin virtualidad en “suelo urbano consolidado”).

Artículo 64.2 de la LOUA (“Compensaciones monetarias sustitutivas”):

“El municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados. Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años”.

Artículo 37 del TRLSRU (“Valoración en el suelo urbanizado”):

“1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen”.

Ver artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (“Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado”); y artículo 34 y siguientes de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (Sección Quinta -“Método residual”- del Capítulo I -“Métodos técnicos de valoración”-, del Título II -“Cálculo del valor de tasación”-). Ver, también, Norma 9 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (“Valoración del suelo”):

“1. Como norma general, el suelo, edificado o sin edificar, se valorará por el valor de repercusión definido en pesetas por metro cuadrado de construcción real o potencial, salvo en los casos siguientes, en que se podrá valorar por unitario, definido en pesetas por metro cuadrado de suelo:

a) Cuando las circunstancias de reducido tamaño del suelo de naturaleza urbana, número de habitantes, inexistencia o escasa actividad del mercado inmobiliario lo aconsejen, y así se justifique en la ponencia de valores.

b) Cuando se trate del suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar; del destinado a usos dotacionales, tales como deportivos, sanitarios, religiosos, etc..., y de aquellos otros destinados a sistemas generales del territorio.

En municipios con planeamiento adaptado al texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se tendrá en cuenta el aprovechamiento correspondiente, de conformidad con el mencionado texto, en la fijación de valores unitarios.

c) Cuando por la complejidad u otras circunstancias contempladas en la ponencia de valores no fuera aconsejable utilizar el valor de repercusión.

d) Cuando se trate de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones (consolidadas o sin consolidar) con dicha tipología, y cuando exista indefinición de la edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.

e) El suelo sin edificar, cuando las circunstancias propias del mercado o del planeamiento lo exijan.

Artículo 8.3.11.- Registro de Transferencias de Aprovechamientos (OP).

1.-El Registro de Transferencias de Aprovechamientos, tiene por objeto la inscripción, separada, de los siguientes supuestos¹⁰⁵⁴:

a. La publicidad del aprovechamiento urbanístico, expresando para cada terreno su exceso o defecto.

b. La inscripción administrativa de los negocios jurídicos de disposición de dicho aprovechamiento y, en particular, los que impliquen transferencia de aprovechamientos.

~~2.-De conformidad con lo dispuesto en el apartado a) anterior, podrán inscribirse en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos, con efecto meramente declarativo, las siguientes situaciones:~~

2. El valor de repercusión básico del suelo en cada polígono o, en su caso, calle, tramo de calle, zona o paraje, se obtendrá mediante el método residual. Para ello se deducirá del valor del producto inmobiliario el importe de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción, de acuerdo con lo señalado en el capítulo III.

*3. En todo caso, y siempre que exista un valor de repercusión, se calculará el valor unitario correspondiente, aplicando la fórmula:
 $VU = VR_0 \cdot E_0 + VR_1 \cdot E_1 + VR_2 \cdot E_2 + \dots$
en la que:*

VU: valor unitario en pesetas/m² de suelo.

VR₀, VR₁, VR₂: valores de repercusión diferenciados por usos, en pesetas/m² de construcción.

E₀, E₁, E₂: edificabilidades diferenciadas por usos, en metros cuadrados de construcción/m² de suelo.

Siendo la edificabilidad tomada como referencia una de las siguientes:

1.ª La permitida por el planeamiento.

2.ª La media generalizada de calle, tramo de calle, zona o paraje.

3.ª La existente, medida sobre la parcela catastrada.

4.ª En defecto de las anteriores: 1 m²/m², medida sobre parcela catastrada.

La utilización de edificabilidades distintas a las definidas por el planeamiento habrá de ser justificada en la ponencia de valores.

Por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria se dictarán instrucciones que contemplen los distintos casos de utilización.

4. Las parcelas sin edificar podrán valorarse por repercusión (VRC), aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas o bien por unitario (VUC), aplicado a los metros cuadrados de superficie de suelo, con las correcciones que procedan en ambos casos.

5. Las parcelas subedificadas podrán valorarse por repercusión, aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien por repercusión, aplicado a los metros cuadrados de construcción realmente edificada. En este último caso, el resultado obtenido podrá incrementarse en concepto de valoración del derecho de vuelo, por el procedimiento que establezca la ponencia de valores, con las correcciones que procedan en ambos casos.

6. Cuando se valoren parcelas cuya superficie realmente construida sea mayor que la que puede deducirse de la ponencia de valores como susceptible de edificarse, el valor de repercusión podrá aplicarse sobre dicha superficie realmente construida, con las correcciones que en su caso procedan.

7. Las ponencias de valores podrán contemplar repercusión de suelo para las construcciones existentes bajo rasante, según los usos, así como las normas de subparcelación a efectos valorativos.

8. Para facilitar las valoraciones masivas, cada polígono estará identificado con un área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto y llevará inherente la asignación de un módulo básico de repercusión (MBR) y una banda de coeficientes o, en su caso, un intervalo de valores unitarios a aplicar".

¹⁰⁵⁴ Artículo 65 de la LOUA ("El Registro de Transferencias de Aprovechamientos"):

"1. Los municipios crearán un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirán, al menos, los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga".

~~a. Para las unidades de ejecución que se delimiten en suelo urbano y urbanizable, el exceso o defecto de aprovechamiento.~~

~~b. En suelo urbano asistemático, el defecto de aprovechamiento cuando se hubiera obtenido licencia para edificar y el Ayuntamiento no estime oportuno su adquisición inmediata.~~

2.-En el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento se hará constar al menos los siguientes actos¹⁰⁵⁵.

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares¹⁰⁵⁶.

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares¹⁰⁵⁷.

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso¹⁰⁵⁸.

Será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la misma¹⁰⁵⁹.

Con relación a dichas situaciones se hará constar cuando menos los siguientes datos:

a. Superficie y situación urbanística de la finca.

b. Área de reparto donde se encuentre situado el terreno¹⁰⁶⁰.

c. Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular, y por consiguiente el exceso o defecto de aprovechamiento, expresado en m²/r/n²s del uso característico del área de reparto¹⁰⁶¹.

d. Cualesquiera cargas urbanísticas u otras obligaciones que estén pendientes de cumplimiento, con relación a los referidos terrenos¹⁰⁶².

3.-En todo caso se inscribirán, al menos, en el Registro los actos relacionados en el ~~artículo 197 de la LA 1/97~~ artículo 65 de la LOUA¹⁰⁶³. Con relación a los mismos se indicará:

¹⁰⁵⁵ Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹⁰⁵⁶ Artículo 62 de la LOUA.

¹⁰⁵⁷ Artículo 64 de la LOUA.

¹⁰⁵⁸ Artículo 63 de la LOUA.

¹⁰⁵⁹ Artículo 65.2 de la LOUA.

¹⁰⁶⁰ Carece de sentido en "suelo urbano consolidado". Como mucho es un dato de identificación de la localización.

¹⁰⁶¹ El aprovechamiento real hay que identificarlo con el "aprovechamiento objetivo" que puede materializarse en el ámbito. El aprovechamiento susceptible de apropiación hay que identificarlo con el "aprovechamiento subjetivo" al que tiene derecho el titular. El uso característico será el "dominante" de la calificación urbanística atribuidas a las parcelas relacionadas por la transferencia de aprovechamiento, que debe homogenizarse en función de los coeficientes de usos y localización considerados en cada caso (ver nota del artículo 4.1.5 apartado 3 de las presentes Normas del PGOU y plano señalado en la nota del apartado 3 del artículo 8.3.10, también de las presentes Normas).

¹⁰⁶² En necesario reflejar las cargas pendientes en las parcelas implicadas, sobre todo de la parcela "emisora" de "aprovechamiento" que es la que pierde valor con la transferencia de "aprovechamiento". Tiene menos importancia el reflejo de las cargas de la parcela "receptora" de "aprovechamiento" ya que, en todo caso, esta recepción implica un incremento de valoración de la misma.

¹⁰⁶³ Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

a. Situación, superficie y datos registrales de las fincas de origen y destino con referencia en su caso, a la hoja de inscripción en el propio Registro de dichos terrenos.

b. Cuantía del aprovechamiento que se transfiere.

c. Tipo de la transferencia, indicando si la misma se produce entre particulares o si se verifica con intervención de la Administración. Así como del carácter coactivo o voluntario de la misma¹⁰⁶⁴.

d. Titularidad de los nuevos aprovechamientos resultantes en la parcela de destino¹⁰⁶⁵.

e. Situación preexistente y posterior de las cuantías de aprovechamiento relacionadas con la finca o parcela de origen o de destino¹⁰⁶⁶.

4.-El Ayuntamiento expedirá certificaciones de inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el ~~artículo 198 de la LA-1/97~~ 65 de la LOUA¹⁰⁶⁷.

CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL.

Artículo 8.4.1.- Clases de Proyectos (OP).

1.-La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos¹⁰⁶⁸, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

¹⁰⁶⁴ Las transferencias serán coactivas en el caso de que el PGOU o el planeamiento de desarrollo imponga unas condiciones de ordenación obligatorias que impliquen un "aprovechamiento objetivo" de la parcela superior al "aprovechamiento subjetivo" al que tiene derecho su titular (ver por ejemplo, artículos 7.9.4 o 7.12.4 de las presentes Normas del PGOU).

¹⁰⁶⁵ Se entiende que el titular de los "aprovechamientos" resultantes es el de la parcela receptora.

¹⁰⁶⁶ "Aprovechamiento objetivo" y "subjetivo" de las parcelas "emisora" y "receptora", antes y después de la transferencia.

¹⁰⁶⁷ Certificación sobre el contenido del expediente de transferencia de "aprovechamiento", y sobre la "contabilidad" de "aprovechamiento", tanto de la parcela "emisora" como "receptora".

Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹⁰⁶⁸ En el campo de la Ingeniería, un "Proyecto Técnico" es el conjunto de planos, esquemas y textos explicativos utilizados para definir (en papel, digitalmente, en maqueta o por otros medios de representación) las condiciones de una obra, fabricación, montaje, instalación o máquina. El objetivo del proyecto es estudiar e investigar si es o no posible de realizar la tarea propuesta, tanto desde el punto de vista técnico, funcional o normativo. Para organizar la información de la manera más comprensible posible, el proyecto se divide en diversas partes especializadas o documentos que informan sobre aspectos concretos de la solución que se propone. Es la documentación que avala el proceso de trabajo de articulación de las actividades de diseño y ejecución, permitiendo la producción de un objeto o proceso tecnológico para la resolución de un problema.

En el campo de la edificación, el artículo 4 de la LOE, establece:

"1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

2. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados".

No todas las actuaciones de ejecución material definidas por el PGOU requieren "Proyecto", a tenor de lo señalado en el apartado 1 del artículo 4 de la LOE. Sólo lo requiere las obras contempladas en el artículo 2 del Texto legal señalado ("Ámbito de aplicación"): "Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición

- De Urbanización.
- De Parcelación.
- De Edificación.
- De Otras Actuaciones Urbanísticas.
- De Actividades e Instalaciones.

2.-La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos, salvo el de urbanización, será el establecido en el Título Décimo de éstas Normas¹⁰⁶⁹.

Artículo 8.4.2.- Definición, Clases y Características de los Proyectos de Urbanización (OP).

1.-Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o las de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo Urbano o las propias de los Planes Parciales que se redacten para Suelo Urbanizable y Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación -que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras- o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento¹⁰⁷⁰.

general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección".

Las actuaciones de intervención (requieran autorización mediante licencia o sea objeto de declaración responsable –DR-) pueden requerir "Proyecto Técnico" en los términos previstos en la LOE o, en su caso, documentación técnica consistente en Memoria Descriptiva o Justificativa así como Estudio de seguridad y salud o Estudio básico de seguridad y salud, según la complejidad de la actuación. Ver apartados 3 y 4 del documento "Declaración Responsable y Comunicación Previa en materia de urbanismo-Guía Práctica", elaborado por la Inspección del Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía para la aplicación del artículo 169bis de la LOUA.

https://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/02_guia_practica_aplicacion_dr_cp_en_materia_de_urbanismo.pdf

Artículo 9.7 y 8 de la ORUA:

"7. *Memoria descriptiva.* Documento que, aun no necesitando estar suscrito por personal técnico competente, describe detalladamente las actuaciones que se pretenden acometer, con inclusión de una valoración genérica de las mismas, debiendo aportar documentación gráfica (planimetría y fotografías) que permita una mejor comprensión de la intervención.

8. *Memoria técnica.* Documento suscrito por personal técnico competente, que define de forma detallada la intervención que se pretende llevar a cabo, la justificación de la normativa de aplicación, según la actuación a realizar, y la valoración detallada de las obras que se van a acometer. Se acompañará de documentación gráfica suficiente (planimetría y fotografías) para definir la intervención propuesta. En la memoria se identificará tanto a la persona o entidad promotora como al personal técnico redactor de la misma. Dicha memoria deberá incluir una declaración responsable del Técnico/a al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.14., o en su defecto, certificado acreditativo de la colegiación del Técnico/a, y la documentación acreditativa de tener cubierta la responsabilidad civil para el ejercicio de la actividad profesional, cuando ésta no haya sido visada".

¹⁰⁶⁹ **TÍTULO DÉCIMO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

Ver también **ORUA, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.**

¹⁰⁷⁰ Artículo 98 de la LOUA ("Proyectos de urbanización"):

"1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo

2.-Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contraincendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de alumbrado público.
- Señalización.
- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

3.-Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de esta Ley y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias".

Artículo 70 del RPU:

"1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

Red de distribución de energía eléctrica.

Red de alumbrado público.

Jardinería en el sistema de espacios libres.

2. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización los servicios urbanísticos a que hace referencia el artículo 53.2, cuando se hayan estimado necesarios en el Plan Parcial.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos".

4.-Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario¹⁰⁷¹.

5.-Los restantes proyectos de urbanización se consideraran proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento y se denominarán por su objeto u objetos específicos¹⁰⁷².

Artículo 8.4.3.- Contenido de los Proyectos de Urbanización (OP).

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios; así como los determinados en la Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización, incluida en el Anexo I¹⁰⁷³.

¹⁰⁷¹Intervención sobre una "unidad de ejecución" y desarrollados en el seno de un "sistema de actuación" (ejecución sistemática).
Artículos 105 y siguientes de la LOUA.

¹⁰⁷²Artículo 98.4 de la LOUA ("Proyectos de urbanización"):

"En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias".

Artículo 169.1.d de la LOUA ("Actos sujetos a licencia urbanística municipal"):

"1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

(...)

d) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

(...)"

Artículo 143.1 de la LOUA ("Las actuaciones urbanizadoras no integradas"):

"Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante".

Artículo 67.3 del RPU:

"Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación".

¹⁰⁷³Según el documento de la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, tener en cuenta las previsiones recogidas en el artículo 98.3 de la LOUA ("Proyectos de Urbanización"):

"La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios".

Artículo 69 del RPU:

"1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

Memoria descriptiva de las características de las obras.

Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

Planos de proyecto y de detalle.

Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

Mediciones.

Cuadros de precios descompuestos.

Presupuesto.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario".

Ver también [ORUA, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

Artículo 8.4.4.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización (OP).

1.- Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de conformidad con el artículo ~~117 de la LA 1/97~~ 99 de la LOUA, teniendo en cuenta en este caso la ordenanza municipal del Ayuntamiento de Granada que regula el procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización¹⁰⁷⁴. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, conforme al artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico¹⁰⁷⁵.

2.- Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización de iniciativa privada que desarrollen planeamiento parcial, deberá el promotor constituir una garantía equivalente al seis por ciento (6%) del coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, si ésta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad¹⁰⁷⁶. En todo caso dicha garantía alcanzará el cien por cien (100%) del coste de la urbanización cuando se proceda a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, se actúe o no mediante unidades de ejecución y en cualquier clase de suelo¹⁰⁷⁷. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Las

¹⁰⁷⁴ Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

El PGOU contiene una "ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN", con los contenidos técnicos que deben tener los Proyectos de Urbanización.

Lo que no existe es una Ordenanza específica de tramitación de Proyectos de Urbanización.

Dado que no existe en la actualidad una Ordenanza que establezca la tramitación de Proyectos de Urbanización (integrales o parciales, salvo que sean aprobados como proyecto de obras ordinarias o como licencia urbanística), el procedimiento será el previsto en el RPU.

¹⁰⁷⁵ Artículo 67.3 del RPU:

"Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación".

¹⁰⁷⁶ Artículo 141 del RPU:

"1. Los Proyectos de Urbanización serán redactados de oficio por la Administración actuante del Plan de que se trate o, en su caso, por el propietario o Junta en el sistema de compensación o por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística.

2. Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas para los Planes Parciales.

(...)

4. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva se realizará en el «Boletín Oficial» de la provincia".

El artículo 67.3 del RPU se refiere a la posibilidad de redactar y aprobar, conforme a la normativa de aplicación, proyectos de obras ordinarias.

El artículo 130.2.A.g de la LOUA, referido a "Iniciativa para el establecimiento del sistema (compensación) y su objeto" determina la obligación de establecer "garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar", y esto, en el desarrollo del sistema siempre es anterior a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Por otro lado, la aprobación de la reparcelación implica el establecimiento de afección real sobre las fincas de cara a la ejecución del sistema y, lógicamente, la ejecución de obras de urbanización (artículo 102.2.c de la LOUA).

Finalmente, el artículo 46.c del RPU, en relación con el contenido de los Planes Parciales de iniciativa particular determina que es necesario garantizar el "exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario".

Lo que no está regulado legal ni reglamentariamente es la obligación genérica de garantía establecida en este apartado.

¹⁰⁷⁷ Artículo 130.2.A.g y 5.i de la LOUA, en el caso de ejecución por el "sistema de compensación" a iniciativa de propietarios o urbanizador ("Iniciativa para el establecimiento del sistema y su objeto"):

"2. En el supuesto previsto de la letra c) del apartado anterior, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes: (...)

g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar. (...)

5. En el supuesto contemplado en la letra d) del apartado 1 anterior, el contenido documental de la iniciativa a presentar por el aspirante a agente urbanizador deberá contemplar los siguientes aspectos: (...)

i) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar (...)"

Ver artículo 55.1.c de la LOUA.

garantías se devolverán o cancelarán cuando las obras de urbanización sean recepcionadas definitivamente y se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración¹⁰⁷⁸.

3.-El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por el Ayuntamiento antes de la aprobación definitiva del mismo mediante resolución motivada.

Artículo 8.4.5.- Ordenanza de Urbanización (OP).

El Anexo I recoge la Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización; cuyo contenido será de aplicación y estará vigente hasta que el Ayuntamiento de Granada, en el plazo máximo de dos (2) años, contados desde la entrada en vigor del Plan General, revise su contenido adaptándolo a las determinaciones contenidas en el mismo así como a los criterios y determinaciones que puedan derivar de la aprobación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro de Granada y del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Sacromonte, así; como de la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Albaicín de Granada; y apruebe, por el procedimiento previsto en la legislación de régimen local en cuanto a su tramitación, aprobación y publicación, una Ordenanza de Urbanización que defina las condiciones de diseño, dotación, materiales, redacción de los Proyectos y puesta en obra que han de cumplir las obras de urbanización¹⁰⁷⁹.

CAPÍTULO QUINTO. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.

Artículo 8.5.1.- Clase de Instrumentos de Protección¹⁰⁸⁰ (OP).

1.-Genéricos:

a. Los Planes Especiales de Protección: tendrán el contenido y las determinaciones del artículo 77 del Reglamento de Planeamiento¹⁰⁸¹.

¹⁰⁷⁸ Artículo 55.1 de la LOUA ("Régimen del suelo urbano no consolidado"):

"El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ular la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, duque al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización".

Ver notas de los artículos 4.4.3 y 5.3.4 de las presentes Normas del PGOU

¹⁰⁷⁹ No se ha aprobado la Ordenanza de tramitación señalada.

¹⁰⁸⁰ Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera ordenación estructural (OE) en lo concerniente a los Bienes de Interés Cultural y a sus entorno declarados.

¹⁰⁸¹ Artículo 14.1.b de la LOUA ("Planes Especiales"):

"1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

(...)

b. Las Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico¹⁰⁸².

c. Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios del presente Plan o de su planeamiento de desarrollo. Cuando los instrumentos de Planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento. Los catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que le corresponda por aplicación del Plan que complementen¹⁰⁸³.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales (...)".

Artículo 77 del RPU:

"1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias. En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.

b) Estudios complementarios.

c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.

e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.

f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.

g) Estudio económico-financiero.

3. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma".

Artículo 78 del RPU:

"1. Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico de la Nación y bellezas naturales se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.

b) Plazas, calles y edificios de interés.

c) Jardines de carácter histórico-artístico o botánico.

d) Realce de construcciones significativas.

e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.

f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

2. Las Normas Urbanísticas que contengan los Planes Especiales a que se refiere el número anterior habrán de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, en cuanto a adaptación de las construcciones al ambiente en que estuvieran situadas.

3. Con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales de este artículo, podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

4. En la tramitación de dichos Planes y Normas Especiales se requerirá el informe de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, que se entenderá evacuado favorablemente transcurrido un mes desde que fuera requerido".

¹⁰⁸²Ver nota anterior.

Artículo 78.3 del RPU:

"Con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales de este artículo, podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter".

¹⁰⁸³**Artículo 16 de la LOUA ("Objeto, elaboración y registro de Catálogos"):**

"1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso, su elaboración será

2.-Específicos del patrimonio histórico y arquitectónico:

a. Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, estatal y autonómica¹⁰⁸⁴.

b. Los regulados expresamente en estas Normas¹⁰⁸⁵.

3.-Instrumentos de Protección del Medio Físico:

a. Los Estudios e Informes previstos en la legislación ambiental, estatal y autonómica¹⁰⁸⁶.

b. Los Análisis de efectos ambientales, para el control de las actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables en el medio circundante (urbano o rural) el Ayuntamiento podrá exigir o realizar estudios de impacto o efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se pueda evaluar las consecuencias de la actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u obras¹⁰⁸⁷.

c. Los Informes sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte al organismo competente sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las Normas y Planes sectoriales. No tendrán carácter vinculante.

4.-Instrumentos de Protección del medio urbano¹⁰⁸⁸.

a. La Ordenanza Municipal de vallas Publicitarias.

b. Los Bandos Municipales de formato.

c. Cualquier otra Ordenanza Especial, en relación a dichos espacios o a sus elementos.

preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo incluirá en el registro administrativo previsto en el artículo 40, de forma separada, todos los bienes y espacios contenidos en los Catálogos aprobados".

¹⁰⁸⁴ Artículo 42 y siguientes de la LPHA (Título IV. PATRIMONIO INMUEBLE).

¹⁰⁸⁵ TÍTULO UNDECIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN de las presentes Normas del PGOU.

¹⁰⁸⁶ Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de Andalucía. Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía. Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

¹⁰⁸⁷ Ver nota anterior.

¹⁰⁸⁸ Las Ordenanzas Municipales vigentes en el Municipio de Granada que implican protección del medio urbano son las siguientes. Ver Cuadro número 44. Ordenanzas vigentes en Granada relacionadas con la actividad urbanística y medioambiental.

TÍTULO NOVENO

INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO

TÍTULO NOVENO. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

Artículo 9.1.1.- Finalidad y destino (OP).

1.-Los fines generales del Patrimonio Municipal del Suelo, son los establecidos en el [artículo 276.1 de la LA-1/97](#) artículos 69.1 y 75 de la LOUA¹⁰⁸⁹: Regular el mercado de los terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del Planeamiento.

2.-Los fines generales se instrumentan a través de los destinos específicos previstos para los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, en el artículo 280 de la Ley del Suelo¹⁰⁹⁰, por lo que

¹⁰⁸⁹Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 69.1 de la LOUA ("Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo"):

"La Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Autonómico de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública".

Artículo 75 de la LOUA ("Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo"):

"1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

- a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.
- b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.
- c) A cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

- a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
- c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural".

¹⁰⁹⁰**Artículo 51 del TRLSRU ("Noción y finalidad"):**

"1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino".

Artículo 52 del TRLSRU ("Destino"):

"1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a).

una vez incorporados al proceso urbanístico y edificatorio deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social de acuerdo con el planeamiento. La declaración de interés social, cuando no venga expresamente atribuida por la legislación específica, requerirá acuerdo del órgano municipal competente.

3.-Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán por el Ayuntamiento de Granada a la conservación y ampliación del mismo¹⁰⁹¹.

4.-El Ayuntamiento de Granada consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino a la ampliación, mantenimiento y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo¹⁰⁹².

Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.

b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

a) Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.

b) Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.

c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.

d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.

e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.

El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas. Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior".

¹⁰⁹¹ Artículo 70 de la LOUA ("Naturaleza y registro de los patrimonios públicos del suelo"):

"1. Cada patrimonio público de suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular.

2. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un registro del mismo, que tendrá carácter público, comprensivo, en los términos que se precise reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

El Registro del Patrimonio Público de Suelo estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en los términos que se precise reglamentariamente".

Ver también artículo 75 de la LOUA ("Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo").

¹⁰⁹² Esta obligación legal estaba contenida en el artículo 281 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ("Consignación de cantidades en los presupuestos para urbanismo"), declarado inconstitucional por el Sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo. Asumido como

También destinará el cinco por ciento (5%), al menos de dicho presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento¹⁰⁹³.

Artículo 9.1.2.- Bienes integrantes (OP).

Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo son los que determina el artículo 277 de la LA 1/1997 72 de la LOUA¹⁰⁹⁴.

Artículo 9.1.3.- Reservas de terrenos. Expropiación¹⁰⁹⁵ (OP).

legislación autonómica por la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

Hoy no está contemplada obligación por la LOUA, por lo que no tiene cobertura legal.

El contenido del artículo 281 señalado era el siguiente:

"1. Los Ayuntamientos capitales de provincia o de más de 50.000 habitantes consignarán en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al 5 por 100 de su importe con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

2. También destinarán el 5 por 100 al menos del mismo presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento urbanístico".

¹⁰⁹³Ver nota anterior.

¹⁰⁹⁴Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 72 ("Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo"):

"Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta Ley.

e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley.

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos".

¹⁰⁹⁵Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, deberá entenderse conforme a lo previsto en el artículo 73 de la LOUA.

Artículo 73 de la LOUA ("Reservas de terrenos"):

"1. Los Planes de Ordenación del Territorio, las actividades de planificación de la Junta de Andalucía que tengan la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y el Plan General de Ordenación Urbanística podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El objeto de estas reservas será, de acuerdo con la clasificación de los suelos, el siguiente:

a) En suelo urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como los equipamientos que correspondieren.

b) En suelo urbanizable y en el urbano no consolidado, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 69 de esta Ley, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c) En suelo no urbanizable, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

3. En ausencia de los Planes a que se refiere el apartado 1 o de previsión en los mismos de las reservas de terrenos para los patrimonios públicos de suelo, podrán proceder a su delimitación:

a) Los municipios, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

b) La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo no urbanizable, mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial; y en suelo urbanizable mediante el procedimiento de delimitación de reservas de terrenos, previa información pública,

1.-Las reservas de terrenos de posible adquisición para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, se establecerán:

a. En los casos expresamente previstos por éste Plan General, sobre suelo clasificado como urbanizable no programado¹⁰⁹⁶.

b. En las revisiones de su Programa de Actuación¹⁰⁹⁷.

c. Cuando el Ayuntamiento de Granada, lo considere oportuno, por ser insuficientes las determinaciones expresadas en los apartados a) y b), mediante el procedimiento establecido en el artículo ~~146 de la LA-1/97~~ 106 de la LOUA para la delimitación de unidades de ejecución¹⁰⁹⁸.

2.-La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios¹⁰⁹⁹.

audiencia del municipio o municipios y propietarios afectados por plazo común de veinte días, y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

4. Por el mismo procedimiento establecido en la letra b) del apartado anterior, y en cualquier clase de suelo, la Consejería competente en materia de urbanismo podrá delimitar reservas de terrenos en caso de desafectación del destino público de terrenos y edificaciones propiedad de las Administraciones públicas.

5. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta: a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos; debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo.

La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano o urbanizable sectorizado, implicará además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración que proceda.

6. Mediante convenio de colaboración, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones".

¹⁰⁹⁶Ver fichas de Áreas de Reserva del PGOU. Área de Reserva ART-1: Beiro. Dotacional y VPP. Área de Reserva ART-2: Transportes y FERIA. Dotacional. Área de Reserva ART-3: Bobadilla. Dotacional y VPP. Área de Reserva ART-4: Sur. Dotacional y VPP. Y Área de Reserva ART-5: Fargue I. Dotacional y VPP.

¹⁰⁹⁷En la LOUA no se define como tal el documento "Programa de Actuación".

En todo caso habrá que estar a la innovación del contenido del PGOU previsto en el artículo 18 de la LOUA ("Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos").

¹⁰⁹⁸Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 73.3.a de la LOUA ("Reservas de terrenos"):

"En ausencia de los Planes a que se refiere el apartado 1 o de previsión en los mismos de las reservas de terrenos para los patrimonios públicos de suelo, podrán proceder a su delimitación:

a) Los municipios, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución (...)".

Artículo 106 de la LOUA ("Delimitación de las unidades de ejecución"):

"Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

(...)"

¹⁰⁹⁹Artículo 73.5 de la LOUA ("Reservas de terrenos"):

"El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta: a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos; debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo.

La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por la Administración competente, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano o urbanizable sectorizado, implicará además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración que proceda".

3.-En tal caso, el Ayuntamiento de Granada, ~~conforme al artículo 4.3 de la LS-6/98 y en el marco de la legislación urbanística aplicable~~, promoverá la participación de la iniciativa privada aunque no ostente la propiedad del suelo ~~conforme los apartados previstos en el artículo 76 de la LOUA~~, para la consecución de los objetivos que con la delimitación de las Áreas de Reserva están previstos en el presente Plan General, pudiendo conceder la actividad de ejecución con arreglo a las normas del contrato de gestión de servicios públicos, convocando el correspondiente concurso, cuyas bases y resolución deberán adecuarse al contenido del artículo 8.3.6 de estas Normas, asumiendo el adjudicatario la condición de beneficiario de la expropiación¹¹⁰⁰.

Artículo 9.1.4. Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados (OP).

1.-Efectuada la delimitación a que hace referencia el artículo anterior se podrá, en la primera revisión del Programa de Actuación del Plan General, clasificar como suelo urbanizable los terrenos que por expropiación o adquisición onerosa hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo, previsto en el artículo 5.1.3. apartado d) de estas Normas.

La Revisión del Programa de Actuación y programación de éste suelo determinará su inclusión en áreas de reparto que a tal efecto se determinen y fijación de aprovechamientos tipo, estableciendo las condiciones para su desarrollo¹¹⁰¹.

2.-La documentación de dicha revisión contendrá las determinaciones que el Plan General ha de fijar para el suelo urbanizable.

Artículo 9.1.5.- Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo (OP).

La enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se podrá llevar a cabo mediante concurso o subasta, en los supuestos previstos en el artículo ~~280.2 de la LA-1/97~~ 76 de la LOUA en cuanto a la disposición de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo¹¹⁰².

¹¹⁰⁰Introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

El artículo 76 de la LOUA se refiere a la "Disposición sobre bienes de los patrimonios públicos del suelo", mientras que el artículo 8.3.6 de las presentes Normas del PGOU a la gestión de la expropiación mediante concesión a particulares, que ostentarían la condición de beneficiario. Es difícil casar las previsiones de los dos Textos. Parece que el párrafo apunta a que la expropiación de las Área de Reservas de Patrimonio Público de Suelo admiten su desarrollo vía concesión, dando entrada a la iniciativa privada, lo cual siempre es posible. Eso es distinto a como se gestionan los bienes concretos de este patrimonio de titularidad pública, que debe seguir las reglas del artículo 76 mencionado.

¹¹⁰¹En la LOUA no se define como tal el documento "Programa de Actuación". En todo caso habrá que estar a la innovación del contenido del PGOU previsto en el artículo 18 de la LOUA ("Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos").

La incorporación en el proceso urbanizador de estos suelos deben seguir el procedimiento contenido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, referente al procedimiento de urgencia para la tramitación, ejecución y gestión de instrumentos de planeamiento en lo relativo a reservas de terrenos, con destino a viviendas protegidas.

¹¹⁰²Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 76 de la LOUA ("Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo"):

"Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior.

Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes.

El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

Artículo 9.1.6.- Gestión por la Administración o cesión (OP).

1.-La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por el Ayuntamiento utilizando cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la legislación de régimen local y urbanística, y que resulte más adecuadas a los fines urbanísticos y edificatorios¹¹⁰³.

2.-Los terrenos integrantes del Patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en los artículos ~~276.1 de la LA-1/97 o 280.1 del TRLS-1/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98~~ 69 y 75.1.a de la LOUA¹¹⁰⁴.

Artículo 9.1.7.- Cesiones onerosas. Enajenación mediante Concurso (OP).

1.-El Ayuntamiento enajenará mediante concurso, por precio no inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que le corresponda, los bienes del Patrimonio con calificación urbanística adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico¹¹⁰⁵.

En todo caso, los suelos de dominio público destinados a espacios libres o equipamientos, obtenidos como consecuencia de la ejecución del Plan, no podrán cederse ni onerosa ni gratuitamente a personas ni instituciones privadas¹¹⁰⁶.

2.-El Pliego de Condiciones contendrá además de las determinaciones previstas en el ~~artículo 284.1 de la LA-1/97~~ apartado 2 (a) del artículo 76 de la LOUA, el destino específico de dichos bienes, previsto en estas Normas¹¹⁰⁷.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido".

¹¹⁰³Ver nota anterior.

¹¹⁰⁴Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹¹⁰⁵Ver notas del artículo anterior.

¹¹⁰⁶Según el artículo 3.4 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía:

"La afectación de inmuebles al uso o servicio público, como consecuencia de la ejecución de planes urbanísticos se entenderá producida, en todo caso, en el momento de la cesión del bien a la Entidad Local conforme disponga la legislación urbanística".

En consecuencia el suelo para equipamiento público cedido en desarrollo de la ejecución urbanística íntegra, automáticamente, el servicio público y por lo tanto son "inalienables, inembargables e imprescriptibles" (artículo 4 del Decreto señalado).

Sin embargo, el artículo 51 de Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, parece romper ese criterio, volviendo a las previsiones tradicionales en este campo, de la afección al servicio público del bien, para considerarlo de carácter demanial:

"Los bienes y derechos de las entidades locales se entienden adquiridos con el carácter de patrimoniales, sin perjuicio de su posterior afectación al uso o servicio de interés general".

¹¹⁰⁷Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 76.a de la LOUA ("Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo"):

"Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso".

3.-El Ayuntamiento de Granada deberá de promover las condiciones que permitan la concurrencia del mayor número de intervinientes en el proceso urbanístico y edificatorio con experiencia en el término municipal de Granada, que estén interesados en la adquisición de bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, mediante su enajenación en lotes, de dimensiones adecuadas para el cumplimiento de los fines previstos.

Artículo 9.1.8.- Excepciones al Concurso. Enajenación directa (OP).

El Ayuntamiento, podrá enajenar directamente los bienes del Patrimonio¹¹⁰⁸:

a. Si el Concurso a que se refiere el artículo anterior quedare desierto, en el plazo y social que promuevan viviendas de protección máximo de un año y con arreglo al Pliego de Condiciones¹¹⁰⁹.

b. A entidades de carácter benéfico pública, sin perjuicio de que el acuerdo de cesión contenga las previsiones necesarias para garantizar, el cumplimiento de los plazos y el destino de los bienes cedidos, determinado en el artículo ~~280.1 del TRLS 1/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98~~ 75.1.a de la LOUA¹¹¹⁰.

Artículo 9.1.9.- Cesiones a título gratuito (OP).

El Ayuntamiento podrá ceder gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico los terrenos del Patrimonio, en los siguientes supuestos¹¹¹¹:

a. Mediante Concurso, en casos justificados para ser destinados a viviendas de protección pública. El Pliego de Condiciones contendrá las determinaciones previstas en el artículo 9.1.7 apartado 2) de éstas Normas.

¹¹⁰⁸Según el documento de adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado b del artículo 76 de la LOUA. Estos bienes podrán ser "Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público".

¹¹⁰⁹Artículo 76.d de la LOUA ("Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo"):

"Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido".

¹¹¹⁰Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 75.1.a de la LOUA ("Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo"):

"1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo

(...)".

¹¹¹¹Artículo 76 de la LOUA ("Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo"):

"Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

(...)

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

(...)".

b. Directamente, en favor de entidades o instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro: Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera y para destinarlos a usos de interés social previsto en el ~~artículo 286.2 de la LA-1/97~~ apartado c del artículo 76 de la LOUA¹¹¹².

En todo caso, los suelos de dominio público destinados a espacios libres o equipamientos, obtenidos como consecuencia de la ejecución del Plan, no podrán cederse ni onerosa ni gratuitamente a personas ni instituciones privadas¹¹¹³.

Artículo 9.1.10.- Cesiones entre Administraciones (OP).

1.-Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de estas, podrán transmitirse directamente y a título gratuito u oneroso, terrenos con fines de¹¹¹⁴:

- a. Promoción Pública de Viviendas.
- b. Construcción de equipamiento comunitario.
- c. Construcción de otras instalaciones de uso público o interés social.

2.-Además de las cesiones previstas en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Granada podrá aportar la propiedad de bienes procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo, previa valoración a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A. (EMUVYSSA), de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable y al amparo del artículo 23 de la Ley 7/1999, de 29 de Septiembre de Bienes de Entidades Locales de Andalucía¹¹¹⁵.

¹¹¹²Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹¹¹³Ver nota del apartado 1 del artículo 9.1.7 de las presentes Normas del PGOU.

En cualquier caso siempre se podrá hacer un uso privativo de los bienes demaniales en los términos previstos de los artículos 29 y 30 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (y concordantes del Reglamento):

"1. La utilización de los bienes de dominio público puede adoptar las modalidades siguientes:

a) Uso común, general o especial.

b) Uso privativo.

2. El uso común general es aquél que corresponde por igual a todas las personas, cuando no concurren especiales circunstancias, sin que la utilización por parte de unos impida la de otros.

3. El uso común especial es aquél en el que concurren circunstancias singulares de peligrosidad, intensidad de uso u otras similares.

4. El uso privativo es el constituido por la ocupación de una porción del dominio público de modo que limite o excluya la utilización por los demás".

Y "1. El uso común general de los bienes de dominio público se ejercerá libremente de acuerdo a su naturaleza y tendrá carácter preferente frente a cualquier otro, especial o privado, que resulte incompatible con el mismo. Las Entidades Locales posibilitarán el uso común general de los bienes de uso público a las personas discapacitadas mediante la supresión de las barreras arquitectónicas que lo impidan o dificulten.

2. El uso común especial se sujetará a licencia.

3. El uso privativo requerirá el otorgamiento de concesión administrativa".

¹¹¹⁴Según el documento de adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se deberá tener en consideración lo establecido en el apartado b del artículo 76 de la LOUA.

¹¹¹⁵Según el artículo 90.2.b de la LOUA ("Gestión pública"):

"En concreto, las Administraciones Públicas podrán:

(...)

b) Crear sociedades de capital íntegramente público de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines de redacción, gestión y ejecución del instrumento de planeamiento; de consultoría y asistencia técnica; de prestación de servicios y de actividad urbanizadora y edificatoria, y de gestión y explotación de las obras resultantes. (...)"

Estas funciones eran cubiertas por EMUVYSSA hasta su absorción por el Ayuntamiento de Granada en el año 2015.

Artículo 23 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía ("Aportación de bienes"):

CAPÍTULO SEGUNDO. DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 9.2.1.- Derecho de superficie (OP).

1.-El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario¹¹¹⁶.

2.-El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo, se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 287 a 290 ambos inclusive de la Ley del Suelo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente por las normas de Derecho privado¹¹¹⁷.

"1. Las Entidades Locales podrán aportar la propiedad u otros derechos reales sobre bienes, siempre que tengan la condición de patrimoniales, previa valoración, tanto a los entes públicos de su dependencia, o vinculados a ella, como a las sociedades mercantiles en cuyo capital social participaren, íntegra o parcialmente, así como a las cooperativas y sociedades civiles en las que legalmente tuvieren participación y cuyo objeto sea la prestación de servicios o actividades económicas desarrolladas en el ámbito de su competencia. La responsabilidad de la Entidad Local se limitará a lo que expresamente conste en la escritura de constitución. 2. También podrán adscribirse bienes afectos a un servicio público a aquellos Entes públicos de su dependencia a los que les atribuya la prestación del correspondiente servicio, o a otras Administraciones públicas con competencia en la materia. Esta adscripción no comportará en ningún caso transmisión de la titularidad demanial, atribuyéndoles sólo las necesarias facultades de gestión, y las correlativas obligaciones de conservación y mantenimiento.

3. Cuando se trate de sociedades mercantiles en cuyo capital social participasen íntegra o parcialmente, las Entidades Locales podrán aportar la concesión demanial debidamente valorada.

Dicha concesión será además abonada a la Entidad Local mediante la fijación de un canon.

La aportación de la concesión demanial podrá revestir la forma de prestación accesorio, retribuida o no, y en tal caso no podrá integrar el capital social de la empresa, debiendo establecerse en la escritura social mediante su consignación en los estatutos de la sociedad. Igualmente se considerará como prestación accesorio retribuida la aportación a la sociedad de bienes demaniales afectos al servicio público municipal cuya prestación sea objeto de aquélla, que tampoco podrá integrar el capital social de la empresa.

4. Serán requisitos necesarios en la tramitación del expediente a que dé lugar la aportación regulada en el párrafo anterior un informe jurídico y un estudio económico financiero, al que se acompañará tasación pericial que valore la concesión aportada, determinada en función del valor de los bienes afectados por la misma y del canon exigido. El acuerdo de aportación deberá adoptarse por la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación".

¹¹¹⁶**Artículo 77 de la LOUA ("Derecho de superficie"):**

"1. Las Administraciones y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. La concesión del derecho de superficie por cualquier Administración y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

3. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

4. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo, se regirá por lo dispuesto en el artículo anterior para los diversos supuestos".

¹¹¹⁷**Artículo 53 del TRLSRU ("Contenido, constitución y régimen"):**

"1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años. El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

3.-El plazo del derecho de superficie concedido por el Ayuntamiento, no podrá exceder del legalmente previsto. Su extinción, por el transcurso del plazo, implicará que éste haga suya la propiedad de lo edificado, sin satisfacer indemnización alguna y provocará la extinción de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario¹¹¹⁸.

CAPÍTULO TERCERO. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 9.3.1.- Delimitación de Áreas de tanteo y retracto (OP).

1.-El Ayuntamiento podrá delimitar áreas de tanteo y retracto para garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el Patrimonio Municipal del Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, así como para garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación¹¹¹⁹.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho".

Artículo 54 del TRLSRU ("Transmisión, gravamen y extinción"):

"1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho. A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie. La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario. Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie".

¹¹¹⁸Ver nota anterior.

¹¹¹⁹Artículo 78 de la LOUA ("Delimitación de áreas"):

"1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las posteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor".

2.-Al delimitarse éstas áreas de tanteo y retracto, deberá; establecerse cuales son las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos, que podrán ser¹¹²⁰:

- a. Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares.
- b. Las transmisiones onerosas de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable¹¹²¹.
- c. Las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.
- d. Las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal, siempre que el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte como área de rehabilitación integrada.
- e. Las primeras así como las ulteriores transmisiones onerosas de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.

¹¹²⁰ Ver nota anterior.

¹¹²¹ El párrafo señalado incluye el supuesto de "edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan", que no es ninguno de los supuestos contemplados en el apartado 2 del artículo 78 de la LOUA. Esta inclusión supone que la Normativa del Plan considera como edificación disconforme con la ordenación aplicable la que no agota el "aprovechamiento permitido", lo que implica una incoherencia ya que, en ningún momento, define unos criterios mínimos de consolidación de la edificación.

Por otro lado no establece a que "aprovechamiento permitido" se refiere: el "objetivo" o el "subjetivo".

Parece que este párrafo quiere equiparar las edificaciones "inadecuadas o deficientes", a solares o parcelas no edificadas, en los términos que lo hace el artículo 150.1 de la LOUA, de cara a declarar el incumplimiento del deber de edificar, permitiendo sobre estos inmuebles los derechos de adquisición preferente por parte del Ayuntamiento.

El artículo 150.1 de la LOUA señala: "La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente".

El problema es que el PGOU no concreta el concepto de edificación "deficiente o inadecuada", esto es disconforme con la ordenación urbanística o que no agota el permitido por el planeamiento (el concepto de ruina –tanto urbanística como inminente– está regulado en la LOUA).

En relación con estos conceptos GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo y PAREJO ALFONSO, Luciano ("Lecciones de Derecho Urbanístico". Civitas, Madrid. 1981.1981) señalaron que "a los efectos del sistema legal de edificación forzosa, se equiparan a los solares cuatro supuestos muy precisos, de solares ya edificados, aunque deficientemente, que es donde el sistema se utiliza como renovación urbana, esto es, con la intención de que estas construcciones defectuosas se demuelan y se proceda a la edificación regular de dichos solares según las determinaciones actuales del Plan. Son esos cuatro supuestos (art. 154.3 LS76): las fincas con construcciones paralizadas, con construcciones ruinosas, con construcciones derruidas y, en fin, con construcciones inadecuadas al lugar donde radiquen: (...)2ª Edificaciones derruidas (deficiente) con aquellas 'en que haya desaparecido como mínimo el 50 por 100 del volumen aprovechable de la construcción' a la cual se equipara el caso de viviendas cuando en más de un 50 por 100 de su capacidad para el uso actual sean declaradas inhabitables 'por resolución firme' (...). Esta declaración de inhabitabilidad se producirá en dos supuestos:(...) ruina urgente o inminente (...) y en el de insalubridad, lo que constituye la vertiente negativa de la 'cédula de habitabilidad' (...). 4º Finalmente están las edificaciones 'inadecuadas al lugar donde se radiquen', que el artículo 5.5 del Reglamento (de Edificación Forzosa -REF-, artículo hoy derogado) concreta en cuatro supuestos precisos y alternativos (...) - edificaciones cuyo volumen sea inferior al 50 por 100 (no, pues, al máximo) autorizado por la Ordenanzas de Edificación en relación con la superficie aprovechable. -las que en más de un 50 por 100 de su volumen o de su superficie construida estén destinadas a uso urbanístico contrario al establecido por el Plan(...) -las que, además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada (...), desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector (...) -finalmente, la edificaciones provisionales (...)". Al margen de estas consideraciones relacionadas directamente con los conceptos vertidos en la LS76 y el Reglamento de Edificación Forzosa, en gran parte derogado, es el planeamiento urbanístico, en cada caso, en el que tendrá que definir estos conceptos (edificación "deficiente o inadecuada"), y el PGOU de Granada. Estos conceptos no pueden identificarse ni con la ruina urbanística, ni con la situación de "fuera de ordenación" (FO).

f. Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar o edificados, en suelo no urbanizable sometidos a procesos de parcelación o autoconstrucción.

3.-En el acuerdo de delimitación se establecerá el plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto que será, como máximo y a falta de acuerdo expreso el establecido en el artículo ~~291.5 de la LA 1/97~~ 78 de la LOUA, de diez (10) años¹¹²².

Artículo 9.3.2.- Procedimiento de delimitación (OP).

1.-La delimitación de las áreas no contenidas en éste Plan General, se podrá efectuar en la revisión del Programa de Actuación o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución¹¹²³.

En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios, bienes y derechos afectados¹¹²⁴.

2.-Entre la documentación relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa con el contenido que determina el ~~artículo 292.2 de la LA 1/97~~ apartado 2 del artículo 79 de la LOUA¹¹²⁵.

3.-El Ayuntamiento de Granada remitirá a los Registros de la Propiedad a cuyo distrito hipotecario corresponda total o parcialmente dicha área la documentación que determina el artículo 83 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria (NCRH)¹¹²⁶.

Artículo 9.3.3.- Obligaciones de los afectados (OP).

¹¹²²Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver nota del apartado 1 del presente artículo de las Normas del PGOU.

¹¹²³En la LOUA no se define como tal el documento "Programa de Actuación".

En todo caso habrá que estar al contenido del PGOU previsto en el artículo 18 de la LOUA ("Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos").

¹¹²⁴Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 73.5.b de la LOUA ("Reservas de terrenos"):

"El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta: (...)

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración que proceda".

¹¹²⁵Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 79.2 de la LOUA ("Procedimiento para la delimitación de áreas"):

"En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública".

¹¹²⁶Artículo 83 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística ("Comunicación al Registrador de la Propiedad de la delimitación de áreas de tanteo y retracto"):

"Cuando en el planeamiento general municipal, o en expediente tramitado especialmente a tal efecto, se hubieren delimitado áreas comprensivas de terrenos o de viviendas que hayan de quedar sujetas a derecho de tanteo o de retracto conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento remitirá a los Registradores de la Propiedad, a cuyo distrito hipotecario corresponda total o parcialmente dicha área, copia certificada del Acuerdo de delimitación de la misma y de los planos que reflejen dicha delimitación, así como relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, en cuanto tales datos obren en poder del Ayuntamiento y el Registrador lo hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas".

1.-Los propietarios de bienes afectados por éstas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento de Granada la decisión de enajenarlos, con expresión de los requisitos exigidos en el artículo ~~293 de la LA-1/97~~ 80 de la LOUA y artículo 85 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, (NCRH) a efectos de que el Ayuntamiento pueda ejercitar el derecho de tanteo durante el plazo de sesenta (60) días naturales a contar desde el siguiente a la notificación¹¹²⁷.

Los títulos de transmisión onerosa de los terrenos o viviendas deberán contener las circunstancias establecidas en el artículo 84 del Real Decreto 1.093/1997 (NCRH)¹¹²⁸.

2.-El Ayuntamiento de Granada podrá ejercitar el derecho de retracto, cuando el propietario afectado no hubiere practicado la notificación de la transmisión, o concurran alguno de los requisitos que determina el artículo ~~294.1 de la LA-1/97~~ 81 de la LOUA, en el plazo previsto en el apartado 2 del referido artículo¹¹²⁹.

CAPÍTULO CUARTO. EXPROPIACION Y VENTA FORZOSA

¹¹²⁷Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 80 de la LOUA ("Notificación de transmisión"):

"1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo 78 de esta Ley deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este capítulo".

Artículo 85 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística ("Circunstancias de las notificaciones"):

"A efectos de la inscripción por el Registrador de la Propiedad de los títulos de transmisión sujetos a tanteo y retracto, el régimen de las notificaciones a favor de la Administración se ajustará a las siguientes normas:

1. Antes de la enajenación, los propietarios afectados deberán notificar al Ayuntamiento dicha decisión, haciendo constar las características de las fincas, los datos registrales en su caso, su descripción, precio y forma de pago proyectados, las circunstancias del futuro adquirente y las restantes condiciones esenciales de la transmisión.

2. Con posterioridad a la transmisión realizada, el adquirente deberá comunicar la misma al Ayuntamiento mediante entrega de la copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

3. Para que puedan inscribirse por el Registrador de la Propiedad los documentos de adquisición de los bienes a los que se refiere este capítulo deberá justificarse que ha tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones previstas en los apartados 1 y 2 de este artículo, con los requisitos exigidos. La falta de justificación constituirá defecto subsanable con suspensión de la inscripción, pudiéndose tomar anotación preventiva con vigencia de ciento ochenta días naturales, que se convertirá en inscripción si en dicho plazo de vigencia se acreditare la práctica de las notificaciones en forma legal".

¹¹²⁸Artículo 84 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística ("Requisitos de las transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico"):

"Cuando en un término municipal o sección del Distrito Hipotecario se hubieren delimitado áreas de tanteo y retracto, en los términos previstos por la legislación urbanística, los títulos de transmisión onerosa de terrenos o de viviendas deberán contener las siguientes circunstancias:

1. Declaración expresa de las partes, bajo la responsabilidad del orden que proceda, de que el terreno o vivienda transmitido, según los casos, se halla o no incluido en área de tanteo y retracto.

2. Si la declaración fuere positiva, que se han llevado a efecto las notificaciones a que se refiere el artículo siguiente".

¹¹²⁹Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 81 de la LOUA ("Ejercicio del retracto"):

"1. La Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.

2. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada".

Artículo 9.4.1.- Expropiación (OP).

1.-El Ayuntamiento aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, cuando concurren alguno de los supuestos previstos en el ~~artículo 207 de la LA-1/97~~ 160 de la LOUA¹¹³⁰.

2.-Igualmente, aplicará la expropiación además de en los supuestos legalmente previstos, en los regulados en el Capítulo Tercero del Título Octavo de éstas Normas, y los previstos en el apartado anterior:

a. Para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo en los supuestos previstos en el capítulo primero de éste Título.

b. Para la obtención de suelos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a cualquiera de los regímenes de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, en los términos que determina la legislación urbanística aplicable.

En tales supuestos se aplicará lo dispuesto en el artículo 206.2 de la LA-1/97¹¹³¹.

3.-El Ayuntamiento de Granada podrá utilizar para la gestión de los terrenos expropiados cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanística, y que resulten más adecuados a los fines urbanísticos y edificatorios¹¹³².

¹¹³⁰Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 49 del TRLSRU ("Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas"):

"1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración".

Artículo 160.1.E y G de la LOUA ("Supuestos expropiatorios"):

"1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

(...)

E) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

a) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

b) Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

c) Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

(...)

G) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

(...)"

¹¹³¹Ver ahora apartado 2 del Artículo 160 ("Supuestos expropiatorios").

"La delimitación de la unidad de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras B), D) y E), así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1 anterior, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios".

El apartado B se refiere a terrenos de cualquier dotación y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante. El apartado D se refiere a la expropiación por la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave. Y el apartado E a expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 9.4.2.- Régimen de venta forzosa (OP).

~~1.- Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, serán adjudicados mediante concurso, cuya convocatoria o Pliego de Condiciones incluirá, las determinaciones siguientes:~~

1.- La situación de ejecución por sustitución habilitará a este Ayuntamiento, salvo que se acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona el concurso regulado en el artículo 151 de la LOUA y en el presente artículo de la normativa del PGOU, cuya convocatoria o Pliego de Condiciones incluirá, las determinaciones siguientes¹¹³³:

a. Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél¹¹³⁴.

¹¹³²Ver artículo 8.3.6 de las presentes Normas del PGOU ("Gestión de la Expropiación: Concesión Urbanística").

¹¹³³Según redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 151 de la LOUA ("Concurso para la sustitución del propietario incumplidor"):

"1. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución salvo que medie presentación de solicitud de interesado para la iniciación del concurso, en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

2. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, como mínimo, las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales pertinentes. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y los gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble, se aplicarán como decremento.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.

c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

3. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación corresponderá al municipio, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

4. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie.

No podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso. En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del período de audiencia, convenio, suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

5. La escritura pública otorgada por el Alcalde sobre la base de la certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como Título de la transmisión forzosa.

6. En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, de la parcela o solar, que podrá adscribir al patrimonio público de suelo. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero".

¹¹³⁴El aprovechamiento real se refiere a "aprovechamiento objetivo" que pueda materializarse según el PGOU o el planeamiento de desarrollo.

Artículo 37 del TRLSRU ("Valoración en el suelo urbanizado"):

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b. Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar.

c. Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación¹¹³⁵.

2.-El adjudicatario del concurso tendrá el carácter de beneficiario de la expropiación¹¹³⁶. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento que la destinará a inversiones en materia de urbanismo y vivienda¹¹³⁷.

CAPÍTULO QUINTO. REGISTROS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO

Artículo 9.5.1.- Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar (OP).

1.-El Ayuntamiento de Granada acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no opte por la expropiación, en los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. Se registrará por lo dispuesto en los ~~artículos 227 y siguientes de la LA-1/97~~ artículo 150 y siguientes de la LOUA¹¹³⁸.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen".

¹¹³⁵Esta previsión ha sido alterada por el contenido de la LOUA.

Artículo 150.1 de la LOUA ("Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación"):

"La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente. La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución".

Artículo 151.1 de la LOUA ("Concurso para la sustitución del propietario incumplidor"):

"El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución salvo que medie presentación de solicitud de interesado para la iniciación del concurso, en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud".

¹¹³⁶**Artículo 3.1 Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa:**

"A los efectos del presente Reglamento, se entiende por expropiante el titular de la potestad expropiatoria; por beneficiario, el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados, y por expropiado, al propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación".

¹¹³⁷**Artículo 151.3 de la LOUA ("Concurso para la sustitución del propietario incumplidor"):**

"La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación corresponderá al municipio, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo".

¹¹³⁸Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 8.1 del Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares ("De las obligaciones de los Ayuntamientos y subrogación en las mismas"):

"En los Ayuntamientos se llevará preceptivamente un «Registro de Solares y otros inmuebles de edificación forzosa» a cargo del Secretario, bajo la inspección del Alcalde en alguno de los casos siguientes:

a) Que el Municipio tenga aprobado el Plan General de Ordenación Urbana.

b) Que tenga más de 20.000 habitantes;

y c) En los casos no comprendidos en los apartados anteriores, cuando así se haya acordado por Decreto del Consejo de Ministros o se acuerde en el futuro a propuesta del Ministro de la Vivienda".

Artículo 10 del Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares ("Del contenido del Registro municipal"):

"1. El Registro municipal expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

- a) Situación, nombre de la finca, si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
- b) Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.
- c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
- d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
- e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
- f) Referencia a los datos de inscripción en dicho registro.
- g) Plazo de edificación y prórrogas, en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
- h) Referencia a los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, si constaren, y a los documentos cobratorios municipales.
- i) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble; y
- j) Valor urbanístico de la finca, señalado conforme a lo dispuesto en el artículo 145 y concordantes de la Ley del Suelo; y valoración de los demás elementos del inmueble, si procede.

2. Se hará constar la resolución firme que declare incumplida la obligación de edificar, así como que dicha resolución se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 4.º de la Ley de 21 de julio de 1962.

3. En su caso se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar mediante la cancelación del asiento.

4. Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro".

Instrucción del Ayuntamiento de Granada reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, publicada en el BOP número 175, de 11 de septiembre del 2012.

"INSTRUCCION REGULADORA DEL PROTOCOLO DE ACTUACION Y DEL REGIMEN DE INCORPORACION, MANTENIMIENTO Y CAUSAS DE EXCLUSION EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS
1) Criterios de inclusión en el RMSER.

Según el artículo 150.1 LOUA 'la no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares... comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas'.

Según se deduce del precepto, la simple iniciación de la edificación es suficiente para que el solar o parcela cuya inclusión se está considerando no pase a integrarse en el RMSER. En consecuencia, iniciadas unas obras en el solar o parcela habrá de abstenerse de continuar con cualquier procedimiento que se estuviera sustanciando para la inclusión.

Respecto del plazo fijado para la iniciación de las obras de edificación, para el suelo urbano consolidado habrá de estar al plazo de un año que ya se determinó por este Ayuntamiento en Decreto de 30 de junio de 2003 (expediente 1199/2003). Es decir, para los solares y parcelas que no requieran para el cumplimiento del deber de edificar de planeamiento de desarrollo alguno (o del previo instrumento de gestión), el plazo a tener en cuenta será de un año desde que se tuvo conocimiento de su carácter de solar o, tratándose de edificaciones ruinosas, desde que esta fue declarada por acuerdo municipal al respecto. En las restantes categorías de suelo, habrá de estar a los plazos que se establezcan en los instrumentos de desarrollo correspondientes.

De lo anterior se infiere que la simple solicitud de licencia urbanística de edificación no impide la inclusión en el registro de solares y edificaciones ruinosas. Ahora bien, en caso de que se hubiera solicitado formalmente dicha licencia, al objeto de no entorpecer la posterior ejecución material de la edificación y siendo previsible que así actúe -no cabe pensar de otro modo si, como así ha sido, el propietario se ha preocupado de y ha financiado la redacción del proyecto de ejecución de las obras que preceptivamente ha de acompañar a la solicitud de licencia e, incluso, ha satisfecho la tasa para su tramitación-, no se procederá a inscribir en el registro de la propiedad la nota marginal que apercibe de tal circunstancia.

La inscripción en el Registro de la Propiedad de la circunstancia relativa a estar incluido un determinado solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas se establece en la normativa vigente como meramente potestativa (art. 28.1.ñ) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010). Esta ausencia de obligatoriedad de la inscripción permite, por tanto, teniendo en cuenta las dificultades crediticias actuales que, aunque se incluya un solar o edificación ruinosas en el Registro de Solares, si antes de procederse a su inscripción registral (que se realizará una vez sea firme en vía administrativa) se constata la solicitud formal de licencia, habrá de abstenerse de la incorporación al registro de la propiedad de la mencionada nota marginal.

Ahora bien, si la inscripción en el registro de la propiedad ya se ha materializado, la cancelación de esta sólo podrá llevarse a efecto una vez se haya obtenido licencia urbanística para la edificación, previa solicitud motivada del interesado corriendo a su cargo los gastos registrales que ello conlleva.

En definitiva, el itinerario a seguir para la inclusión en el RMSER será el siguiente:

1º Localización de solar y determinación de la fecha en que se constituyó como tal. De no poder determinarse dicha fecha, esta será la de constatación de tal circunstancia. A tales efectos, las diferentes direcciones, subdirecciones y servicios de esta Delegación de Urbanismo, Obras y Licencias habrán de remitir al RMSER cualquier documento que manifieste la efectiva constancia de un solar, parcela o edificación ruinosas, absteniéndose de remitir cualquier acto administrativo que no refleje la existencia al tiempo de remisión de un solar o edificación ruinosas.

2º Cómputo de un año (en suelo urbano consolidado) o el plazo que establezca el planeamiento de desarrollo aplicable a contar desde que obtuvo la condición de solar.

3º Informe técnico en el que se manifieste la viabilidad de la inclusión por no estar sujeto el solar, parcela o edificación ruinosas a algún desarrollo urbanístico previo.

4º Solicitud de nota simple informativa al registro de la propiedad.

5º Inicio del procedimiento, con concesión del trámite de audiencia, para la inclusión en el Registro de Solares a todos los interesados obrantes en el expediente (incluidos titulares de cargas y gravámenes).

6º A la vista de las alegaciones: acuerdo de inclusión si no se hubieran iniciado las obras y fueran desestimadas las alegaciones, o archivo del expediente en caso contrario.

7º Una vez firme en vía administrativa, inscripción en el registro de la propiedad, salvo que ya existiera solicitada licencia urbanística en ese momento.

2) Criterios de exclusión en el RMSER.

Como se ha visto, el artículo 150.1 LOUA dispone que la no iniciación... Por tanto, sensu contrario, iniciada la edificación debería ser excluido el solar o edificación ruinoso del RMSER. Nunca podrá excluirse, por tanto, por la simple concesión de licencia, sin perjuicio de que tal concesión, como se verá después, sí pueda ser determinante para no iniciar el procedimiento de venta forzosa. La principal cuestión es determinar en qué momento la edificación está lo suficientemente avanzada como para poder ser excluida de oficio -o a instancia de los interesados- la parcela o solar. Se considerará a estos efectos que será suficiente para la exclusión del RMSER que, previa solicitud del interesado, se constate que la edificación tiene ejecutada su envolvente, y la misma presente un aspecto exterior que inconfundiblemente le atribuya la apariencia de una edificación con todas las características externas propias de la misma.

En los restantes casos en que la edificación exteriormente manifieste una presencia más próxima a una edificación en construcción o constituya una simple estructura habrá de considerarse, a estos solos efectos, como solar y por tanto no procederá su exclusión del RMSER.

En conclusión, no será necesaria para la exclusión la expedición de la certificación de obra nueva terminada ni la obtención de la licencia de ocupación o primera utilización. No obstante, las edificaciones que hayan sido excluidas sin contar con tales documentos podrán ser sometidas en su momento a venta forzosa si por el Servicio responsable de la conservación de edificios se llegara a efectuar la declaración del incumplimiento del deber de conservar.

Este criterio interpretativo queda salvaguardado, en cualquier caso, con las consecuencias derivadas de la declaración de caducidad de licencias de obra nueva, de modo que el régimen de venta forzosa que conlleva tal declaración se aplicará en los términos regulados en el artículo 173.3 LOUA, aunque siguiendo, no obstante, el régimen de prioridades y de venta forzosa establecido en la presente Instrucción.

3) Criterios de cancelación en el RMSER.

El concepto de cancelación de la inclusión de parcelas o solares en el RMSER se reserva para aquellos supuestos en que la inclusión se ha producido erróneamente por múltiples razones que no procede enumerar aquí, pero que coinciden en cualquier caso con la indebida inclusión de parcelas o solares por estar ya edificada, por un error de localización de la misma u otras circunstancias similares.

4) Determinación de prioridades para la iniciación del procedimiento de venta forzosa.

Visto el número de parcelas o solares incluidos al día de la fecha en el RMSER, la brevedad del plazo -no obstante lo referido en el preámbulo respecto de los efectos de su incumplimiento- para exponerlos a venta forzosa (que, en ocasiones, será de dos meses desde su constitución automática en venta forzosa), las actuales necesidades de suelo para edificar y, finalmente, la posibilidad de seguir motivadamente otros criterios de priorización de actuaciones que no sean el exclusivamente cronológico, aconsejan determinar qué parcelas o solares de los actualmente incluidos deben impulsarse preferentemente, postergando algunos otros de menor interés o relevancia a un momento posterior.

Los criterios de prioridad para sometimiento a venta forzosa que se aprueban con la presente instrucción son los siguientes:

1º Parcelas o solares del casco histórico, esto es, las que se localizan en el ámbito de los Planes Especiales, presentes o futuros, de Protección y Reforma Interior.

2º Parcelas sujetas a algún régimen de protección pública.

3º Edificaciones sujetas a venta forzosa por haberse declarado el incumplimiento del deber de conservar. No obstante, las declaraciones de incumplimiento a efectos de la posterior venta forzosa requerirán de la previa consulta a la Unidad responsable del RMSER a efectos de comprobar las cargas y gravámenes registrales que recaigan sobre el inmueble en cuestión y, con ello, la viabilidad de la enajenación forzosa.

4º Solares o parcelas de las que ha sido declarada la caducidad de la licencia de obra nueva.

5º El resto de parcelas o solares no integrantes de los apartados anteriores se someterán a venta forzosa por orden de antigüedad si se hubiera excedido el año legalmente previsto tras el que fueron colocados en venta forzosa y las que aún estén por cumplir el año previsto legalmente se irán convocando conforme vaya cumpliéndose el mismo.

5) Colocación en situación de ejecución por sustitución y aprobación del Pliego de Condiciones.

Transcurrido un año desde la inclusión de una parcela o solar, o edificación ruinoso, en el RMSER se producirá la colocación de estos en situación de ejecución por sustitución por ministerio de la Ley. No obstante, esta colocación automática, que no requiere por tanto de declaración expresa alguna, exige el posterior acto expreso de convocatoria de concurso, junto con el que se aprobará el pliego de condiciones que haya de regir los requisitos de adjudicación (arts. 150.2 y 151.1 LOUA).

Este acuerdo de convocatoria de concurso y aprobación del Pliego de condiciones habrá de ir precedido de un trámite de audiencia a todos los interesados implicados -lo que incluye a todos los titulares de cargas y gravámenes, incluidos arrendatarios en su caso-, principalmente por si existieran razones ajenas a la propiedad que hayan impedido obtener la licencia necesaria y que fueran desconocidas para la Administración municipal.

Previamente, habrá que instar un certificado de dominio y cargas de la finca a efectos de considerar la viabilidad de la enajenación forzosa, pues al precio de venta hay que deducir las cargas y gravámenes -incluidos gastos preparatorios de este Ayuntamiento-, incluidos los arrendamientos, de modo que si estos fueran superiores a la valoración de la parcela o solar efectuada por los servicios técnicos, habrá de suspenderse cualquier actuación de enajenación forzosa hasta que dichas cargas y gravámenes hayan sido ejecutados o se extingan.

2.-El Ayuntamiento de Granada remitirá al Registro de la Propiedad, certificación literal de las resoluciones administrativas por las que se declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos que motiven la inclusión de fincas en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, con aplicación del régimen de venta forzosa, para la práctica de nota al margen de la última inscripción de dominio¹¹³⁹.

Artículo 9.5.2.- Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo¹¹⁴⁰ (OP).

1.-El Ayuntamiento mantendrá el Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, inventario parcial integrado en el Inventario general consolidado, donde se harán constar, al menos los terrenos que se incorporen a dicho patrimonio, su descripción, especificando el modo de adquisición, superficie y datos registrales.

2.-Los terrenos reservados a efectos de su posible incorporación al Patrimonio Municipal, de conformidad con lo previsto en éstas Normas, se incluirán en un Registro complementario del anterior.

Seguidamente, habría que inscribir nota al margen en el Registro de la Propiedad de la finca afectada por la venta forzosa, como paso previo a la adopción del acuerdo de convocatoria de concurso y aprobación del pliego de condiciones.

Por tanto, el itinerario a seguir para la venta forzosa será el siguiente:

1º Obtención de certificado de dominio y cargas para tomar conocimiento de todos los posibles interesados en el procedimiento y para determinar la viabilidad económica de la enajenación forzosa.

2º A la vista del certificado anterior, elaboración de informe técnico de valoración del inmueble y demás circunstancias técnicas relevantes que concurren en la situación de ejecución por sustitución.

3º Otorgamiento a los interesados de un trámite de audiencia, si la valoración resultante fuera positiva, y archivo si la valoración fuera negativa hasta la constatación de la ejecución o extinción de las cargas que motivan tal resultado en la valoración.

4º A la vista de las alegaciones, expedición de certificado de la colocación, por Ministerio de la Ley, de la parcela, solar o edificación ruinoso en situación de ejecución por sustitución a los efectos de inscribir asiento mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad correspondiente (art. 177.1.c LOUA).

5º Adopción del acuerdo de convocatoria de concurso y simultánea formulación y aprobación del Pliego de condiciones que hayan de regirlo, conteniendo al menos las determinaciones del art. 151.2 LOUA".

¹¹³⁹ Artículo 87 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística ("Nota marginal acreditativa de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo"):

"De la inclusión de una finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin urbanizar se tomará nota al margen de su última inscripción de dominio por el Registrador de la Propiedad, conforme a las siguientes reglas:

1. El título inscribible será el certificado en el que se contenga la transcripción literal del acuerdo de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin Urbanizar, por el que la Administración competente solicite expresamente la práctica de la nota y en el que se haga constar que ha sido notificado el titular registral.

2. Cuando el procedimiento de inclusión hubiere sido incoado a instancia de persona distinta de la Administración, la nota se practicará en virtud de solicitud de ésta, acompañada del certificado a que se refiere el apartado anterior.

3. En la nota harán constar los datos de inscripción en el Registro Administrativo y la causa de la inclusión en el mismo de la finca sometida a venta forzosa.

4. La nota se cancelará en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el Registro Administrativo o por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si no se hubiere practicado asiento alguno sobre la finca relativo a la prórroga de la nota o a algún acto correspondiente al procedimiento de venta forzosa".

¹¹⁴⁰ Artículo 70.2 de la LOUA ("Naturaleza y registro de los patrimonios públicos del suelo"):

"Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un registro del mismo, que tendrá carácter público, comprensivo, en los términos que se precise reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos. El Registro del Patrimonio Público de Suelo estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en los términos que se precise reglamentariamente".

TÍTULO DÉCIMO
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.
DISCIPLINA URBANÍSTICA

TÍTULO DÉCIMO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA¹¹⁴¹.

CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección Primera.- Actividades sujetas. Clases de Licencias.

Artículo 10.1.1.- Actividades Sujetas a Licencia (OP).

1.-Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes¹¹⁴².

2.-A los efectos del párrafo anterior se considera legislación específica aplicable, toda aquella que establezca la necesidad de obtener autorizaciones previas a la concesión de las licencias o a la ejecución de las obras amparadas en las mismas y en particular la Legislación de Patrimonio Histórico, la Legislación de Espacios Naturales, la Legislación de Protección Ambiental, la Legislación de Aguas, la Legislación de Carreteras, la Legislación del Transporte, etc.¹¹⁴³.

3.-También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos¹¹⁴⁴.

¹¹⁴¹ Artículo 168 de la LOUA ("*Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución*");

"1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta Ley.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad urbanística, de conformidad con la normativa estatal al respecto.

3. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en esta Ley, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) La vigencia de ordenación urbanística idónea conforme a esta Ley para legitimar la actividad de ejecución.

b) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución ó resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a esta Ley".

Ver Cuadro número 31. Medios de intervención administrativa en los procesos de intervención Municipal en la edificación y usos del suelo. Títulos habilitantes.

¹¹⁴² Artículos 169 y 169bis de la LOUA y 7 y 8 del RDUa.

Ver Cuadro número 32. Actos sujetos a licencia y/o declaración responsable (DR) según el PGOU. Correspondencia con la LOUA y el RDUa.

¹¹⁴³ Ver Cuadro número 33. Aproximación a la Legislación sectorial. Autorizaciones e informes previos a la concesión de licencias urbanísticas.

¹¹⁴⁴ Se entiende que será en el caso de que la actuación sea privada. No tiene sentido que el Ayuntamiento se autorice a si mismo en una intervención en espacios públicos.

- a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.
 - b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
 - c. Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.
- 4.-Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística¹¹⁴⁵.

Artículo 10.1.2- Clases de Licencias Urbanísticas (OP).

1.-Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a. De parcelación.
- b. De obras.
- c. De otras actuaciones urbanísticas.
- d. De actividades e instalaciones.
- e. De ocupación y apertura.

Ver Cuadro número 32. Actos sujetos a licencia y/o declaración responsable (DR) según el PGOU. Correspondencia con la LOUA y el RDLA.

¹¹⁴⁵ Artículo 169.2 de la LOUA ("Actos sujetos a licencia urbanística municipal"):

"Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio".

"Instrucción sobre la procedencia de solicitud de licencia o aprobación de proyectos en proyectos en obras promovidas por el Ayuntamiento" del Coordinador General de fecha 11 de febrero del 2014:

"Dispone el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 60/2010, la aprobación de los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal estará sujeta a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la legislación urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

El Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, RDL, regula las obras promovidas por el Ayuntamiento en los artículos 88 y siguientes.

Según el Art. 88 del TRDLVRL dispone que tendrán la consideración de obras locales todas las de nueva planta, reforma, reparación o entretenimiento que ejecuten las Entidades locales, tanto con sus propios fondos como con el auxilio de otras Entidades públicas o particulares, para la realización de servicios de su competencia. Se distingue en el artículo siguiente entre obras de urbanización, reguladas por la legislación urbanística a través de los correspondientes proyectos de urbanización, y obras ordinarias. Elemento esencial para considerar una obra local es la vinculación a un servicio de competencia municipal que sea ejecutado por el propio Ayuntamiento directamente o a través de las fórmulas indirectas de gestión que la legislación contempla, entre las que destacan las concesiones de obra pública o de servicio público.

La intervención de un tercero, ya sea en concepto de asistencia como redactor del proyecto para un contrato de obras, como concesionario de un servicio u obra pública, no priva del carácter local de la obra en la que el promotor es el Ayuntamiento siempre que se encuentre vinculada a un servicio de competencia municipal.

La Ley de Bases de Régimen Local hace expresa remisión a la legislación de contratos de las administraciones públicas (...). Contempla (...) los supuestos de presentación de proyecto por el empresario, en el que el contratista presentará el proyecto al órgano de contratación para su supervisión, aprobación y replanteo.

Este requisito de aprobación del proyecto, que sustituye a la licencia como hemos visto, se recoge también para los contratos de concesión de obra pública (...).

En cuanto a la tramitación es evidente la necesidad de informes técnicos y jurídicos en el expediente (...).

Por tanto la utilización del procedimiento de aprobación de proyectos de obras locales se utilizará en los casos en que no encontremos con la utilización privativa de un bien, ya sea a través de una concesión demanial o cualquier otro negocio patrimonial (...) en los que se realice la prestación de un servicio competencia municipal (...)."

f. De obras de carácter provisional.

2.-Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local¹¹⁴⁶.

Artículo 10.1.3- Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos¹¹⁴⁷ (OP).

1.-A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones publicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.-Los proyectos se compondrán documentalmen te de una Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por éstas Normas y demás disposiciones que le sean de aplicación. El Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise¹¹⁴⁸.

¹¹⁴⁶Ver OML ("Ordenanza Municipal reguladora de licencias, obras y actividades", publicada en el BOP número 177 de 23 de septiembre del 2012. "Criterios de interpretación de la Ordenanza", publicados en los BOP números 194 y 198 de 10 y 16 de octubre del 2013). Ver Cuadro número 34. Esquema de tramitación de Licencias. Declaración Responsable. Comunicación Previa. RDU A y ORAU A.

Artículo 8 de la ORAU A:

"1. En caso de discrepancias de interpretación entre los distintos servicios municipales acerca del régimen aplicable a los actos y actividades reguladas en la presente ordenanza, que excedan de la mera labor de interpretación jurídica, al amparo de lo previsto en las reglas de aplicación de las normas jurídicas y la interpretación de las normas urbanísticas, sectoriales y/o medioambientales, se podrá instar de oficio la elaboración de un criterio interpretativo que solucione la discrepancia.

2. La unidad que detecte o requiera la decisión, elaborará un informe dictamen o propuesta de forma sucinta y concreta, conteniendo los apartados de consulta o problema, la normativa afectada y la propuesta, dando traslado del documento a todas las áreas o servicios con interés o competencia en el tema, que deberán informar preceptivamente.

3. El órgano competente para aprobar el criterio interpretativo será aquél a quien corresponda resolver por razón de la materia objeto de la interpretación.

4. Los criterios interpretativos así resueltos tendrán efectos frente a todos desde la fecha de la resolución y su publicación en el BOP, y una vez aprobados serán notificados a los diferentes servicios municipales e insertados en la Web municipal".

¹¹⁴⁷Según el documento de adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se tendrán en cuenta las determinaciones previstas en los artículos 2.2 y 4 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

¹¹⁴⁸Ver ORAU A, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES. GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.

Artículo 18 del RDU A ("Supuestos exceptuados de proyecto técnico"):

"Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate".

Artículo 34 de la ORAU A ("Licencias de obra mayor y de obra menor"):

"1. Licencia de obra mayor: Dentro de las licencias de obra, es aquella cuyo objeto requiere la presentación de proyecto técnico, según lo establecido en el artículo 2.2 de la LOE:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiend o por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de

3.-Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor¹¹⁴⁹.

4.-Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto

carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

2. *Licencia de obra menor:* Licencia de obra que no necesita presentación de proyecto técnico para su tramitación. En su defecto, se habrá de aportar Memoria técnica o Memoria descriptiva, según el caso, que describa adecuadamente la intervención. En ningún caso se entenderán como obras menores los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado”.

¹¹⁴⁹Los “proyectos técnicos” pueden tener visado colegial o no.

A nivel de normas urbanísticas en Andalucía, es el artículo 14 del RDU (“Visado”) el que establece el alcance del visado colegial, determinando que “con carácter general los proyectos podrán presentarse de forma voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en la normativa estatal. El proyecto se acompañará de los actos administrativos que autoricen la edificación o uso del suelo adoptados por la Administración urbanística correspondiente en los que se hagan constar las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas a la finca. (...)”

El visado otorgado por el correspondiente Colegio profesional expresará claramente cual es su objeto y acreditará frente a la Administración municipal al menos las siguientes circunstancias:

a) La identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo.

b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate”.

Este mismo artículo señala que en “las obras promovidas por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas así como por los organismos de ellas dependientes, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcional o laboral o contractual entre la Administración y el profesional competente, el visado podrá sustituirse por la intervención de la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente, o bien por la comprobación realizada en el proceso de contratación pública, en su caso”.

Pues bien, es el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, el que regula los supuestos de visado obligatorio*. El carácter restrictivo actual del visado del “proyecto técnico” desde el punto de vista de documento básico para la obtención de autorización o licencia urbanística, ha evolucionado desde su consideración como instrumento de control de la disciplina urbanística, que le atribuía el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y el Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978, a la actual situación, en que encaja, exclusivamente, como elemento de identificación profesional del técnico y de integridad formal de la documentación presentada, exigiéndose de forma obligatoria en supuestos vinculados a la seguridad y habitabilidad de la actuación (proyecto de ejecución, certificado final de obra y proyecto de demolición), tal y como ha quedado articulado desde la entrada en vigor de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (Ley Ómnibus).

* Real Decreto 1.000/2010.

Exposición de Motivos:

“La Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, incluye la reforma de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. El artículo 13 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, derivado de la reforma anterior, regula el contenido del visado y la responsabilidad del colegio profesional derivada del ejercicio de su función de visado, y configura el visado como un instrumento voluntario, aunque otorga al Gobierno la potestad de establecer los trabajos profesionales que exigirán visado obligatorio atendiendo a la necesaria existencia de una relación de causalidad directa entre el trabajo profesional y la afectación a la integridad física y seguridad de las personas, y a la acreditación de que el visado es el medio de control más proporcionado”.

Artículo 2 (“Visados obligatorios”):

“Es obligatorio obtener el visado colegial únicamente sobre los trabajos profesionales siguientes:

a) Proyecto de ejecución de edificación. A estos efectos se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. La obligación de visado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo con el artículo 2.2 de dicha ley.

b) Certificado de final de obra de edificación, que incluirá la documentación prevista en el anexo II.3.3 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. A estos efectos, se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. La obligación de visado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo con el artículo 2.2 de dicha ley.

c) Proyecto de ejecución de edificación y certificado final de obra que, en su caso, deban ser aportados en los procedimientos administrativos de legalización de obras de edificación, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable.

d) Proyecto de demolición de edificaciones que no requiera el uso de explosivos, de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

(...)”.

de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia¹¹⁵⁰.

5.-Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto¹¹⁵¹.

Sección Segunda.- Licencia de Parcelación.

Artículo 10.1.4.- Parcelación Urbanística.

1.-Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación¹¹⁵². Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de

¹¹⁵⁰ Artículo 25 del RDU ("De las modificaciones durante la ejecución de las obras"):

"1. Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. En el caso de que ésta se calificara como sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia por el procedimiento previsto en los artículos 11 y siguientes.

2. Se considerarán modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos".

¹¹⁵¹ El concepto de deficiencia no subsanable habría que ponerlo en relación con el concepto de modificación "sustancial" que, según el artículo 25.2 del RDU, se refiere a "las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos".

El contenido del proyecto que prevea una actuación que contradigan estas determinaciones del planeamiento, habría que entender que implica deficiencias no subsanables.

Algunos Planes han concretado y precisado el alcance de estas deficiencias, pero no el PGOU vigente en Granada.

Artículo 9.9 de la ORUA:

"Modificación no sustancial de obras: se entiende por modificación no sustancial aquella que no esté en el ámbito del artículo 25.2 del RDU".

¹¹⁵² En el caso de ejecución sistemática, la parcelación se verifica a través del Proyecto de Reparcelación, y por lo tanto no es necesaria la licencia urbanística.

Artículo 66 de la LOUA ("Parcelación urbanística"):

"1. Se considera parcelación urbanística:

a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad¹¹⁵³ (OP).

2.-No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas (OE).

3.-En el Suelo No Urbanizable se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puedan dar lugar a un núcleo de población, de acuerdo con la definición establecida por este Plan General y teniendo en cuenta las condiciones que determina para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo, en el Título Tercero de éstas Normas. Toda segregación de parcelas en Suelo No Urbanizable precisará para su inscripción en el Registro de la Propiedad de licencia de parcelación o de informe de innecesariedad expedido por el Ayuntamiento (OE).

Artículo 10.1.5.- Proyectos de Parcelación (OP).

1.-Los Proyectos de Parcelación, tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2.-Se compondrán de los siguientes documentos¹¹⁵⁴:

La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior".

Artículo 8.a del RDUa ("Actos sujetos a licencia urbanística"):

"Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia. Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas".

¹¹⁵³En la expropiación como sistema de actuación, también es posible proceder a la parcelación sin necesidad de licencia, mediante Proyecto de Reparcelación. Artículo 114.3 de la LOUA.

¹¹⁵⁴Ver ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.

a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, debiendo hacerse constar que resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán las notas del Registro de la Propiedad acreditativas del dominio y de la descripción de las fincas o parcelas.

b. Planos del estado actual, a escala 1/1.000 como mínimo, en el que se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes, y los usos de los terrenos.

c. Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que se identifique perfectamente superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d. Propuesta de condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

Artículo 10.1.6. Licencia de Parcelación (OP).

1.-La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas¹¹⁵⁵.

2.-Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes¹¹⁵⁶.

3.-La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4.-Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística¹¹⁵⁷.

¹¹⁵⁵ Ninguna figura de planeamiento urbanístico es suficiente para establecer una parcelación urbanística. En todo caso establecen condiciones urbanísticas mínima de parcelación (ordenación pormenorizada, según los artículos 13, 14 y 15 de la LOUA, si bien en el caso de los Estudios de Detalle, es dudoso que puedan establecer estas condiciones). La parcelación, o bien se verifica a través del Proyecto de Reparcelación, o mediante la autorización que implica una licencia urbanística.

¹¹⁵⁶ Condiciones de dimensiones (superficie y frente), edificabilidad y usos. Todo de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico.

¹¹⁵⁷ Artículo 42.1 del RDUa ("Medida cautelar de suspensión"):

"Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previa se realice, ejecute o desarrolle sin dicha aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos".

Artículo 45 del RDUa ("Restablecimiento del orden jurídico perturbado"):

"1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo 42, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación de la licencia urbanística preceptiva o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto

5.-A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en ~~los artículos 258 y 259 de la Ley del Suelo~~ el artículo 66.5 de la LOUA, el Ayuntamiento de Granada comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, las resoluciones que concedan licencias de parcelación, la declaración municipal de innecesariedad, las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes, así como las dimensiones de la parcela mínima de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico, a los efectos que determina el artículo 81 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas, en su caso¹¹⁵⁸.

Sección Tercera.- Licencia de Obras.

Artículo 10.1.7.- Clases (OP).

o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa que recaiga en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar desde la fecha de su iniciación, sin que a estos efectos se computen las dilaciones o suspensiones del procedimiento que sean imputables al presunto responsable. Transcurrido este se producirá la caducidad del procedimiento de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre".

TÍTULO II, CAPÍTULO III. Los tipos específicos de las infracciones urbanísticas y las sanciones. Sección 1. Las infracciones y las sanciones en materia de parcelación, del RDUU.

Artículo 86 ("Parcelaciones en suelo urbano"):

"Se sancionarán con multa del diez al veinte por ciento del valor en venta de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística".

Artículo 87 ("Parcelaciones en terrenos con el régimen jurídico del suelo urbanizable"):

"Se sancionarán con multa del quince al treinta por ciento del valor en venta de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo con el régimen del urbanizable que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística, o de la ejecución de ésta".

Artículo 88 ("Parcelaciones en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable"):

"1. Se sancionarán con multa del cuarenta al ochenta por ciento del valor de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, no siendo nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes.

2. Se sancionarán con multa del veinte al cuarenta por ciento del valor de los terrenos afectados aquellas segregaciones sobre terrenos que tengan dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento".

¹¹⁵⁸Redacción según el documento de adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 66.5 de la LOUA ("Parcelación urbanística"):

"Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas".

Artículo 81 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística ("Parcela urbanística indivisible"):

"En el caso de que la parcela resulte indivisible como consecuencia de lo dispuesto en la legislación urbanística se aplicarán las siguientes reglas:

1. Para poder reflejar en el Registro de la Propiedad la cualidad de indivisible de una parcela, el Ayuntamiento correspondiente comunicará al Registrador las dimensiones de la parcela mínima, de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, con referencia a las fincas concretas sobre las que se pretenda la actuación.

2. Cuando con la edificación permitida o existente se hubiese agotado la totalidad del aprovechamiento materializable sobre la finca, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse licencia de edificación. Cuando la edificación consumiere sólo parte del aprovechamiento, la comunicación especificará la porción de terreno susceptible de segregación.

3. La cualidad de indivisible de la parcela se hará constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio vigente, cuando el Registrador de la Propiedad reciba la comunicación del número anterior y cuando se creen nuevas fincas por consecuencia de operaciones de modificaciones hipotecarias".

La licencia urbanística de obras puede ser:

a. De urbanización.

b. De edificación, que comprende a, su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

Artículo 10.1.8.- Licencias de Obras de Urbanización (OP).

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes¹¹⁵⁹.

Artículo 10.1.9.- Licencia de Obras de Edificación (OP).

1.-La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento¹¹⁶⁰.

b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela¹¹⁶¹.

c. Disponer el solicitante de la licencia de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación¹¹⁶².

d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas¹¹⁶³.

e. Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate¹¹⁶⁴.

¹¹⁵⁹Los Proyectos de Urbanización autorizan directamente la ejecución de obras de urbanización contenidas en los mismos, sin más condicionantes, en una "unidad de ejecución" (artículos 98 y 99 en relación con el 113 de la LOUA). Fuera de las "unidades de ejecución" las obras de urbanización tienen cobertura si las realiza la Administración a través de proyectos de obras ordinarias (artículo 143 de la LOUA); o pueden ser objeto de licencia, si las acometen particulares (artículos 98.4, 99.2 y 169.1.c de la LOUA)

¹¹⁶⁰La parcela sobre la que se actúa tiene condición de superior mínima según el planeamiento urbanístico, y como tal ha sido definida en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, o como resultado de la correspondiente parcelación.

¹¹⁶¹Garantías exigibles en el caso de edificación y urbanización simultánea. Ver artículos 4.4.4 y 5.3.4 de las presentes Normas del PGOU.

¹¹⁶²Ser titular del "aprovechamiento subjetivo" que debe coincidir con el "aprovechamiento" proyectado. El "aprovechamiento" proyectado no tiene por que coincidir con el "aprovechamiento objetivo" atribuido a la parcela (por el PGOU o por el planeamiento de desarrollo), ya que, en la mayoría de los supuestos, no es obligatoria su materialización.

¹¹⁶³La parcela debe ser solar o deben establecerse las garantías necesarias para que lo sea en el proceso de ejecución de la obra. Ver nota del apartado 1.b del presente artículo de la Normativa del PGOU.

¹¹⁶⁴Ver Cuadro número 33. Aproximación a la legislación sectorial. Autorizaciones e informes previos a la concesión de licencias urbanísticas.

f. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia¹¹⁶⁵.

g. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2.-No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de la actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3.-Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en los artículos siguientes en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas¹¹⁶⁶.

Artículo 10.1.10.- Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes (OP).

1.-Conforme a lo dispuesto en éstas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán de Memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los documentos complementarios específicos, previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras¹¹⁶⁷.

2.-Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique ~~a los efectos previstos en el artículo 35 de la LA-1/97~~¹¹⁶⁸.

3.-A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina¹¹⁶⁹.

Artículo 10.1.11.-Clases de obras de edificación y definición en proyectos (OP).

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos determinados en el artículo 7.1.2. de la normativa del presente documento de PGOU¹¹⁷⁰.

¹¹⁶⁵ORDENANZA FISCAL Nº 20 REGULADORA DE LA TASA POR INTERVENCIÓN Y CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y ACTIVIDADES MEDIANTE LICENCIA, DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA, Publicada en el BOP número 247, de 27 de diciembre del 2018.

¹¹⁶⁶Y de la ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.

¹¹⁶⁷ANEJO I del CTE ("Contenido del proyecto") y ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES. GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.

¹¹⁶⁸Redacción después de la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹¹⁶⁹Existen modelos normalizados para la solicitud de licencias en el Ayuntamiento de Granada (<http://www.granada.es/inet/ventanilla.nsf/impresos>).

Lo que no se contempla son las características cuantitativas y cualitativas del proyecto. Para esto habrá que estar al resumen que se aporta siguiendo el esquema previsto por le Colegio Profesional, si es que existe (<http://coagranada.es/impresos/>).

¹¹⁷⁰Ver Cuadro número 19. Tipos de obras de edificación: PGOU, PEPRI Albaicín y PEPRI Centro,

Artículo 10.1.12.- Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios (OP)¹¹⁷¹.

La documentación los Proyectos de Obras en los Edificios, debe contener, cuando menos, según los tipos de obras, los documentos siguientes:

a) Proyectos de obras sobre edificios existentes.

a.1.-Proyectos de obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.2.-Proyectos de obras de restauración:

a. Descripción documental de los aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d. Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con los planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

Artículo 8.1.2 de la Normativa del PEPRI Centro ("Licencias en inmuebles o conjuntos catalogados"):

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

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

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

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

Artículo 8.1.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Seguimiento de las Licencias"):

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

¹¹⁷¹Ver [ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

a.3.-Proyectos de obras de rehabilitación:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, con análisis de las afecciones que el proyecto pueda suponer sobre los mismos y características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la rehabilitación sobre los mismos.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.4.- Proyectos de obras de reestructuración:

e. Levantamiento del edificio en su situación actual.

f. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, en especial de los cerramientos a conservar, analizando sus aspectos constructivos y la adopción de medidas para su mantenimiento.

g. Detalle pormenorizado de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.5.- Proyectos de obras de ampliación:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d. Cuando las condiciones particulares de la calificación o las derivadas de la normativa de protección específica aplicable lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

a.6.- Proyectos de obras de acondicionamiento.

a. Levantamiento del edificio o local, o de la parte de los mismos a que afecte el proyecto de obras en su situación actual.

- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 10.1.13.- Documentación Específica de los Proyectos de Demolición (OP).

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de la demolición. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler¹¹⁷².

Artículo 10.1.14.- Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación (OP).

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1.-Proyectos de obras de Reconstrucción¹¹⁷³:

- a. Reproducción de los planos originales del edificio primitivo, si los hubiere.
- b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.

2.-Proyectos de obras de sustitución: Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o de los tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto¹¹⁷⁴.

3.-Proyectos de obras de nueva planta: En los casos en que la edificación deba formar parte de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución¹¹⁷⁵.

¹¹⁷²Ver [ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

¹¹⁷³Ver [ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

¹¹⁷⁴Ver [ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

¹¹⁷⁵Ver [ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

Artículo 10.1.15.- Transmisión y Modificación de Licencias de Obras¹¹⁷⁶ (OP).

1.-La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2.-Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas. En todo caso, las alteraciones que no

¹¹⁷⁶Artículo 24 del RDUa ("Transmisión de la licencia urbanística"):

"1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. En la comunicación se indicará la licencia que se pretende transmitir. La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión «intervivos» o «mortis causa», bien de la propia licencia, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la licencia. En las licencias relativas a la ejecución de obras será preciso que, en la comunicación dirigida al Ayuntamiento, el adquirente se comprometa a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma.

2. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones de utilización o gestión sobre bienes de dominio público se estará a lo establecido tanto en la legislación patrimonial que sea de aplicación, como en las condiciones establecidas en la licencia".

Artículo 25 del RDUa ("De las modificaciones durante la ejecución de las obras"):

"1. Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación.

En el caso de que ésta se calificara como sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia por el procedimiento previsto en los artículos 11 y siguientes.

2. Se considerarán modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos".

Artículo 19 de la ORAUa ("Transmisión de las licencias"):

"1. Cualquier acto de transmisión de las licencias urbanísticas deberá ser comunicado por escrito al Ayuntamiento de Granada, suscrito por el anterior y el/la nuevo/a titular.

En el supuesto en que la licencia estuviera condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá producida la transmisión hasta tanto el/la nuevo/a titular de la misma constituya idénticas garantías a las que tuviese constituidas el transmitente. Si las obras se hallasen en curso de ejecución, a aquella comunicación deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran las mismas, suscrita de conformidad por ambas partes y por el técnico director de la obra. Sin el cumplimiento de los requisitos expresados, las responsabilidades de todo orden que pudieran derivarse serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo propietario o empresario de las obras o actividad.

2. En materia de actividades, podrá prescindirse de la obligación de aportar la conformidad del anterior titular, si el nuevo titular presenta la documentación que acredite la posesión del establecimiento donde se desarrolle la actividad".

Artículo 24 de la ORAUa ("Ejecución de las licencias y modificación del proyecto"):

"1. Las obras e instalaciones se ejecutarán de conformidad con el proyecto técnico aprobado y las condiciones impuestas en la licencia.

2. Si durante la ejecución de las obras o el ejercicio de las actividades autorizadas se producen variaciones que alteren significativamente las condiciones de repercusión ambiental, seguridad, salubridad o modifiquen sustancialmente la actividad ejercida en el local o edificio o las obras previamente autorizadas, deberán ser objeto de una nueva solicitud de licencia municipal y/o calificación ambiental, en su caso.

3. A los efectos establecidos en el apartado anterior se consideran modificaciones sustanciales las definidas en el artículo 25.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

4. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.

5. La modificación de licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido y descripción de las obras objeto de alteración, haciendo referencia expresa a la previa licencia que se modifica.

6. Para el caso de obras autorizadas y condicionadas a posterior obtención licencia de ocupación o utilización, se podrán convalidar modificaciones de la propuesta original, siempre que, por parte de los servicios técnicos municipales, se considere que dichas alteraciones no suponen cambios de los parámetros urbanísticos básicos, o de las afecciones previamente autorizadas sobre dominio público, suelo no urbanizable o edificios/inmuebles protegidos.

7. Cualquier modificación deberá ponerse en conocimiento de la administración con carácter previo a su ejecución, debiendo el promotor aguardar hasta el pronunciamiento municipal sobre el alcance de lo propuesto, para poder proceder a su puesta en obra".

afecten a las condiciones deposición y forma de los edificios, así como a las condiciones exteriores de los mismos, podrán posponerse al proyecto final de obras¹¹⁷⁷.

Sección Cuarta.- Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 10.1.16.- Definición de otras Actuaciones Urbanísticas¹¹⁷⁸ (OP).

1.-A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.-Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros,

¹¹⁷⁷Modificación de la licencia por alteraciones no sustanciales.

Se puede aprobar con la licencia de ocupación/utilización (o DR en su caso), cubriendo la licencia los dos aspectos (modificación y ocupación/utilización).

¹¹⁷⁸Artículo 7 del RDUa ("Tipología de licencias urbanísticas"):

"Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:

(...)

e) De otras actuaciones urbanísticas estables. A los efectos de este Reglamento, tendrán la consideración de otras actuaciones urbanísticas estables, las que no impliquen ni urbanización ni edificación pero tienen carácter permanente, independientemente de su duración, tales como los supuestos indicados en los párrafos b), f), h), i), j), k), l), m) n), ñ) y o) del artículo 8.

(...)"

Artículo 8 del RDUa ("Actos sujetos a licencia urbanística municipal"):

"Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

(...)

b) Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.

(...)

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

(...)

h) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

i) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

j) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

k) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados; quedan a salvo los carteles a que hace referencia el artículo 29.

l) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

(...)

m) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

n) La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

ñ) Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

o) Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía. (...)"

Ver Cuadro número 35. Clasificación de otras actuaciones urbanísticas según el PGOU. Relación con el contenido del RDUa.

monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación¹¹⁷⁹.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e. Implantación fija de casas prefabricadas y similares.
- f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j. Vertederos de residuos o escombros.
- k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a. Vallados de obras y solares.

¹¹⁷⁹Ver, por ejemplo [CONTENIDO BOP NÚMERO 20 DE 30 DE ENERO DEL 2018. INSTRUCCIÓN PINTURAS MURALES EXTERIORES O SIMILARES, en GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/ COMPLEMENTARIA.](#)

- b. Sondeos de terrenos.
- c. Apertura de zanjas y calas.
- d. Instalación de maquinaria, andamiajes y aperos.
- e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 10.1.17.- Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas (OP).

Se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a lo contenido en éstas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis de las instalaciones y presupuesto¹¹⁸⁰.

Artículo 10.1.18. - Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas (OP).

La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación¹¹⁸¹.

Sección Quinta.- Licencia de Actividades e Instalaciones.

Artículo 10.1.19.- Licencias de Actividades e Instalaciones¹¹⁸² (OP).

¹¹⁸⁰Ver [ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

¹¹⁸¹Ver Cuadro número 32. Aproximación a la legislación sectorial. Autorizaciones e informes previos a la concesión de licencias urbanísticas.

¹¹⁸²Ver GICA y SECCIONES V Y VI, del CAPÍTULO II del TÍTULO II sobre PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS de la ORAU.

Artículo 34 ("Calificación ambiental municipal"):

"1. La calificación ambiental es el procedimiento mediante el cual se analizan las consecuencias ambientales de la implantación, ampliación, modificación o traslado de las actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de Protección Ambiental Andaluza, sujetas a este instrumento de prevención ambiental, al objeto de comprobar su adecuación a la normativa ambiental vigente y determinar las medidas correctoras o precautorias necesarias para prevenir a compensar sus posibles efectos negativos sobre el medio ambiente.

2. Se considera aplicable el procedimiento de calificación ambiental a las modificaciones y las ampliaciones de actividades, siempre que supongan incremento de la carga contaminante de las emisiones a la atmósfera, de los vertidos a cauces públicos, o en la generación de residuos, así como incremento en la utilización de recursos naturales u ocupación de suelo no urbanizable o urbanizable no programado.

3. Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones tanto públicas como privadas señaladas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus modificaciones sustanciales.

4. El procedimiento de calificación ambiental se desarrollará con arreglo a la reglamentación autonómica y lo dispuesto en estas ordenanzas, y se inicia con la solicitud de calificación o, en su caso, con la de licencia.

5. No podrá otorgarse licencia municipal de obras referida a las actuaciones sujetas a calificación ambiental hasta tanto se haya dado total cumplimiento a dicho trámite ni ninguna otra en contra de lo establecido en la resolución de Calificación Ambiental.

6. Cuando sea necesaria la realización de obras, la calificación ambiental se integrará en el procedimiento de otorgamiento de esta licencia.

7. Si del examen de la documentación aportada se desprendiera que se trata de actividades o proyectos sometidos a Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada con arreglo a lo previsto en la Ley 7/2007 de Protección Ambiental Andaluza, el Ayuntamiento comprobará que se han cumplido dichos trámites antes de proceder al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras, o a tomar conocimiento de la preceptiva declaración responsable. En el supuesto de que no se hayan cumplido dichos trámites el Ayuntamiento procederá a notificar a los solicitantes la necesidad de someterse al procedimiento que corresponda. Cuando el Ayuntamiento tenga la condición de órgano sustantivo a los efectos de la tramitación de los citados

procedimientos de prevención ambiental, indicará además la documentación que, en su caso, deban aportar de acuerdo con la normativa aplicable.

8. El procedimiento se desarrollará de conformidad con la regulación que del mismo establece la normativa sectorial aplicable.

9. El acto de otorgamiento de licencia incluirá las condiciones impuestas en la resolución de Calificación Ambiental y hará constar expresamente la prohibición de iniciar la actividad hasta tanto se certifique por el director técnico del proyecto que se ha dado cumplimiento a todas las medidas y condiciones ambientales impuestas detallando las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto, y se obtenga si procede la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización y presente la preceptiva declaración responsable".

Artículo 35 ("Licencia de apertura"):

"Por razones de interés general, de orden público, seguridad pública, salud pública, seguridad de los destinatarios de bienes y servicios, de los trabajadores, protección del medio ambiente y el entorno urbano, el procedimiento de concesión de licencia municipal de apertura se aplica a:

a) Los supuestos previstos en normas con rango de ley de actividades incluidas dentro del ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 noviembre, y concretamente las referidas a espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario de acuerdo con los apartados 2,3 y 5 del artículo 6 de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

b) Aquellas que expresamente determine la normativa sectorial aplicable como previa al funcionamiento de actividades.

c) El resto de actividades se someterá al régimen de declaración responsable".

Artículo 36 ("Alcance"):

"1. A los efectos de esta Ordenanza se entiende por:

a) Espectáculos públicos y Actividades recreativas ocasionales: aquéllos que se celebren o se desarrollen en establecimientos públicos fijos o eventuales, así como en vías y zonas de dominio público, durante períodos de tiempo inferiores a seis meses.

b) Espectáculos públicos y actividades recreativas extraordinarios: aquéllos que se celebren o se desarrollen específica y excepcionalmente, en establecimientos o instalaciones, sean o no de espectáculos públicos y actividades recreativas, que alberguen otras actividades diferentes a las que se pretenden celebrar o desarrollar de forma extraordinaria.

2. En ningún caso se considerarán extraordinarios, aquellos espectáculos o actividades que respondan a una programación cíclica o se pretendan celebrar y desarrollar con periodicidad. En estos casos, se entenderá que el establecimiento se pretende destinar ocasional o definitivamente a otra actividad distinta de aquélla para la que originariamente fue autorizado, por lo que se habrán de obtener las autorizaciones necesarias en cada supuesto".

Artículo 37 ("Requisitos mínimos de los Espectáculos públicos y Actividades recreativas ocasionales o extraordinarias"):

"1. Dichos espectáculos públicos y actividades recreativas deberán cumplir con los requisitos que se determinan en la Ley 13/99 de 15 de diciembre, de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas, y el Decreto 195/2007, de 26 junio, que establece las condiciones generales para la celebración de los mismos.

2. Los establecimientos públicos en los que se celebren este tipo de actividades deberán cumplir la normativa ambiental vigente que les sea de aplicación y reunir las necesarias condiciones técnicas de seguridad, higiene, sanitarias, de accesibilidad y confortabilidad para las personas, y ajustarse a las disposiciones establecidas sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios y, en su caso, al Código Técnico de la Edificación.

3. No se otorgará ninguna autorización sin la previa acreditación documental de que la persona titular o empresa organizadora tiene suscrito y vigente el contrato de seguro de responsabilidad civil obligatorio en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, debiendo contar este Ayuntamiento con una copia de la correspondiente póliza suscrita vigente y justificante del pago de la misma".

Artículo 38 ("Contenido mínimo de las autorizaciones"):

"1. En todas las autorizaciones de espectáculos públicos y actividades recreativas ocasionales y extraordinarias se hará constar, como mínimo, los datos identificativos de la persona titular y persona o entidad organizadora, la denominación establecida en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la actividad que corresponda, el período de vigencia de la autorización, el aforo de personas permitido y el horario de apertura y cierre aplicable al establecimiento en función del espectáculo público o actividad recreativa autorizados.

2. No será necesaria la indicación del aforo de personas permitido, cuando éste no pueda estimarse por tratarse de espacios abiertos de aforo indeterminado.

3. La actividad deberá de estar montada con al menos 48 horas de antelación a la celebración para que pueda girarse, si se estima conveniente, visita de comprobación".

Ver Decreto en expediente 14.525/2013, Instrucción de 26 de noviembre del 2013, sobre instrumentos de prevención ambiental y ejecución de obras:

"Se admitirán las declaraciones responsables o comunicaciones previas de obras tendentes a la adecuación de locales para el ejercicio de actividades sujetas a calificación ambiental o a otro instrumento de evaluación ambiental y podrán ejecutarse las mismas aun cuando en el momento de la presentación no cuente con la resolución favorable del correspondiente expediente ambiental.

No obstante, la declaración o comunicación deberá incluir una manifestación expresa del promotor de la obra sobre los siguientes extremos:

-Que conoce que la actividad que se va a desarrollar en le establecimiento requiere de instrumento de evaluación ambiental favorable.

-Que no se podrá desarrollar la actividad hasta que no se obtenga la evaluación ambiental favorable que corresponda y se presente declaración responsable de actividad con la documentación exigida en la resolución de aprobación del instrumento de evaluación ambiental.

1.-Estará sujeto a la licencia de actividad toda clase de establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, destinado a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a ésta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, instalaciones deportivas, etc.) y, en general toda instalación que esté al servicio de aquella.

2.-La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3.-La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en éstas Normas, de la reglamentación técnica que fuera de aplicación y de las Ordenanzas municipales correspondientes.

4.-Cabrá la concesión de licencias de apertura que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En éste supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia.

Artículo 10.1.20.- Proyecto de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases. Condiciones¹¹⁸³ (OP).

1.-Son aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para el ejercicio de una actividad determinada.

2.-Comprenden las siguientes clases:

a. Proyectos de Instalaciones de Actividades: Son los que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b. Proyectos de Mejora de la Instalación: Son los que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3.-Serán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas

-Que asume las consecuencias derivadas de que a resultas del instrumento de evaluación ambiental o de la aplicación de cualquier otra normativa sectorial aplicable haya que modificar las obras ejecutadas o incluso sea inviable el desarrollo de la actividad para la que se ejecutaron, eximiendo de toda responsabilidad al Ayuntamiento de Granada".

La instrucción anterior se ha dejado sin efecto, por Decreto del Sr. Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo de fecha 13 de febrero del 2018.

¹¹⁸³Ver [ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

por la reglamentación técnica específica, por éstas Normas y por la legislación sectorial aplicable. Como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Artículo 10.1.21.- Licencia de Primera Ocupación o de Apertura¹¹⁸⁴ (OP).

¹¹⁸⁴ Artículo 7.d del RDUa ("Tipología de licencias urbanísticas"):

"Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes: (...)

d) De ocupación y de utilización. Tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos".

Artículo 8.e del RDUa ("Actos sujetos a licencia urbanística municipal"):

"Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes: (...)

e) La ocupación y la utilización de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial".

Artículo 13.1.d del RDUa ("Inicio del procedimiento"):

"1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

(...)

d) Las solicitudes de licencia de ocupación o utilización que se refieran a edificaciones amparadas en licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto; así como la identificación catastral y registral del inmueble, y las condiciones urbanísticas vigentes. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida".

Referencia de la inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad y licencia de ocupación.

El artículo 176 de la LOUA regula la formalización e inscripción de los actos de edificación advirtiendo que "el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración como obra nueva terminada de toda construcción o edificación e instalación exigirá en todo caso: a) La aportación de la preceptiva licencia urbanística. b) La finalización de las obras conforme al proyecto técnico objeto de la preceptiva licencia, acreditada mediante la aportación de la correspondiente certificación expedida por técnico competente"; de tal forma que "para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, se aportarán la preceptiva licencia urbanística y la certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia", teniendo en cuenta que "la terminación de la obra se deberá hacer constar mediante acta notarial que incorporará la certificación" expedida por el técnico competente señalado*.

El artículo 27 del RDUa establece que "el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada** exigirá, en todo caso: a) La aportación de la preceptiva licencia de ocupación o utilización. b) La finalización de las obras conforme al proyecto técnico objeto de la preceptiva licencia, acreditada mediante la aportación del correspondiente certificado final de obra expedido por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, cuando así lo exija la normativa estatal, o en el caso de obras promovidas por las Administraciones Públicas, mediante la aportación del acta de recepción de las obras. c) La constancia de la autenticidad e integridad del Libro del Edificio y su depósito en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble, de conformidad con la normativa notarial y registral correspondiente".

Este mismo artículo 27 del Reglamento determina que "para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, se aportarán la preceptiva licencia urbanística para la ejecución de las obras y el certificado técnico expedido por técnico competente acreditativo de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. La terminación de la obra se deberá hacer constar mediante acta notarial que incorporará la preceptiva licencia de ocupación o utilización y la certificación".

Como ha señalado Arnaiz Eguren (ARNAIZ EGUREN, Rafael. "Registro de la Propiedad y Urbanismo". Marcial Pons. 1995) la obra nueva puede conceptuarse como "aquel acto formal por cuya virtud el titular de una finca registral manifiesta estar construyendo o haber construido, por sí o a través de contrato de obra celebrado con tercero, un edificio concreto, con expresión

de sus circunstancias descriptivas". Se ha definido como un acto de adquisición, por accesión, por parte del dueño del suelo, de lo edificado sobre él, transformándose, desde el punto de vista registral, en una manifestación por parte del dueño de voluntad de inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho adquirido, una vez materializada la edificación o construcción sobre el suelo o transformada la existente. En este sentido, constituye un acto de inmatriculación ya que la declaración se dirige a la determinación registral del objeto del derecho real.

Según el artículo 46 del RD1093/1997, "los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente", siendo necesaria, para la inscripción del título de obra nueva, según el artículo 43 del Reglamento señalado:

-Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible.

-Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico competente que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia.

-Si el edificio se declarara concluido, el técnico deberá acreditar, además de lo previsto anteriormente, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente.

El artículo 28 del TRLSRU concreta la forma de operar y los títulos que pueden exigirse para la inscripción de la obra nueva.

En el TRLSRU se señala que "para autorizar escrituras de declaración de **obra nueva en construcción**, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística (generalmente la licencia), así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo".

En el caso de "declaración de **obra nueva terminada**, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna".

Con independencia de lo señalado, el mismo artículo, en su apartado 4, determina que "en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya **no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística** que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento (...). Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general".

En este caso los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas. Y cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, "éste, una vez recibida la información (...), estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario***".

*Artículo 50 RD1093/1997: "a los efectos de lo dispuesto en este capítulo, se tendrá por **técnico competente**:

1. El que por sí solo o en unión de otros técnicos hubiere firmado el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación.
2. El que por sí solo o en unión de otros tuviere encomendada la dirección de la obra.
3. Cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes.
4. El técnico municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función".

**Edificación declarada como concluida. Se debe declarar que "la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente" (artículo 46.3 del RD1093/1997).

Artículo 1.2.e del Decreto Ley 3/2019 de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (DLA3/2019):

"Edificación terminada: edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad".

***La importancia de la intervención del Ayuntamiento en este caso se describe en el último inciso del artículo señalado, ya que "la omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados". Esta situación se puede producir con cierta frecuencia en el caso de actuaciones de restauración del orden urbanístico sin acceso al Registro de Propiedad, en situaciones de adquirentes de buena fe, sobre la base de las presunciones registrales, si al final termina restaurándose el orden y esto afecta a los derechos del adquirente.

1.-La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2.-Están sujetas a licencia de ocupación¹¹⁸⁵:

a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.-En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos¹¹⁸⁶:

¹¹⁸⁵ Artículo 35 de la ORAUA ("Licencias de primera ocupación o utilización de edificios e instalaciones"):

"1. La licencia de ocupación y de utilización tiene por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras regulada en la presente Ordenanza tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

2. Están sujetas a licencia de ocupación o utilización:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reestructuración general y parcial.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o partes de los mismos que hayan sido objeto de sustitución o cambio del uso pormenorizado previo.

3. En casos excepcionales debidamente justificados, podrá otorgarse licencia de ocupación o utilización, con carácter previo e independiente a la devolución por parte del Ayuntamiento del aval prestado en garantía de la reposición de pavimentos o cableado, redes de instalación municipal y otras infraestructuras dañadas, siempre que la cuantía de éste sea suficiente para cubrir los daños producidos, y de acuerdo con el informe vinculante del área municipal competente al respecto.

4. Con carácter general las obras de rehabilitación y restauración no están sujetas a licencia de primera ocupación o utilización, sin perjuicio de la obligación de presentar certificación final de obra una vez estas hayan terminado".

¹¹⁸⁶ Ver ORAUA, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA. ("LICENCIAS DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES"), ("LICENCIAS PARA OCUPACIÓN SEGUN EL ARTICULO 13.1.d, DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA (60/2010)"), ("LICENCIAS PARA OCUPACIÓN SEGUN EL ARTICULO 53.4, DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANISTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA (60/2010)"), y ("DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA EL RECONOCIMIENTO DEL REGIMEN APLICABLE COMO ASIMILADAS A FUERA DE ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y CONTRUCCIONES IRREGULARES EXISTENTES, DE ACUERDO AL DECRETO-LEY 3/2019, DE 24 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA LA ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE LAS EDIFICACIONES IRREGULARES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA –DLA3/2019-").

DLA3/2019:

Artículo 5 ("Competencia y normas generales del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación"):

"1. Corresponde al Ayuntamiento la tramitación y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades establecidas en la normativa urbanística y en este Decreto-ley y, en su caso, conforme a las ordenanzas municipales en la materia.

3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación en aquellas edificaciones irregulares para las que no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo establecido en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ni en las edificaciones irregulares realizadas sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

En este último caso, las personas propietarias, además de acreditar la adopción de las medidas referidas conforme al artículo 6.6, deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable será condición previa para la declaración de asimilado a fuera de ordenación".

Artículo 6 (“Inicio e instrucción del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación”):

“1. El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se iniciará de oficio o a solicitud de persona interesada.

2. A tal efecto, se deberán acreditar los siguientes aspectos:

a) Identificación de la edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

c) Que reúna las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina la edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del presente Decreto-ley y acreditado mediante certificado de técnico competente.

3. Aportada la documentación relacionada en el apartado 2, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados. En el contenido de estos informes se hará constar, entre otras circunstancias, la existencia de expedientes sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia y la situación de los mismos.

4. A la vista de la documentación aportada y de los informes que se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la documentación señalada en el apartado 2 y sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Decreto-ley para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

5. Previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación el Ayuntamiento podrá, en su caso:

a) Ordenar a la persona propietaria de la edificación la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, así como de las obras que, por razones de interés general, resulten indispensables para garantizar el ornato público, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las obras.

b) Ordenar a la persona propietaria de la edificación o solicitar a la Administración u organismo que corresponda, según el caso, la ejecución de las medidas exigidas por las administraciones competentes para minimizar o evitar los riesgos ciertos puestos de manifiesto en los informes regulados en el apartado 3.

6. Las personas interesadas deberán acreditar la realización de las obras a que hace referencia el apartado anterior mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales emitirán el correspondiente informe en relación con ejecución de las citadas obras.

7. En todo caso, las obras a las que hacen referencia los apartados anteriores deberán estar finalizadas previamente a la resolución de reconocimiento del régimen de asimilado a fuera de ordenación”.

Artículo 7 (“Condiciones mínimas de seguridad y salubridad”):

“1. En ausencia de normativa municipal, se entenderá que la edificación terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

a) Las necesarias condiciones de seguridad estructural sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

b) Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

c) Un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

d) Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

2. Cuando la edificación se destine al uso residencial además deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano.

c) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares”.

Artículo 8 (“Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación”):

“1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

a) La identificación de la edificación.

b) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

d) Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 9.4.

a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b. Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c. Otras legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres los edificios o actividades, cuando no consten previamente.

d. Terminación de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.-La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento¹¹⁸⁷.

e) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales que pudieran afectar a la edificación.

f) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen aplicable, que será el establecido en el artículo 3.2 del presente Decreto-ley para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas.

3. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo”.

Artículo 9 (“Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas”):

“1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

2. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de conservación necesarias para el mantenimiento estricto de las condiciones de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destine la edificación.

4. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando los mismos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a los mismos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

5. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación”.

¹¹⁸⁷ Siguiendo el contenido del artículo 172.5ª de la LOUA, habrá que tener en cuenta que el mismo ha sido desarrollado, con mayor precisión, en el apartado 3 del artículo 20 del RDUa (modificado por el Decreto Andaluz 327/2012):

“En los supuestos de actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo indicados por la legislación estatal, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere

presentado la documentación para entender **desestimada la licencia por silencio administrativo**. En cualquier caso, no podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la **ordenación territorial o urbanística**". El artículo 11.3 del TRLSRU (legislación estatal) señala que: "todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. **En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística**".

Ahora bien, siguiendo las previsiones del contenido del artículo 172.5ª de la LOUA, el artículo 11.4 del TRLSRU detalla los **supuestos de silencio negativo**:

"Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

- a) **Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones** u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Las **obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta**.
- c) La ubicación de **casas prefabricadas e instalaciones similares**, ya sean provisionales o permanentes.
- d) La **tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva** en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público".

Con la solución dada desde la legislación estatal a los efectos del silencio administrativo, en relación con los actos sometidos a licencia urbanística, se pretendió dar seguridad al administrado, a tenor de la controversia surgida sobre los efectos tradicionales de este silencio (positivo) y el hecho de que la **legislación no consideraba autorizadas por licencia aquellas actuaciones contrarias a la ordenación territorial o urbanística**.

La contradicción entre la seguridad jurídica, que ha supuesto el efecto positivo en el sentido de entender la licencia concedida en caso de inactividad de la Administración, y el hecho de que esta autorización no se podía considerar otorgada en contra de la ordenación regulada por la legislación urbanística y el planeamiento, ha sido una constante en nuestra legislación urbanística (artículo 88.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 o en el contenido del 242.6 del Real Decreto Legislativo 1/1992), cuando se afirmaba que "en ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico".

Como ha comentado **Mostazo Pascual (MOSTAZO PASCUAL, María Ángeles, "El silencio administrativo y las licencias urbanísticas". Universidad Internacional de Andalucía, 2010.)**, las controversias generadas en la doctrina científica y la jurisprudencia alrededor del hecho, reconocido por la legislación de procedimiento administrativo, del efecto positivo del silencio administrativo, y la obligación de no entender concedida la licencia en caso de que la actividad proyectada sea contraria al planeamiento urbanístico, fueron resueltas por la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero del 2009 (**STS de 28 de enero del 2009. Sala de lo Contencioso- Administrativo. Sección 5, número de Recurso 45/2007**). Según esta autora:

-La Sentencia del Tribunal Supremo señala que: "en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística". Siendo este principio básico en la legislación Estatal, los ordenamientos autonómicos no lo pueden contradecir.

-Excepcionalmente, se tendrán por adquiridas aquellas licencias que así lo establezca una norma con rango de Ley o norma de Derecho comunitario europeo. El Tribunal Supremo hace prevalecer (de forma cuestionable, a juicio de algunos autores) la normativa urbanística, sobre la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, dejando sin contenido práctico, en materia de urbanismo y ordenación del territorio, la institución del silencio positivo y el espíritu de dicha Ley a través de la regulación especial del silencio en cada procedimiento administrativo (específicamente, el urbanístico).

El artículo 11 del TRLSRU, tratando de resolver la controversia, ha venido a aclarar de forma taxativa, en aras a potenciar la seguridad jurídica, cuáles son los supuestos en los que el **silencio tiene efectos negativos** en la tramitación de las licencias urbanísticas (en terminología del Texto refundido actos "de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo"), precisamente por la incidencia especial que pueden tener en la ordenación urbanística, ya que en ellos se puede hacer valer por la Administración, en cualquier momento, una infracción del ordenamiento territorial o urbanístico, y por lo tanto la inexistencia de licencia a pesar de la presunción positiva previa.

La STC 143/2017 (de 14 de diciembre del 2017, publicada en el BOE número 15 de 17 de enero del 2018), ha incidido en algunos artículos del TRLSRU, y en concreto sobre el contenido del artículo 11 de este último Texto, y sobre las consideraciones a los efectos del silencio negativo en los actos "de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo".

El Fundamento jurídico 23 de la Sentencia, es el que analiza de forma pormenorizada la cuestión que interesa ahora.

Teniendo en cuenta el contenido del artículo 11.4 del TRLSRU y el posible vacío que implica la STC 143/2017 (que declara inconstitucional alguno de sus contenidos y otros son matizados), y partiendo de la necesidad de aportar seguridad jurídica a los procedimientos, lo que sin duda implica cautela, en el sentido de extender la consideración del silencio negativo, dada la reserva que supone el hecho de que "en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística", **habría que entender que el silencio negativo debe extenderse a todas las cuestiones que supongan afección a la ordenación territorial o urbanística**.

Las previsiones del TRLSRU en esta materia, que han sido aclaradas en el sentido genérico de mantener su vigencia sólo en los supuestos que impliquen **edificación**, y en los supuestos que afecten **al medioambiente** y el control de un **desarrollo urbano sostenible** (centrado en el tipo de intervenciones planteadas sobre el medio rural), por ser competencia del Estado, y por tanto, por ser admisible su regulación desde el TRLSRU. En base a ello, se puede considerar que es aconsejable entender que **no existe concesión tácita de licencia** urbanística (silencio positivo) en los siguientes supuestos:

-**Transformación del suelo y subsuelo**, no sólo en los casos claros de actuación sobre el suelo no urbanizable o en situación básica de suelo rural, ya que la competencia de protección del medioambiente es Estatal (y así lo reconoce el TC al analizar el contenido del TRLSRU en estos supuestos en los que declara silencio negativo), sino por el hecho de que este tipo de intervenciones, en general,

5.-En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.c) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas¹¹⁸⁸.

Artículo 10.1.22.- Licencia para la autorización de usos provisionales¹¹⁸⁹ (OP).

puede incidir sobre la ordenación territorial o urbanística (tanto estructural como pormenorizada), y el riesgo de admitir la concesión de una licencia por esta vía implicaría la contravención de esta ordenación.

-La edificación del suelo y subsuelo. Por supuesto, cualquier tipo de actuación que implique edificación supone la denegación tácita de la licencia, precisamente porque así está recogido en el TRLSRU, y el TC ha reconocido la competencia del Estado para asumir la regulación en esta materia. No ocurre igual con el concepto construcción (que no implique edificación) e instalación que sólo serían denegadas por silencio negativo en el supuesto de intervenciones en suelo de naturaleza rústica.

-Usos del suelo y subsuelo (no usos de la edificación o construcción). Por el mismo motivo señalado para la transformación del suelo y subsuelo, ya que pueden implicar afección a la ordenación urbanística y territorial, y el riesgo de considerar la concesión por silencio administrativo es muy grande, dado que, como se ha repetido en varias ocasiones, "en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística". Ahora bien, pueden solicitarse actuaciones que supongan alteración del uso de la edificación que no impliquen cambios en el uso del suelo o subsuelo: por ejemplo cambio de uso a uno compatible o complementario de la edificación que no altere la calificación urbanística del suelo (y que no implique afección o alteración del uso o usos característicos de la misma), y no suponga obras sustanciales sobre la edificación. Este sería un ejemplo claro de silencio positivo.

Ver Cuadro número 36. Aproximación a los efectos del silencio en los procedimientos de concesión de licencia urbanística.

¹¹⁸⁸ Artículo 26 del RDUa ("Contratación de los servicios por las empresas suministradoras"):

"1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas o cualquier producto o servicio energético y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras y, tratándose de obras de edificación, además, lo dispuesto en el artículo 21. El plazo máximo de duración del contrato será el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, cortándose el suministro, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga de la licencia.

2. Las empresas suministradoras citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización.

3. La licencia de usos y obras provisionales a que se refiere el artículo 7.f) habilitará para la contratación temporal de los suministros a que se refieren los apartados anteriores durante la duración de los mismos y en los términos señalados en la licencia. Los referidos suministros deberán cesar, en cualquier caso, cuando lo acordare el Ayuntamiento, quien deberá dar traslado de dicho acuerdo a las empresas suministradoras.

4. Las empresas o entidades citadas en el apartado 1 de este artículo exigirán y conservarán para la contratación provisional de los respectivos servicios, copia de la licencia de obra de los edificios e instalaciones generales sujetos a su obtención, y en su caso, de la autorización para el inicio de las obras. Igualmente exigirán a los contratantes y conservarán, para la contratación definitiva de los respectivos servicios copia de la licencia de ocupación o utilización de los edificios e instalaciones sujetos a su obtención.

5. Las licencias de obras y de ocupación o utilización, obtenidas de conformidad con lo previsto en el artículo 20, no podrán ser sustituidas por otro acto o resolución administrativa.

6. A los efectos de contratación de los suministros a que se refieren los apartados anteriores, los acuerdos municipales por los que se autoricen o aprueben los actos de construcción, edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y subsuelo promovidos por los Ayuntamientos en su término municipal, producirán los mismos efectos que la licencia de obras o de ocupación y utilización. Igual efecto se atribuye a los correspondientes acuerdos o autorizaciones de las actuaciones que, conforme a lo señalado en el presente reglamento, no estén sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con lo señalado en su normativa reguladora".

¹¹⁸⁹ Artículo 7.f del RDUa ("Tipología de licencias urbanísticas"):

"Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes: (...)

f) De usos y obras provisionales. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación. Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original".

Ver artículos 3.3.2 y 6.1.4 apartado 3 de las presentes Normas del PGOU.

Artículo 22 de la ORUA. ("Licencia para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional").

"1. Se distinguen cuatro supuestos distintos actuaciones provisionales sujetas a licencia:

a) De usos y obras provisionales. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 7/2002,

La autorización para los usos y obras de carácter provisional prevista en la legislación urbanística aplicable, será concedida por plazo limitado o por tiempo determinado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Sección Sexta.- Eficacia de las Licencias.

Artículo 10.1.23.- Caducidad de las Licencias¹¹⁹⁰ (OP).

de 17 de diciembre, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación.

b) *En suelo no urbanizable*. La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o sectorial, y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por las personas destinatarias, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

c) *En suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado, y suelo urbano no consolidado*. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado, urbanizable sectorizado, y suelo urbano no consolidado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional, reguladas en el apartado 3 del artículo 52 de la LOUA. Dicho apartado establece: "sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio."

d) *Obras y actuaciones sometidas a plazo*. Son licencias temporales sometidas a plazo determinado de vencimiento, en las que no será necesaria la inscripción registral exigida en los párrafos anteriores y si el resto de garantías, entendiéndose que llegado ese vencimiento la licencia pierde automáticamente su eficacia pudiendo actuar la administración a través de los mecanismos disciplinarios pertinentes en orden a lograr la restitución de la realidad física alterada.

2. En todos los supuestos será necesario depositar un aval por el importe correspondiente al valor de demolición y restauración al estado inicial de la parcela, solar o inmueble".

¹¹⁹⁰Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se interpretará de conformidad con lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo 173 de la LOUA.

Artículo 173 de la LOUA ("Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística"):

"1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá a declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de esta Ley".

Lógicamente la declaración del inmueble en situación de incumplimiento del deber de edificar, en este supuesto, se relaciona con el hecho de que la licencia se haya otorgado para cumplir, precisamente, con ese deber. Si la licencia se concedió para edificar un solar dentro de los plazos previstos por el planeamiento, su caducidad sitúa la parcela en estado de incumplimiento. Ahora bien, si la licencia no respondía a la necesidad de cumplir con este deber (por ejemplo una reforma voluntaria del inmueble), la caducidad de la misma no sitúa al inmueble en esta condición.

Lo notable de lo contemplado en el artículo 173.3 de la LOUA es que la caducidad implica la colocación del inmueble en situación de "venta forzosa para su ejecución por sustitución", sin una inclusión previa en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (artículo 150.1 de la LOUA), ya que lo contrario implicaría el "inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por

1.-La Administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concorra alguno de los siguientes supuestos:

a. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de tres (3) meses por una sola vez y con causa justificada.

c. Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

2.-Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

sustitución”, con lo que se prolongaría la situación de incumplimiento con el solo hecho de solicitar licencia dejándola caducar una vez concedida.

La concesión de licencia supone la presunción del inicio del cumplimiento del deber de edificar. Pero el deber sólo se cumple con la edificación efectiva. Caducada la licencia el incumplimiento permanece, por lo que no tiene sentido dar un nuevo plazo para la solicitud de licencia incluyendo el solar o la parcela en el Registro de Solares. En consecuencia, la LOUA opta por colocar al inmueble, directamente, en situación de ejecución por sustitución a través del procedimiento de venta forzosa.

Artículo 18 de la ORAUA (“Caducidad y prórroga de las licencias”).

“1. Se declarará la caducidad de las licencias y en su caso la suspensión del derecho a seguir ejerciendo una actividad en los siguientes supuestos:

a) Cuando las obras o actuaciones amparadas por la licencia no den comienzo en el plazo de seis meses o un año para el caso de obras de nueva edificación, a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio y finalicen en el plazo máximo de treinta y seis meses computados del mismo modo.

b) Por causa justificada, previa solicitud expresa antes de que finalicen los plazos respectivos y por una sola vez, podrá concederse prórroga por tiempo no superior al inicialmente acordado, con el límite máximo, en el cómputo total de los plazos, de treinta y seis meses desde la fecha de inicio de la obra. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase de la obra, podrá autorizarse una última prórroga por plazo adecuado no superior a seis meses. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras, no comporta por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquella.

c) Cuando no se aporte en tiempo y forma la documentación técnica final y demás documentos a cuya presentación quedó subordinada la puesta en marcha del establecimiento o actividad para la que se obtuvo informe de calificación ambiental se declarará la caducidad de la misma. El plazo para presentar dicha documentación junto con la declaración responsable será el que la normativa sectorial establezca, plazo que podrá suspenderse de oficio o a instancia de interesado/a cuando lo justifiquen el alcance de las obras que resulten necesarias.

d) Cuando se produzca inactividad o cierre del establecimiento por un período superior a seis meses o se suspenda la ejecución de las obras por período superior a seis meses, por cualquier causa, salvo que la misma sea imputable a la Administración o al necesario traslado temporal de la actividad debido a obras de rehabilitación, en cuyo caso no se computará el periodo de duración de aquéllas.

2. La declaración de caducidad corresponderá al órgano competente para conceder la licencia, y podrá acordarse de oficio o a instancia de interesado/a, previa audiencia a la persona responsable, una vez transcurridos e incumplidos los plazos a que se refiere el apartado anterior, incluidas las prórrogas que, en su caso, se hubiesen concedido.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o ejercer la actividad si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística y ambiental vigente. En consecuencia, las actuaciones amparadas en la licencia caducada se consideran como no autorizadas dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

4. Antes del transcurso de los plazos que puedan dar lugar a la caducidad de la correspondiente licencia, en los supuestos contemplados en los apartados 1 b) y c), podrá solicitarse prórroga de su vigencia, por una sola vez y de forma justificada, y por un plazo no superior a la mitad del inicialmente previsto.

5. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia de obras o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de LOUA siempre que la no edificación, conservación o actuación previstas con la autorización implique incumplimientos de deberes urbanísticos en los términos previstos en la legislación urbanística”.

3.-La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

Artículo 10.1.24.- Pérdida de Eficacia de las Licencias¹¹⁹¹ (OP).

Las licencias quedarán sin efecto, previa tramitación del expediente de caducidad, si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 10.1.25.- Efectos de la Extinción de las Licencias¹¹⁹² (OP).

Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

Artículo 10.1.26.- Ordenanza de Tramitación¹¹⁹³ (OP).

En el plazo máximo de doce (12) meses contados desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento de Granada someterá a aprobación una Ordenanza de Tramitación, que regulará las condiciones documentales y procedimentales que han de cumplir los expedientes de solicitud de licencias de obras y actividades. Hasta que se apruebe y entre en vigor la Ordenanza de Tramitación a que se ha hecho referencia, estará vigente con carácter transitorio el procedimiento previsto en el P.G.O.U. del año 1985.

CAPÍTULO SEGUNDO. EL DEBER DE CONSERVACIÓN

Sección Primera.- Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Artículo 10.2.1.- Obligaciones de Conservación¹¹⁹⁴ (OP).

¹¹⁹¹Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se interpretará de conformidad con lo previsto en el apartado 3 del artículo 173 de la LOUA.

Ver nota anterior.

¹¹⁹²Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se interpretará de conformidad con lo previsto en el apartado 3 del artículo 173 de la LOUA.

Ver nota anterior.

¹¹⁹³Ordenanza reguladora del régimen de autorizaciones urbanísticas y actividades del Ayuntamiento de Granada (ORAUA).

Publicada en el Boletín Oficial de la provincia de Granada nº 100 de 28 de mayo del 2018.

¹¹⁹⁴Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se entenderá conforme a lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 155 de la LOUA.

Artículo 155.1 y 2 de la LOUA ("*Deber de conservación y rehabilitación*"):

"1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación".

Artículo 3.1.1 de la Normativa del PEPRI Centro ("*Definición*" en relación con un supuesto "*Registro Municipal de Edificios a Conservar*"):

"1. El Registro Municipal de Edificios a conservar es un instrumento que tiene como objetivo realizar el seguimiento de las condiciones de conservación de las inmuebles del Área Centro a fin de asegurar la adopción de medidas específicas para su mantenimiento y mejora*.

2. Se concibe como un mecanismo preventivo para evitar la ruina de las edificaciones y garantizar su habitabilidad.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 10.2.2.- Contenido del Deber de Conservación (OP).

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 de la Ley del Suelo¹¹⁹⁵:

a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones¹¹⁹⁶.

3. El Registro Municipal de Edificios a Conservar tiene la consideración de archivo administrativo, por lo que su régimen jurídico se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente sobre archivos y procedimiento administrativo en cuanto al mantenimiento e integridad de sus fondos y a las modalidades de su acceso.

4. El Registro Municipal de Edificios a Conservar es de dominio público y por tanto su consulta es pública para todos los interesados, sin más limitaciones que las previstas en el ordenamiento jurídico sobre documentos de carácter nominativo y datos que afecten a la intimidad de las personas".

***No se ha creado este Registro.**

Artículo 3.1.2 de la Normativa del PEPRI Centro ("Contenido y estructura" del "Registro Municipal de Edificios a Conservar").

Artículo 3.1.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actualización de los contenidos" del "Registro Municipal de Edificios a Conservar").

¹¹⁹⁵ Ahora, Artículo 15 del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas"):

"1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasan para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística. Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio".

¹¹⁹⁶ Es necesario incluir las obras relacionadas con la "accesibilidad universal", y las obras por "motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano".

Artículo 3.2.1 de la Normativa del PEPRI Centro ("Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles"):

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.2.5 de la Normativa del PEPRI Centro ("Obras de interés arquitectónico o ambiental de carácter ordinario"):

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

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

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

Artículo 3.2.6 de la Normativa del PEPRI Centro ("Obras de interés arquitectónico de carácter especial"):

"1. Son obras cuya ejecución afectan a elementos arquitectónicos o decorativos protegidos por el Plan Especial.

2. Se considerarán específicamente como obras de carácter especial, en fachadas o espacios públicos, medianeras o fachadas a patios:

- a) Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. Se incluirán en estas obras la supresión de revestimientos inadecuados y la restitución por otros conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.
- b) Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irre recuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se entiende incluidas entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares, las de restauración o reposición de balaustres originales, etc..
- c) Obras de restitución de la composición original de fachadas.

3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultan pilares, pilastras u otros componentes de la estructura vertical o que incluyen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se podrán considerar como obras de carácter singular las que permitan alcanzar una integración formal coherente, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de elementos adecuados.

4. Podrán ser también consideradas como obras de carácter singular, las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc..

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes del patrimonio histórico y en las obras de carácter singular a través de los Programas previstos en este Plan Especial u otros Programas o Convenios que se establezcan con carácter puntual".

Artículo 5.2.5 de la Normativa del PEPRI Centro ("Patrimonio arquitectónico no catalogado"):

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

b. Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas¹¹⁹⁷.

Alcanzando el contenido normal del deber de conservación a la mitad del valor de la construcción de una nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes a la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea realizable, y ello de conformidad con lo establecido en el apartado 3 del artículo 155 de la LOUA¹¹⁹⁸.

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

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

¹¹⁹⁷Ver nota anterior.

Relación con el alcance del deber de conservar.

¹¹⁹⁸Artículo 155.3 de la LOUA ("Deber de conservación y rehabilitación"):

"El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable".

Es decir, por la mitad del valor de reposición* del edificio o construcción, sin que sea aplicable ninguna reducción en consideración a su estado, antigüedad, etc..

*El método del coste o de reposición se calcula como la suma del valor actual de mercado del suelo (no se considera si sólo se estima el valor de lo construido) y del coste de la construcción como nueva, en base a los costes normales de la zona, menos la depreciación acumulada desde la construcción del edificio o desde su última rehabilitación. En este caso hay que considerar la edificación como nueva, es decir, para que su ocupación sea autorizable. Es el método más utilizado en las valoraciones de fincas urbanas por la facilidad para conocer los datos intrínsecos de los inmuebles (antigüedad, construcción, conservación). Por regla general, el resultado inicial se modula con coeficientes correctores que lo acercan al valor definitivo.

Concepto de ("Ajuste razonable"). Artículo 2.5 del TRLSRU ("Definiciones"):

"Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

Artículo 156 de la LOUA ("Inspección periódica de construcciones y edificaciones"):

"1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a results de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados".

Artículo 29 del TRLSRU ("El Informe de Evaluación de los Edificios"):

"1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la

Artículo 10.2.3.- Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato¹¹⁹⁹ (OP).

1.-A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización¹²⁰⁰.

que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtir los mismos efectos que el informe regulado por esta ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

3. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria segunda tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

6. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble".

Los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo anterior han sido declarados inconstitucionales por la STC 143/2017, de 14 de diciembre.

Artículo 3.1.4 de la Normativa del PEPRÍ Centro ("Inspección Técnica de los Edificios. Criterios generales"):

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

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

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

*Ordenanza reguladora del deber de conservación de los edificios en Granada 2018. 13/04/2018. Decreto de aprobación tabla de valoración para costes de la ejecución subsidiaria IEE. 28/07/2015.

Artículo 3.1.5 de la Normativa del PEPRÍ Centro ("Inspección Técnica de los Inmuebles. Contenido de la ficha diagnóstico").

¹¹⁹⁹Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, este artículo habrá que entenderlo según las prescripciones establecidas en el artículo 155 de la LOUA.

¹²⁰⁰Artículo 153.2 de la LOUA ("Deber de conservación de las obras de urbanización"):

"Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución. La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta

b) En construcciones¹²⁰¹:

ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización".

¹²⁰¹En relación con la legislación estatal y autonómica, tener en cuenta:

Seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad universal. Artículo 3 de la LOE ("Requisitos básicos de la edificación"):

"1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes:

a) **Relativos a la funcionalidad:**

a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

a.4) Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica.

b) **Relativos a la seguridad:**

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b.2) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

c) **Relativos a la habitabilidad:**

c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

2. El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos. Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen, a partir de la entrada en vigor de esta Ley, la reglamentación técnica hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación conforme a lo previsto en la disposición final segunda de esta Ley. El Código podrá completarse con las exigencias de otras normativas dictadas por las Administraciones competentes y se actualizará periódicamente conforme a la evolución de la técnica y la demanda de la sociedad".

Motivos turísticos o culturales. Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 14 ("Obligaciones de las personas titulares"):

"1. Las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras 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 salvaguarda de sus valores. A estos efectos, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá asesorar sobre aquellas obras y actuaciones precisas para el cumplimiento del deber de conservación.

2. En el supuesto de bienes y actividades inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz deberán, asimismo, permitir su inspección por las personas y órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía, su estudio por las personas investigadoras acreditadas por la misma, así como facilitar la información que pidan las Administraciones Públicas competentes sobre el estado de los bienes y su utilización.

3. Cuando se trate de Bienes de Interés Cultural, además se permitirá la visita pública gratuita, al menos cuatro días al mes, en días y horas previamente señalados, constanding esta información de manera accesible y pública a los ciudadanos en lugar adecuado del Bien de Interés Cultural. El cumplimiento de esta obligación podrá ser dispensado total o parcialmente por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico cuando medie causa justificada. En el caso de bienes muebles se podrá, igualmente, acordar como obligación sustitutoria el depósito del bien en un lugar que reúna las adecuadas condiciones de seguridad y exhibición durante un período máximo de cinco meses cada dos años o, preferentemente, su préstamo temporal para exposiciones organizadas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4. Reglamentariamente se determinarán las condiciones en que tales deberes deban ser cumplidos".

Artículo 15 ("Órdenes de ejecución"):

"1. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar a las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico la ejecución de obras o la adopción de las actuaciones necesarias para su conservación, mantenimiento y custodia. Dichas órdenes no excusarán de la obligación de obtener de otras Administraciones Públicas las licencias o autorizaciones que correspondan.

2. Las personas destinatarias de tales órdenes de ejecución tendrán la posibilidad de liberarse de la carga impuesta siempre que el coste de las obras o actuaciones necesarias ordenadas por la Consejería excedan del 50% del valor total del bien de que se trate. Para que se produzca esta liberación, tales personas habrán de ofrecer a la Consejería, para ella misma o para un tercero, la transmisión de sus respectivos derechos sobre el indicado bien. El precio de la transmisión será el resultado de deducir del valor total del bien el coste de las obras o actuaciones impuestas.

3. En el supuesto de que la Consejería opte por no adquirir el bien ofrecido, la persona propietaria, titular o poseedora del bien vendrá obligada 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 competente en materia de patrimonio histórico".

Artículo 16 ("Ejecución forzosa"):

"1. En el caso de que las personas obligadas por las órdenes de ejecución de obras o actuaciones de conservación, mantenimiento o custodia no las ejecuten voluntariamente, ni procedan a optar por las medidas indicadas en los apartados 2 y 3 del artículo 15, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico 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.

2. Si se optase por la ejecución subsidiaria podrá exigirse por anticipado el pago del importe previsto para las obras, realizándose la liquidación definitiva una vez finalizadas.

3. Cuando no se haya realizado el pago del coste de las obras ejecutadas subsidiariamente en el procedimiento recaudatorio incoado al efecto, y siempre que la deuda no se hubiera extinguido, la Administración podrá optar por deducir una cantidad equivalente a la efectivamente invertida del precio de adquisición más los correspondientes intereses de demora, si en el plazo de diez años, contados desde la liquidación del gasto, adquiere el bien por compraventa, tanteo, retracto o expropiación con fines culturales, considerándose, en tal caso, las cantidades invertidas como anticipos a cuenta".

Mejora y sostenibilidad de medio urbano. Artículo 3 del TRLSRU ("Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible").

"1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquellas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

b.1.- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2.- Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3.- Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalación:

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización. La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo. El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia".

Artículo 3.2.2 de la Normativa del PEPRI Centro ("Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones"):

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

a) Condiciones de seguridad.

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

Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.

Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.

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

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

b) Condiciones de salubridad.

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

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

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

c) Condiciones de ornato.

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

c.1.- Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2.-Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial¹²⁰².

Artículo 10.2.4.- Colaboración Municipal (OP).

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del supuesto previsto en el artículo 247.2 a), de la LA-1/97 apartado 3 del artículo 155 de la LOUA y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias¹²⁰³.

Artículo 10.2.5.- Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico (OP).

1.-La Administración urbanística municipal, al amparo del artículo 246 de la Ley del Suelo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes¹²⁰⁴:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2.-En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene¹²⁰⁵.

¹²⁰²Ver entre otras, Ordenanza reguladora del deber de conservación de edificios en Granada. BOP 70 de 13 de abril del 2018. Ordenanza reguladora de la instalación de vallas publicitarias en el termino municipal de Granada 2012. BOP 227 de 26 de noviembre del 2012.

¹²⁰³Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver apartados 5 y 6 del artículo 155 de la LOUA ("*Deber de conservación y rehabilitación*");

"5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el municipio podrá establecer:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias".

¹²⁰⁴Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹²⁰⁵Artículo 158 de la LOUA ("*Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora*");

"1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

Sección Segunda.- Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.

Artículo 10.2.6.- Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural (OE).

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conforme a la Ley 1/1991 del

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina".

Ver nota del apartado 1.b del artículo 10.2.3 de las presentes Normas del PGOU.

Artículo 3.2.7 de la Normativa del PEPRI Centro ("Ordenes de ejecución de obras de conservación"):

"1. El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenará a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en el Plan Especial.

2. La orden de ejecución podrá ser emitida por estas Administraciones, o a instancia de cualquier interesado.

3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establezca la legislación vigente".

Artículo 3.2.8 de la Normativa del PEPRI Centro ("Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico"):

"1. De acuerdo con lo previsto en (...) LS, el Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública, para la adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.

2. La orden de ejecución distinguirá:

a) Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.

b) Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

4. Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidades que las hubiera ordenado".

Artículo 3.2.9 de la Normativa del PEPRI Centro ("Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario"):

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

a) La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución. El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.

b) La orden podrá limitarse a describir genéricamente los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago".

Artículo 3.2.10 de la Normativa del PEPRI Centro ("Ejecución subsidiaria de las obras"):

"1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, conforme a la establecido en la LS, LPHE y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.

2. Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles de obras o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

3. Si se trata de obras de consolidación o reparación que excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber".

Artículo 3.3.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones subsidiarias. Situaciones de emergencia"):

"1. Si el propietario no realizase las actuaciones acordadas por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

2. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes".

Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dichos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen¹²⁰⁶.

Artículo 10.2.7.- Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento (OP).

1.-Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2.- Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del mismo y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general¹²⁰⁷.

Sección Tercera.- Declaración de Ruina.

Artículo 10.2.8.- Declaración de Ruina¹²⁰⁸ (OP).

¹²⁰⁶Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. PEPRIs Albaicín, Alhambra y Centro.

¹²⁰⁷Artículo 155 de la LOUA ("Deber de conservación y rehabilitación"):

"1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el municipio podrá establecer:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de esta Ley al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación".

Artículo 3.2.4 de la Normativa del PEPRi Centro ("Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios"):

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

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

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

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

¹²⁰⁸Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, procederá su interpretación conforme las previsiones recogidas en los artículos 157 a 159 de la LOUA.

Artículo 157 de la LOUA ("Situación legal de ruina urbanística"):

1.-Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar¹²⁰⁹.

2.-Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos¹²¹⁰:

"1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de esta Ley".

Artículo 159 de la LOUA ("Ruina física inminente"):

"1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística".

¹²⁰⁹ Hoy, Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

¹²¹⁰ Hay que tener en cuenta que el concepto de ruina ha evolucionado drásticamente en la legislación urbanística, desde los tres supuestos reconocidos tradicionalmente (ruina "económica", "técnica", y "urbanística")*, al único asumido en la legislación urbanística andaluza, identificado con el concepto tradicional de ruina "económica".

Hoy día carece de sentido el concepto de ruina "urbanística" tradicional tras la diferenciación clara establecida en la LOUA entre el concreto de "fuera de ordenación totalmente incompatible" y "fuera de ordenación parcialmente incompatible"**, que posibilita una actuación de conservación "normal" dentro de las edificaciones consideradas en "fuera de ordenación relativa".

a. Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.-Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4.-Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes¹²¹¹.

Tampoco tiene sentido el concepto de ruina "técnica", ya que es difícil que un inmueble presente un "agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales", que no puedan ser reparados por medios técnicos considerados en la actualidad como normales, siempre que el propietario haya cumplido con su deber de conservación.

Sí esta última situación se da (ruina "técnica"), se estaría con seguridad en el supuesto de ruina "económica", ya que en caso contrario el propietario debería de actuar, sin dar lugar a la ruina en cumplimiento de su deber general de conservar.

*Artículo 247 del Texto Refundido de la Ley Suelo de 1992:

"1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 228 de esta Ley.

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

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes".

**Artículo 34.1.b y 2 de la LOUA ("Efectos de la aprobación de instrumentos de planeamiento"):

"La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate".

"2. Fuera de ordenación.

A) A los efectos de la situación de fuera de ordenación, el instrumento de planeamiento, deberá distinguir entre:

a) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

b) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

B) El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

C) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.ª Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstancias de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación".

¹²¹¹Artículo 159 de la LOUA ("Ruina física inminente"):

"1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

Sección Cuarta.- Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

Artículo 10.2.9.- Contenido del Deber de Conservación de Solares (OP).

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados¹²¹²:

- a. Vallado: todo solar deberá estar cerrado.
- b. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 10.2.10.- Destino Provisional de los Solares (OP).

1.-En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación¹²¹³:

- a. Instalaciones provisionales para el descanso y estancia de personas.
- b. Instalaciones provisionales para el recreo de la infancia.
- c. Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística".

¹²¹²Artículo 16 del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas"):

"1. En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo. En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3 Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".

¹²¹³Usos "provisionales o temporales". Apartado 3 del artículo 6.1.4 de las presentes Normas del PGOU.

d. Vallas publicitarias.

2.-Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior¹²¹⁴.

3.-La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos¹²¹⁵.

4.-Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad¹²¹⁶.

CAPÍTULO TERCERO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Artículo 10.3.1.- Protección de la legalidad urbanística (OP).

El Ayuntamiento de Granada velará por la protección de la legalidad urbanística, de conformidad con las medidas previstas ~~en los artículos 248 a 256, ambos inclusive, de la LA-1/97 y Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística~~ el Capítulo IV del Título VI sobre "la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado", de la LOUA¹²¹⁷.

Artículo 10.3.2.- Inspección urbanística (OP).

El Ayuntamiento de Granada ejercerá la inspección urbanística dentro de sus competencias y de acuerdo con legislación vigente, comprobando el cumplimiento de las condiciones exigibles conforme a lo previsto en el Capítulo IV del Título VI sobre "inspección urbanística", de la LOUA¹²¹⁸.

¹²¹⁴Se considera un uso provisional o temporal en los términos del apartado anterior.

¹²¹⁵Artículo 148.2 de la LOUA ("Edificación de parcelas y solares"):

"Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución".

¹²¹⁶Artículo 34.1.c de la LOUA ("Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento"):

"1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

(...)

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria".

¹²¹⁷Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver Cuadro número 37. Esquema de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado según la LOUA y notas que lo acompañan,

¹²¹⁸Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver Cuadro número 38. Esquema sobre inspección urbanística según la LOUA.

Ver Plan de Inspección Urbanística del Excmo. Ayuntamiento De Granada, publicado en el BOP número 60, de 29 de marzo del 2011.

Artículo 30bis de la LOUA ("Planes Municipales de Inspección Urbanística"):

Artículo 10.3.3.- Infracciones urbanísticas (OP).

1.-Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla **de conformidad a lo previsto en el Título VII sobre "infracciones urbanísticas y su sanción", de la LOUA¹²¹⁹**.

2.-Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas referidas en el artículo 10.3.1 de éstas Normas¹²²⁰.

3.-El Ayuntamiento de Granada adoptará las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior de la producción de la situación ilegal. Iniciando los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal. Imponiendo las sanciones a los responsables, previa tramitación del procedimiento sancionador¹²²¹. Obligando al resarcimiento de los daños y perjuicios a quienes sean declarados responsables.

"1. Los municipios elaborarán y aprobarán Planes Municipales de Inspección Urbanística para el ejercicio programado de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sin perjuicio de la competencia de las Diputaciones Provinciales en materia de inspección y disciplina urbanística.

2. El Plan Municipal de Inspección Urbanística contendrá, al menos, la siguiente documentación:

a) Memoria informativa, que contendrá la relación de medios materiales y personales de los que dispone el municipio para el ejercicio de la disciplina urbanística, con indicación, en su caso, de las Administraciones Públicas, instituciones y demás sujetos que se estimen precisos para llevar a término el Plan.

b) Inventario, que contendrá para cada clase y categoría del suelo la relación de las edificaciones, asentamientos, parcelaciones y demás actuaciones que deben ser objeto de la potestad de disciplina urbanística o, en su caso, de legalización o reconocimiento, de conformidad con la normativa territorial y urbanística de aplicación.

c) Objetivos y estrategias y propuestas para la inspección basados en los datos suministrados por la Memoria Informativa y el Inventario.

d) Plan de etapas, que recoja el programa de actuación y fije los tiempos de realización de cada una de sus fases.

e) Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan.

3. Los Ayuntamientos regularán el procedimiento de formulación, aprobación y evaluación de los Planes Municipales de Inspección Urbanística, conforme a las normas establecidas por la legislación de Régimen Local y en materia de ordenación del territorio y urbanismo".

¹²¹⁹Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver Cuadro número 39. Esquema de infracciones y sanciones según la LOUA.

¹²²⁰Artículo 61 del RDU ("Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas"):

"1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el presente Reglamento dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.

c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. En todo caso se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción".

¹²²¹Ver Cuadro número 40. Esquema del procedimiento sancionador.

El artículo 195.4 de la LOUA señala:

"En los casos de indicios de delito o falta en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento sancionador, la Administración competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, suspendiendo la instrucción del procedimiento hasta el pronunciamiento de la autoridad judicial".

El siguiente cuadro señala el alcance de los posibles delitos relacionados con la actividad urbanística:

TIPO PENAL		SUJETOS RESPONSABLE		PENAS	
CONTRAL A ORDENACION DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO	Art. 319 CP	Sobre dominio público o elementos protegidos	Promotor Constructor Técnicos directores	Prisión de un año y seis meses a cuatro años, multa (1) de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triple del montante de dicho beneficio. Inhabilitación especial (2) para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años	
		Sobre suelo no urbanizable	Promotor Constructor Técnicos directores	Prisión de uno a tres años, multa (1) de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triple del montante de dicho beneficio. Inhabilitación especial (2) para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años	
	Art. 320 CP	Informar favorablemente, silenciar infracciones u omitir inspecciones. Votar a favor o resolver	Autoridad Funcionario	Pena establecida en el artículo 404 de este Código (3) y, además, con la de prisión de un año y seis meses a cuatro años y la de multa (1) de doce a veinticuatro meses	
	DELITOS SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO	Art. 321 CP		Responsable penal	Prisión de seis meses a tres años, multa (1) de doce a veinticuatro meses y, en todo caso, inhabilitación especial (2) para profesión u oficio por tiempo de uno a cinco años. Podrán ordenar, a cargo del autor del hecho, la reconstrucción o restauración de la obra, sin perjuicio de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe
Art. 323 CP		General	Responsable penal	Prisión de seis meses a tres años o multa (1) de doce a veinticuatro meses	
Art. 324 CP		Por imprudencia daños superiores a 400 €	Responsable penal	Pena de multa (1) de tres a 18 meses, atendiendo a la importancia de los mismos	
Art. 322 CP		Informar favorablemente demolición u alteración. Resolución o voto órgano colegiado	Autoridad Funcionario	Además de con la pena establecida en el artículo 404 de este Código (3) con la de prisión de seis meses a dos años o la de multa (1) de doce a veinticuatro meses	
Art. 325 CP		General	Responsable penal	Penas de prisión de seis meses a dos años, multa (1) de diez a catorce meses e inhabilitación especial (2) para profesión u oficio por tiempo de uno a dos años. Circunstancias agravantes del art. 327 CP	
		Perjudicar gravemente el equilibrio de los sistemas naturales		Prisión de dos a cinco años, multa (1) de ocho a veinticuatro meses e inhabilitación especial (2) para profesión u oficio por tiempo de uno a tres años. Circunstancias agravantes del art. 327 CP	
		Riesgo de grave perjuicio para la salud de las personas		Igual anterior, en su mitad superior, pudiéndose llegar hasta la superior en grado. Circunstancias agravantes del art. 327 CP	
Art. 326 CP	General	Responsable penal	Igual art. 325 CP. Circunstancias agravantes del art. 327 CP		
DELITOS CONTRA LOS RECURSOS NATURALES MEDIO AMBIENTE		Trasladados que aparezcan vinculados, en alguno de los supuestos a que se refiere el Derecho de la Unión Europea	Responsable penal	Pena de tres meses a un año de prisión, o multa (1) de seis a dieciocho meses e inhabilitación especial (2) para profesión u oficio por tiempo de tres meses a un año. Circunstancias agravantes del art. 327 CP	
	Art. 326bis CP		Responsable penal	Igual art. 325 CP. Circunstancias agravantes del art. 327 CP	
	Art. 330		Responsable penal	Pena de prisión de uno a cuatro años y multa (1) de doce a veinticuatro meses	
	Art. 328 CP		Persona Jurídica	Penas de multa (1)	
	Art. 329 CP	Informar favorablemente, silenciar infracciones u omitir inspecciones. Votar a favor o resolver	Autoridad	Pena establecida en el artículo 404 de este Código (3) y, además, con la de prisión de seis meses a tres años y la de multa (1) de ocho a veinticuatro meses.	
			Funcionario		
1) Artículo 50.4 CP		La cuota diaria tendrá un mínimo de dos y un máximo de 400 euros, excepto en el caso de las multas imponibles a las personas jurídicas, en las que la cuota diaria tendrá un mínimo de 30 y un máximo de 5.000 euros. A efectos de cómputo, cuando se tipifique por meses o por años, se entenderá que los meses son de treinta días y los años de noventa y seis meses.			
2) Artículo 56.13º CP		Inhabilitación especial para empleo o cargo público, profesión, oficio, industria, comercio, ejercicio de la patria potestad, tutela, custodia, guarda o acogimiento o cualquier otro derecho, la posesión de la patria potestad, si estos derechos hubieran estado en relación directa con el delito cometido, debiendo determinarse expresamente en la sentencia esta vinculación, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en el artículo 579 de este Código.			
3) Penas artículo 404 CP		Pena de inhabilitación especial para empleo o cargo público y para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo por tiempo de nueve a quince años			

TÍTULO UNDÉCIMO NORMATIVA DE PROTECCIÓN

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 11.1.1.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OE).

1.-Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del PGOU de Granada¹²²².

2.-En los ámbitos correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes –Alhambra, Albaicín y San Matías- será de aplicación la normativa específica definida en los mismos, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión o sustitución, teniendo la contenida en el presente Título carácter complementario y/o supletorio¹²²³.

Cuando pudieran existir discrepancias entre las normativas contenidas en los Planes Especiales 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 patrimonio¹²²⁴.

3.-Para el caso del Área Centro, con Plan Especial de Protección en tramitación, transitoriamente se atenderá a la normativa recogida en el presente Título, hasta la entrada en vigor de las determinaciones de dicha figura de planeamiento, una vez aprobada definitivamente¹²²⁵.

4.-En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación¹²²⁶.

Artículo 11.1.2.- Perímetros de protección (OE).

1.-El presente PGOU de Granada recoge los perímetros correspondientes a las delimitaciones de conjuntos históricos actualmente vigentes en el ámbito de su término municipal.

2.-Igualmente el PGOU de Granada recoge la propuesta de nueva delimitación de Conjunto Histórico de Granada elaborada por los Servicios de la Consejería de Cultura para su correspondiente incoación. La delimitación del Conjunto Histórico de Granada que se derive de la Declaración definitiva a realizar por la Dirección General de Bienes Culturales se incorporará al presente documento una vez producida¹²²⁷.

3.-En el ámbito de los entornos de protección de los B.I.C., publicados o que puedan publicarse en el futuro, será obligatorio el informe previo y vinculante de la Consejería a cualquier

¹²²² Ver Cuadro número 41. Esquema general de elementos a proteger según el PGOU.

¹²²³ Están vigentes, exclusivamente, los PEPRIs Albaicín, Alhambra y Centro.

¹²²⁴ Concepto indeterminado que habrá de concretarse en cada caso.

¹²²⁵ PEPRI Centro, aprobado definitivamente el 26 de julio de 2002, y publicado en el BOP número 186 de 14 de agosto del 2002.

¹²²⁶ Básicamente, Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

¹²²⁷ Decreto 186/2003, de 24 de junio, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada, declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929 (BOJA número 141, de 24 de julio del 2003).

actuación, según lo dispuesto en el Art. 20 de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español¹²²⁸.

Artículo 11.1.3.- Catálogos (OE).

1.-El presente documento del PGOU de Granada incorpora un Catálogo de elementos de interés a proteger, donde se recogen los edificios, jardines, elementos de interés arqueológico, conjuntos urbanos, sitios, lugares y/o elementos que deben ser objeto de una especial protección desde el planeamiento urbanístico¹²²⁹.

2.-Este PGOU mantiene vigentes los Catálogos correspondientes a los ámbitos afectados por Planes Especiales de Protección que cuentan con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y San Matías-, siendo de aplicación, por tanto, sus correspondientes determinaciones¹²³⁰.

¹²²⁸Artículo 33.3 de la LPHA ("Autorización de intervenciones, prohibiciones y deber de comunicación sobre inmuebles"):

"Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

No será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, en los inmuebles comprendidos: a) En el entorno de un Bien de Interés Cultural de los enumerados en la letra b). b) En los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Monumentos y Jardines Históricos. La realización de cualquiera de estas obras deberá ser comunicada con carácter previo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará la intervención y formulará, en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes".

¹²²⁹Artículo 16 de la LOUA ("Objeto, elaboración y registro de Catálogos"):

"1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo incluirá en el registro administrativo previsto en el artículo 40, de forma separada, todos los bienes y espacios contenidos en los Catálogos aprobados".

¹²³⁰Artículo III.32 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Clasificación y definición del Patrimonio Histórico y Catálogo"):

"1.-Se entiende por Patrimonio Histórico el acervo de edificios, construcciones y bienes sociales y económicos que considerados bien de forma aislada, bien en el conjunto en que se integren son subsumidos en el supuesto contemplados en el artículo 46 de la Constitución. Dentro del Patrimonio Histórico y a los efectos de estas normas se distingue entre:

a) Patrimonio singular: Edificios, conjuntos y elementos de interés especial, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de valor relativo singular, que este Plan protege de forma individualizada, incorporándolos al catálogo acompañado al mismo y que deberá ser completado por el planeamiento que lo desarrolle según lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley del Suelo y 86 del Reglamento de Planeamiento.

b) Patrimonio genérico: Edificios, construcciones y elementos que se asocian configurando áreas de interés ambiental que requieren medidas específicas de protección con el fin de evitar desfiguraciones o transformaciones indeseables, sin ser precisa la catalogación de los componentes específicos, bastando la definición de las áreas de integración para la protección de su carácter".

Artículo III.45 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Intervención en los elementos catalogados"):

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

a) Estructura.

-Las intervenciones sobre la estructura portante básica en los elementos de la edificación sujetos a protección, deberán reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y de la eventual reducción de la vida útil de la estructura.

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

b) Características exteriores de la edificación.

b.1. Fábricas exteriores.

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

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

-Los rejunteados deberán aplicarse allí donde se den manifestaciones evidentes de humedad o para rellenar juntas que, por haber perdido parcialmente su mortero, constituyen vías de penetración de la humedad. En todo caso se recomienda la aplicación de morteros de similar composición, color y textura que los originales, rehaciendo las juntas con idéntico tamaño y formato de su sección.

-Se evitarán los rejunteados y revestimientos con cemento cuando el sellado que tal intervención supone pueda generar deterioros de la fábrica debido a la diferente porosidad del mortero. Estos trabajos se realizarán con morteros de cal grasa apagada y arena lavada.

-Las reparaciones de revocos y estucos deberán efectuarse donde sea estrictamente necesario y reproduciendo las mezclas originales en composición, apariencia y textura, con semejantes propósitos a los señalados en relación con el rejuntado.

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

-En las reparaciones y sustituciones de materiales que por su estado de deterioro así lo exijan, se incorporarán nuevos materiales que reproduzcan los originales con la mayor fidelidad, evitando la introducción de aquéllos que por sus características de las fábricas se muestren inadecuados por falsear los originales y por no existir cuando se construyó el edificio objeto de intervención.

-Se evitará la reimplantación de aquéllos elementos arquitectónicamente significativos que hayan desaparecido tal y como cornisas, balcones y voladizos, miradores, barandillas, frailerros, frontones y molduras. Todas las intervenciones que impliquen anastilosis deberán documentarse o fundamentarse en rasgos o elementos originales de la edificación sobre la que se actúe.

-En las intervenciones se deberá investigar y definir fundamentadamente el color y la textura primitiva de las superficies de las fábricas, liberando de recubrimientos a las de ladrillo o piedra cuando éstos no se correspondan con los acabados originales. Sin embargo, deberá valorarse la incidencia de tales intervenciones a la luz de las medidas de protección que se proyecten para las fábricas vistas.

-Deberá evitarse levantar de forma indiscriminada pinturas, configuraciones, grafismos fingidos de sillerías, o recubrimientos de las fábricas cuando éstos sean originales, incluso cuando se proyecte recubrirlos, y, especialmente, cuando de tales intervenciones puedan derivarse daños para éstas implicando pérdida de carácter.

-Se respetará la presencia de elementos pertenecientes a lenguajes arquitectónicos o a culturas materiales de momentos históricos diversos.

b.2. Complementos arquitectónicos metálicos.

-Los complementos metálicos originales de la edificación, como el hierro forjado en barandillas y rejas, los ensambles de plomo o aleaciones en elementos de madera o piedra, los recubrimientos aislantes de superficies de plomo, etc., deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

-En rejerías, balcones, etc., donde haya que contemplar, crear o sustituir elementos de hierro por ser actualmente difícil de ser ejecutados en forja, solo se admitirán perfiles metálicos de secciones circulares cuadradas o rectangulares lisas a los que podrán añadirse bolas u otros elementos decorativos acordes con las topologías tradicionales (evitándose con texturas que suelen emplearse en otros usos de la construcción actual).

-Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura o el tono del metal.

-Deberá evitarse exponer a la intemperie sin la protección adecuada aquellas partes metálicas de la edificación que fueran proyectadas originalmente como elementos protegidos del ambiente exterior.

b.3. Cubiertas.

-Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de la cubierta, asegurando el mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

-al efectuar nuevos retejados con independencia del cumplimiento de la normativa vigente, se dotará a las bocanetas del grueso de mortero enlucido típico de las soluciones tradicionales granadinas.

-Se deberá proteger y preservar aquéllos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración tales como cúpulas, cornisas, aleros, chimeneas y limas, luceros y lucernarios, huecos de cubierta, veletas, remates de hilo y cruz en iglesias.

-Si por exigencias funcionales o higiénicas de la rehabilitación se debiere introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, dispositivos de captación de energía solar, antenas, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta.

b.4. Puertas y ventanas.

-Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos de ventana que se creen serán siempre de la proporción característica del tipo de huecos del edificio en el que se integren.

-La protección de los elementos originales de los huecos deberán extenderse a los marcos, hojas de ventana, vidrios, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras y aplicaciones, cerrajería, frailerros y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

-Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ella se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.

-En las fachadas significativas de la edificación y cuando así se requiera, se reemplazarán aquellas ventanas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadras, proporción y configuración y cualidad reflectante de los cristales

-En las fachadas significativas de la edificación deberá evitarse la instalación de persianas, y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciéndose los persianados de madera propios del tipo de edificio en le que se actúa.

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

b.5. Frentes comerciales.

-La proyección exterior de los establecimientos comerciales deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en esta Normativa, debiendo en todo caso proteger y reparar aquellos elementos que contribuyen al carácter arquitectónico e histórico del edificio tales como carpinterías, cristalerías, molduras, rótulos y elementos decorativos.

-En los casos en los que los elementos de la composición original estén irreparablemente degradados o hayan desaparecido, podrán llevarse a cabo intervenciones tendentes a mantener el carácter de la edificación mediante la introducción de configuraciones de diseño que sean compatibles con la escala, proporciones compositivas, materiales, color y textura del edificio en que se integren o bien mediante una restauración precisa del frente comercial, fundamentada en una investigación histórica documentada y en los testimonios físicos que permanezcan de los elementos originales.

-Deberá evitarse la introducción de elementos compositivos que alteren el carácter histórico o arquitectónico del edificio o su relación con el entorno urbano vinculado, o que dañen o destruyan partes significativas de la fábrica de la edificación.

-Deberá evitarse la utilización de materiales que devalúen el carácter de la edificación y especialmente los falseados, los que introduzcan tensión o protagonismo compositivo ajeno a la organización formal del edificio, los estridentes, reflectantes, etc..

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

-Las intervenciones sobre elementos compositivos que permiten la lectura del acceso al edificio deberán ser ponderadas a la luz de la investigación documentada, tanto si se trata de elementos originales como de desarrollo posterior de su valor.

-Deberán protegerse y recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación que se correspondan con el estilo y desarrollo de éste y en especial las portadas, zaguanes o soportales, escalinatas, pavimentos, barandillas y balaustres, columnas del edificio.

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

b.7. Acabados exteriores.

-Deberá investigarse la naturaleza, texturas y colores de los acabados originales de las fábricas, quizás ocultos bajo otras capas superpuestas, los cuales deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

-Se evitará la utilización de decapantes mecánicos o químicos agresivos que puedan perjudicar las superficies de los materiales y anular los restos que testimonien la naturaleza y carácter de los acabados originales.

-Se evitará introducir pinturas o acabados cuya adecuación al edificio o al entorno no pueda documentarse o justificarse mediante la oportuna investigación de fuentes o antecedentes históricos. Los colores admitidos serán los resultantes de su pigmentación con tierras y óxidos naturales evitando las gamas de pigmentos químicos actuales.

c) Características interiores de la edificación.

-Deberán investigarse y documentarse la naturaleza y carácter de los materiales y características arquitectónicas de los interiores y especialmente de los elementos objeto de protección expresa.

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

-Deberá evitarse la sustitución, el levantamiento, picado o destrucción de materiales componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación original, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen y no puedan adaptarse a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

-De igual manera se evitará la instalación de materiales o elementos decorativos que comprometan el carácter de la edificación o que destruyan u oculten características arquitectónicas significativas, salvo en las dependencias de servicio de la edificación que no estén expresamente sujetas a protección.

-Se evitarán asimismo el levantamiento de acabados originales para dejar vistas fábricas en paredes y muros que no fueron diseñados o no tuvieron nunca presencia visual como tales acabados en el edificio.

-Se deberá investigar la naturaleza y carácter de las pinturas, revestimientos y motivos decorativos originales, fundamentado en su resultado la reposición o su sustitución de éstos con colores, revestimientos y motivos decorativos basados en los originales.

-Se deberá mantener la organización básica y física del edificio, sus muros de carga y tabiques principales, sus escaleras y forjados, las relaciones y tamaño de las habitaciones, pasillos y espacios de la distribución original, salvo que no se proteja explícita o implícitamente estos aspectos, o que por fundamentadas razones la intervención proyectada exija modificarlas, en cuyo caso deberá justificarse la procedencia de tal intervención.

-En la aplicación de normativa de protección contra incendios se deberá garantizar que con el cumplimiento de sus preceptos no se alteran los caracteres arquitectónicos de los espacios y en especial de las cajas de escaleras.

d) Nueva construcción.

-La incorporación de ampliaciones, anejos o edificaciones de nueva construcción, inmediata a la edificación protegida justificada para la recuperación arquitectónica de edificios degradados o para alojar cocinas, servicios higiénicos, etc., deberá realizarse con pleno acuerdo normativo con las determinaciones de este Plan Especial, conjugando con ésta sus proporciones, escala, materiales, color y texturas.

-En las adiciones y nuevas construcciones serán de aplicación las normas concurrentes del artículo III.41.

-En aquellos casos en los que el Plan permita la ampliación de las alturas de una edificación existente se deberá recurrir a soluciones en las que tales adiciones, según se justifique en cada caso, o bien se conjuguen compositivamente con las fachadas principales preexistentes o no sean visibles cuando desde el plano de la calle se contemplen tales fachadas.

-Las antenas o instalaciones sobre cubierta de las nuevas construcciones deberán localizarse de tal manera que no puedan ser vistas desde el plano de la calle en la situación más desfavorable.

e) Instalaciones.

-La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación. Se evitará fijar cables de la electricidad, teléfono, alumbrado u otros en las fachadas de la edificación.

-Se deberá proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su carácter originario.

-Las bajantes, tuberías, columnas de instalaciones y conducciones deberán situarse preferentemente en áreas o espacios de servicio, evitando que puedan incidir desfavorablemente en el resto del edificio, o que el procedimiento establecido para ocultar tales instalaciones supongan daño sustancial o destrucción de las fábricas o desfiguración de las proporciones y carácter de las habitaciones, por recursos a la implantación de falsos techos.

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

f) Medidas de seguridad.

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

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

Artículo 5.1.1 de la Normativa del PEPRI Centro ("El Catálogo Integrado del Patrimonio Urbano"):

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

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

I. Catálogo de Inmuebles.

II. Catálogo de Espacios Urbanos.

III. Catálogo de Jardines y arbolado.

IV. Catálogo de mobiliario y elementos urbanos.

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

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

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

6.-Los contenidos del Catálogo Integrado del Patrimonio Urbano se incorporan a los Registros Municipales de Edificios a Conservar regulado en el Título III de esta normativa, transvasándose datos de uno al otro para favorecer consultas más amplias y completas".

Artículo 5.4.6 de la Normativa del PEPRI Centro ("Actuaciones Singulares"):

Cuando pudieran existir discrepancias entre las determinaciones del Catálogo de este PGOU de Granada, y los respectivos Catálogos de los Planes Especiales de Protección vigentes, se estará a la aplicación de las normas que favorezcan, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio¹²³¹.

3.-Para el caso del Área Centro, con planeamiento de protección en tramitación, este documento del PGOU de Granada incorpora el Catálogo correspondiente a la última fase aprobada de dicho documento.

Transitoriamente, y hasta el momento de la aprobación definitiva de dicho documento, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el documento del PGOU de Granada, conforme a la siguiente asimilación entre niveles de protección del patrimonio arquitectónico¹²³²:

Plan Especial Área Centro PGOU de Granada.

Nivel BIC Nivel 1
Nivel A1 Nivel 2
Nivel A2 Nivel 3
Nivel B Nivel 4

En el caso de las Niveles establecidos en la Protección del Patrimonio Arqueológico, la asimilación correspondería al siguiente cuadro:

Plan Especial Área Centro PGOU de Granada.

Área de Reserva Arqueológica Área de Conservación Preferente.

Nivel I Nivel I
Nivel II Nivel II
Nivel III Nivel III

CAPÍTULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Sección 1ª. Condiciones comunes para los inmuebles protegidos.

Artículo 11.2.1.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1.-Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como protegidos en el presente PGOU de Granada (OP).

2.-Para las parcelas y edificios contenidos en los ámbitos delimitados por los Planes Especiales de Protección vigentes –Alhambra, Albaicín y ~~San Matías~~ Área Centro¹²³³, serán de aplicación

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

¹²³¹ **Concepto indeterminado que habrá de concretarse en cada caso.**

¹²³² Ver Cuadro número 42. Equiparación de los Niveles de Protección de edificios catalogados. PGOU y PEPRIs.

las normativas específicas de protección del patrimonio arquitectónico¹²³⁴ (OE) ~~y/o edificado~~ contenidas en los mismos, actuando las determinaciones del documento del PGOU de Granada con carácter complementario y/o supletorio (OP).

~~Cuando pudieran existir discrepancias entre las normativas contenidas en los Planes Especiales 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.~~

En las parcelas y edificios contenidos en los Entornos Declarados, será obligatorio el informe previo vinculante de la Consejería de Cultura salvo que se haya obtenido delegación de competencias de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la misma Ley¹²³⁵ y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumento, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas ni estén comprendidos en su entorno o ámbito territorial vinculado a una actividad de interés etnológico (OE).

Artículo 11.2.2.- Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico (OP).

1.-El presente PGOU de Granada, determina en su documentación, el nivel de protección para cada inmueble, estableciéndose la siguiente clasificación:

NIVEL 1. Protección monumental.

NIVEL 2. Protección integral.

NIVEL 3. Protección estructural.

NIVEL 4. Protección ambiental.

2.-La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio).

¹²³³El Plan Especial de Protección de San Matías ha sido asumido, y ha perdido vigencia, con la aprobación del PEPRI Centro el 26 de julio de 2002, y publicado en el BOP número 186 de 14 de agosto del 2002.

¹²³⁴Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹²³⁵Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 40 de la LPHA ("Delegación de competencias en los municipios"):

"1. Aprobados definitivamente los planes a que se refiere el artículo 30, los municipios interesados podrán solicitar la delegación de la competencia para autorizar directamente las obras y actuaciones que desarrollen o ejecuten el planeamiento urbanístico aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas ni estén comprendidos en su entorno o en el ámbito territorial vinculado a una actividad de interés etnológico.

2. No obstante, podrá delegarse también la competencia para autorizar obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural cuando los referidos entornos se encuentren suficientemente regulados por el planeamiento urbanístico con normas específicas de protección.

3. A efectos de lo dispuesto en los apartados anteriores, los municipios interesados deberán remitir a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico una copia del plan aprobado debidamente diligenciada y contar con una Comisión técnica municipal que informe las obras y actuaciones, presidida por la persona titular de la alcaldía o concejal delegado en materia de urbanismo e integrada, al menos, por personas con titulación suficiente para el ejercicio de la Arquitectura, la Arquitectura Técnica, la Arqueología y la Historia del Arte. En la solicitud deberá acreditarse la composición de dicha Comisión.

4. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico, una vez verificada la composición de la Comisión técnica municipal, podrá delegar el ejercicio de la competencia solicitada mediante Orden de su titular en la que se incluirá la obligación de comunicar las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. No procederá la delegación de competencias en los supuestos de autorización de demoliciones establecidos en el artículo 38 de esta Ley.

5. En caso de incumplimiento por el municipio del plan aprobado, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá revocar la delegación. 6. La derogación, revisión o modificación del planeamiento urbanístico existente en el momento de la delegación supondrá la revocación de ésta, a no ser que aquéllas se hubieran llevado a término con el informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico".

En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá; un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas de los diversos catálogos vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento¹²³⁶.

3.-La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente PGOU de Granada, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará; la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma¹²³⁷.

Artículo 11.2.3.- Condiciones de parcelación en edificios catalogados (OE).

~~1. No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección de este PGOU de Granada, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente documento.~~

~~No obstante, en el caso de edificios catalogados de titularidad pública destinados a equipamientos, podrán agregarse por una sola vez con una de las parcelas colindantes, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:~~

~~a. Que la implantación del uso de equipamiento público suponga una puesta en valor del edificio catalogado.~~

~~b. Que la operación de agregación esté justificada por la imposibilidad física de acoger, por parte del edificio catalogado, el uso de equipamiento público que se pretende implantar en el~~

¹²³⁶Ver [ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

¹²³⁷ Artículo 5.1.2 de la Normativa del PEPRI Centro ("*Modificaciones puntuales de elementos catalogados*"):

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

a) Produciendo altas de elementos nuevos.

b) Descatalogando o excluyendo elementos incluidos.

c) Alterando su categoría o clasificación.

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

-Descripción del elemento cuya alta, baja o modificación se propone mediante:

.Memoria descriptiva.

.Reseña histórica.

.Plano de situación.

.Planimetría general a escala 1/100. si se trata de una propuesta de alta en el Catálogo, esta planimetría puede quedar condicionada a que se permita el acceso al bien que se pretende catalogar.

.Reportaje fotográfico.

.Ficha catalográfica si se tratara de un elemento incluido en Catálogo.

.Otros documentos de interés.

-Justificación de la baja, alta o modificación que se pretende, basada en estudios y valoraciones suficientes que apoyen la propuesta.

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

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

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

~~mismo, y que la misma contribuya a la puesta en alza de los valores a proteger del mismo.~~

~~c. Que la parcela con la que se agrega el edificio catalogado, no se encuentre incluida en los niveles de protección 1, 2 y 3 designados por el presente Plan Especial.~~

~~d. Que se cumplan las condiciones de parcelación establecidas por este PGOU de Granada para la calificación asignada a la edificación.~~

~~-~~

~~e. Que la operación de agregación no entre en contradicción con las determinaciones derivadas de los Planes Especiales de Protección que, en su caso sean de afección.~~

~~2.- Tan sólo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este PGOU.~~

~~Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo 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 del presente PGOU de Granada.~~

Atendiendo a la localización de las parcelas en el marco Declarado del Conjunto Histórico de la Granada, de conformidad con el artículo 21.3 de la LPHE (Ley 6/1985)¹²³⁸, la conservación del Conjunto Histórico de Granada, Declarado B.I.C. (Decreto 186/2003, de 24 de junio, por el que se amplía la Delimitación del Conjunto Histórico de Granada, Declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929), se mantendrán las alineaciones existentes y el parcelario histórico consolidado. Cualquier acto de agregación o parcelación en el interior del Conjunto Histórico así como las sustituciones de inmuebles requerirá la previa autorización de la Consejería de Cultura.

Artículo 11.2.4.- Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados (OP).

1.-En las edificaciones pertenecientes al Catálogo del PGOU de Granada, se permitirán los usos admitidos para la calificación donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.

2.-Los edificios catalogados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada calificación en este PGOU de Granada, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento¹²³⁹.

¹²³⁸Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 21.3 de la LPHE:

"La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes".

¹²³⁹Prevalecen, según el PGOU, los criterios de protección frente a otros de carácter urbanístico.

No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las reforme o ponga en servicio.

Artículo 11.2.5.- Situación de ruina en inmuebles protegidos¹²⁴⁰ (OE).

1.-Los bienes inmuebles protegidos por este PGOU de Granada no podrá ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

Cada caso deberá ser objeto de análisis pormenorizado con el fin de concretar cual es el interés de un inmueble determinado como para excusarlo del cumplimiento de obligaciones impuestas por la normativa sectorial y/o urbanística.

Al amparo del contenido del TRLSRU, es importante justificar la imposibilidad de dotar al edificio de elementos de accesibilidad universal y de ahorro energético.

¹²⁴⁰ Artículo 37 de la LPHA ("Expedientes de ruina"):

"1. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. La Consejería podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

3. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

4. En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33.

Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización".

Artículo III.29 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Situaciones de ruina en inmuebles protegidos"):

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

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

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

Artículo 3.3.1 de la Normativa del PEPRI Centro ("Declaración de ruina"):

"1.-Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

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

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

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

2.-Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Artículo 11.2.6.- Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes (OE).

1.-Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente documento del PGOU de Granada, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación¹²⁴¹.

2.-Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este PGOU de Granada¹²⁴².

¹²⁴¹Ver artículos 6.1.4 apartado 4 y 5 de las presentes Normas del PGOU ("Usos tolerados - fuera de ordenación-" y "Usos adaptables -fuera de ordenanza-").

Tener en cuenta el "Dictamen de la Comisión Técnica Municipal de Seguimiento de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior y Catálogos del Área Centro y Albaicín" de fecha 24 de octubre del 2018, que adopta un "criterio de interpretación sobre intervenciones autorizables en edificios fuera de ordenación", extensivo a toda la Ciudad, que concluye en su apartado 3:

"Por tanto, a la vista de los anterior, se entiende que pueden ser autorizables, en edificios en situación legal de fuera de ordenación, obras que afecten a menos del cincuenta por ciento del sistema estructural, y cuyo objetivo sea la conservación de las condiciones de habitabilidad, utilización, accesibilidad, y eficacia energética".

En relación con los usos a implantar en el ámbito del PEPRI Albaicín, teniendo en cuenta la equiparación que debe tener con las condiciones del PGOU, "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; señalan la siguiente interpretación del articulado de la Normativa del PEPRI Albaicín, para hacerla coherente con el PGOU:

Artículo III.30 del PEPRI Albaicín. Situaciones de fuera de ordenación y elementos discordantes.

En el apartado 3.- 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 establezca en el Plan General".

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

¹²⁴²Artículo III.30 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Fuera de ordenación y elementos disconformes"):

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

2.-Tendrán la consideración de fuera de ordenación, los rótulos, señales, cables, antenas y conducciones aparentes, así como toda construcción, que alteren el carácter de los elementos unitarios, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Quedarán igualmente fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación de la edificación o dificulten su interpretación histórica, estando disconformes con las condiciones de protección de este Plan Especial.

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

3.-En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por este PGOU de Granada.

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 mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios¹²⁴³.

Artículo 11.2.7.- Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

1.-Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes (OP).

2.-Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este PGOU de Granada, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio¹²⁴⁴ (OP).

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".

¹²⁴³Es dudoso que estas condiciones puedan imponerse a través de la licencia, que al ser un acto voluntario, solicitado por el administrado, debe de ceñirse a autorizar o denegar el contenido de la propia solicitud.

Si es posible, claramente, articular esta obligación a través de la orden de ejecución, vinculada al deber de conservar, contemplado como obligación en el artículo 155.1 de la LOUA:

"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones".

La diferencia entre los dos conceptos es clara (licencia y orden de ejecución): mientras que la primera deriva de una solicitud y por tanto de un acto voluntario del administrado, la segunda implica una imposición de la Administración al administrado, exigiéndole el cumplimiento de un deber.

Esta diferencia entraña también la definición de la actuación. En el caso de la licencia debe estar descrita en la solicitud y perfilada en la documentación, fundamentalmente técnica, presentada por el administrado, que debe cumplir, además, con las exigencias previstas en la legislación urbanística y en el planeamiento. Sin embargo, en el caso de la orden de ejecución debe ser la Administración la que señale el alcance de la actuación, concretando los aspectos técnicos de la misma, de tal forma que la acción del administrado debe ceñirse a las indicaciones de la orden.

¹²⁴⁴Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, la referencia a la protección del patrimonio histórico debe considerarse OE. Ver notas de los artículos 10.2.1, 10.2.2 y 10.2.3 de las presentes Normas del PGOU.

Artículo III.31 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Deberes de conservación del patrimonio catalogados"):

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

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

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

4. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre los edificios o elementos catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones previstas en los apartados anteriores, el Ayuntamiento o la Administración competente en el caso de los BIC, previo requerimiento de los interesados, podrá ordenar la ejecución subsidiaria. Asimismo, podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en caso de bienes inmuebles será inscrita en el

3.-Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria¹²⁴⁵.

Registro de la Propiedad. El Ayuntamiento o la Administración competente en el caso de los BIC también podrá realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes.

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

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

7. Se prohíbe toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los elementos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o de lugar a riesgos para los mismos. Los existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de líneas de teléfono o de electricidad y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, en su caso, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio (...).

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

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

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

10. La enajenación de los bienes declarados de interés cultural requerirá la notificación, a los efectos de tanteo y retracto, a los Organismos competentes, en los términos establecidos en el artículo 18 de la LPHE.

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

(...)

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

Artículo 3.2.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios"):

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

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

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

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

¹²⁴⁵Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, en referencia a los BIC o elementos inscritos en el CGPHA debe considerarse OE.

Artículo 158 de la LOUA ("Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora"):

"1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

Igualmente se podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en el caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad¹²⁴⁶. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos (OP).

4.-Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., de la administración competente¹²⁴⁷ (OP).

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina".

¹²⁴⁶No está prevista en la legislación hipotecaria esta posibilidad, salvo que tenga la condición de un préstamo hipotecario.

¹²⁴⁷Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, en referencia a los BIC o elementos inscritos en el CGPHA debe considerarse OE.

Artículo 33 de la LPHA ("Autorización de intervenciones, prohibiciones y deber de comunicación sobre inmuebles"):

"1. Todo inmueble inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz es inseparable del lugar donde se ubica. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor que afecte a su integridad o de interés social y, en todo caso, previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.

Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como Bien de Interés Cultural o perturbe su contemplación, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse reglamentariamente.

3. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

No será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, en los inmuebles comprendidos: a) En el entorno de un Bien de Interés Cultural de los enumerados en la letra b). b) En los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Monumentos y Jardines Históricos. La realización de cualquiera de estas obras deberá ser comunicada con carácter previo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará la intervención y formulará, en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

4. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico dispondrá de un plazo de tres meses, contados a partir de la recepción de toda la documentación exigida reglamentariamente, para resolver sobre la solicitud de autorización. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado entenderá desestimada la solicitud de autorización.

La autorización se entenderá caducada si transcurriera un año sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda prorrogarse, a solicitud de la persona interesada, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial.

5. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará el proyecto y formulará en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

6. La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas, respectivamente, en los apartados 3 y 5 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar".

Artículo 34 de la LPHA ("Actuaciones no sometidas a licencia"):

5.-Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio¹²⁴⁸ (OP).

~~6.-El Ayuntamiento o, la administración competente en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PGOU de Granada.~~

6.-El Ayuntamiento, en aquellos ámbitos espaciales no protegidos por la legislación específica (OP) o la administración cultural competente en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el CGPHA o sus Entornos (OE), podrán impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PGOU de Granada¹²⁴⁹.

7.-Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos (OP). Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación¹²⁵⁰ (OE).

"1. Cuando se trate de actuaciones no sometidas legalmente al trámite reglado de la licencia municipal, que hubieran de realizarse en Bienes de Interés Cultural, en su entorno o en bienes de catalogación general, los particulares interesados, así como las Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas, remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria, cuyo contenido se determinará reglamentariamente.

2. La Consejería podrá solicitar documentación complementaria y dispondrá de tres meses, a partir de su recepción, para proceder al otorgamiento o denegación de la autorización. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, podrá entenderse desestimada la solicitud de autorización. En el caso de bienes de catalogación general el plazo será de treinta días desde la recepción de la comunicación de la intervención u obra".

¹²⁴⁸ Ver nota primera del apartado 3 del presente artículo de la Normativa del PGOU.

¹²⁴⁹ Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

En cualquier caso esta intervención deberá estar justificada en la normativa sectorial y/o urbanística, teniendo en cuenta el carácter reglado de los actos sujetos a licencia.

¹²⁵⁰ Ver nota primera del apartado 3 del presente artículo de la Normativa del PGOU.

El incumplimiento del deber urbanístico de conservar habilita para la expropiación según el artículo 158.2.c de la LOUA.

Artículo 18 de la LPHA ("Expropiación"):

"1. La falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley para las personas propietarias, poseedoras 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.

2. En aplicación del artículo 82 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, se consideran de interés social las obras y adquisiciones necesarias para posibilitar la contemplación de bienes catalogados, facilitar la conservación de los mismos o eliminar los usos incompatibles u otras circunstancias que atenten contra los valores o seguridad de dichos bienes. 3. Las entidades locales podrán acordar también la expropiación de tales bienes notificando previamente este propósito a la Administración de la Junta de Andalucía, que tendrá prioridad en el ejercicio de esta potestad".

8.-La enajenación de un B.I.C. o de un elemento inscrito en el C.G.P.H.A. requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio¹²⁵¹ (OE).

9.-Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán en los términos previstos en la normativa del presente PGOU de Granada¹²⁵² (OP).

~~10.- Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.~~

10.-Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicio de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar (OP). En el supuesto que afecten a B.I.C. será la Consejería de Cultura la entidad gestora de las sanciones (OE), de conformidad con las disposiciones vigentes en materia de Patrimonio Histórico¹²⁵³.

¹²⁵¹ Artículo 17 de la LPHA ("Derechos de tanteo y retracto"):

"1. Las transmisiones onerosas de la propiedad o cualquier otro derecho real de uso o disfrute de bienes muebles o inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz estarán sometidas al derecho de tanteo y retracto con arreglo a lo previsto en los apartados siguientes. En el caso de los Conjuntos Históricos, el ejercicio de dicho derecho se limitará a los inmuebles individualmente inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz y, en su caso, a los señalados a estos efectos en las instrucciones particulares, así como a los inmuebles situados en los Conjuntos Históricos que estén incluidos en los catálogos urbanísticos y formen parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andalúz.

2. En cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, la voluntad de transmitir la titularidad o tenencia de bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz habrá de ser previamente notificada por sus titulares de forma fehaciente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico y a los municipios en que radiquen dichos bienes, con dos meses de antelación, indicando el precio y condiciones en que se pretendan enajenar.

3. Durante el indicado plazo, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ejercitar el derecho de tanteo para sí o para las entidades locales y otras entidades de derecho público o entidades privadas, en este último caso sin ánimo de lucro que tengan una destacada finalidad cultural, quedando en tal caso la Consejería o la entidad beneficiaria obligada a abonar el precio por el que se iba a enajenar el bien de que se trate.

4. Si no se realizara la notificación prevista en el apartado 2 o se realizare la transmisión por precio o condiciones distintas de las notificadas, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ejercitar el derecho de retracto dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que tenga conocimiento explícito y fehaciente de la transmisión.

5. Igual notificación previa, en los términos del apartado 2, deberán realizar los subastadores que pretendan enajenar en pública subasta cualquier bien del Patrimonio Histórico Andalúz. En este supuesto la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ejercer del mismo modo los derechos de tanteo y retracto.

6. Lo señalado en los apartados anteriores no excluye que los derechos de tanteo y retracto puedan ser ejercidos por los municipios en que radiquen los bienes. No obstante tendrá carácter preferente el ejercicio de tales derechos por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

7. Las adquisiciones realizadas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico en ejercicio de los derechos de tanteo o retracto de bienes culturales se considerarán comprendidas 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 apartado y la perfección del negocio correspondiente".

¹²⁵² Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, en referencia a los BIC o elementos inscritos en el CGPHA debe considerarse OE.

¹²⁵³ Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver Título XIII de la LPHA (Régimen sancionador").

Ver artículo 207.3.b de la LOUA ("Clases de infracciones"), que considera infracción grave "los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos y los de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves".

Y artículo 217 de la LOUA ("Conservación de obras de urbanización y de construcciones y edificaciones"):

"1. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y las dotaciones y servicios públicos correspondientes, así como las de conservar y rehabilitar las

11.-Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación¹²⁵⁴ (OP).

Sección 2ª. Niveles de protección y condiciones de intervención¹²⁵⁵.

construcciones y edificaciones que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural.

2. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono, producido por el incumplimiento, de los elementos de la urbanización, las dotaciones y servicios públicos correspondientes y, en su caso, de las construcciones y edificaciones".

¹²⁵⁴Artículo 155.5 y 6 de la LOUA ("Deber de conservación y rehabilitación"):

"(...)

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el municipio podrá establecer:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias. (...)".

¹²⁵⁵Ver Cuadro número 42. Equiparación de los niveles de protección de los edificios catalogados. PGOU y PEPRI.

Artículo III.33 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Niveles y grados de protección"):

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

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

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

Artículo 5.1.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Catálogo de Inmuebles"):

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

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

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

4.-Consta así mismo de: referencias específicas al uso, clasificación tipológica, análisis histórico, protección, estado de conservación, intervenciones permitidas y singularidades.

5.-Dada la relevancia de este patrimonio en el Área Centro, se desarrollan en los Capítulos siguientes todos los detalles que atañen al Patrimonio Arquitectónico y las acciones que se derivan del mismo".

Artículo 5.2.1 de la Normativa del PEPRI Centro ("Clasificación general"):

"1.-a los efectos de establecer el nivel adecuado de protección para cada uno de los elementos del patrimonio edificado comprendidos en el Conjunto Histórico declarado y en el ámbito del Plan Especial, de conformidad con la LPHE y LS, se procede a su clasificación.

2.-La clasificación del Patrimonio Arquitectónico se indica en Planos de Ordenación y en el Catálogo de inmuebles del Plan Especial.

3.-Se establecen dos niveles generales de clasificación del Patrimonio Arquitectónico, en función de que le interés de su conservación sea individualizado o genérico, a la vista de sus características arquitectónicas, valores históricos y cualidades ambientales.

a) Patrimonio catalogado.

b) Patrimonio no catalogado".

Artículo 5.2.2 de la Normativa del PEPRI Centro ("Patrimonio arquitectónico catalogado"):

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

Artículo 5.2.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Caracteres determinantes del edificio a efectos de su catalogación"):

Artículo 11.2.8.- Nivel 1. Protección monumental.

11.2.8.1.- Definición y ámbito de aplicación.

~~1.-El Nivel 1, de protección monumental, es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.~~

~~Se trata de edificios con categoría de B.I.C o asimilables a dicha categoría. Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de B.I.C., incoados o declarados, o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (C.G.P.H.A.), o desde las determinaciones del presente documento del PGOU de Granada se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.~~

1.-El Nivel 1, de protección monumental, es el asignado tanto a aquellos edificios que cuentan con expedientes específicos de Incoación o Declaración de B.I.C., (OE) como a los edificios que el Catálogo atribuye dicho nivel de protección en función de su adecuada asimilación a esta categoría de protección arquitectónica (OP). En función de la incardinación del bien inmueble a unos ámbitos espaciales (dentro o fuera de los Entornos Declarados) la licencia deberá contar con informe previo de la Consejería de Cultura o bien será competencia delegada por el planeamiento y por tanto corresponderá al Ayuntamiento de Granada su otorgamiento¹²⁵⁶.

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

a) Sistema estructural: la tipología y organización espacial de la estructura portante, entendido por tal el conjunto de elementos constructivos relacionados entre sí que transmiten de un modo determinado y característico las cargas y sobrecargas del edificio al suelo.

b) Organización interna: los elementos básicos de organización espacial de la edificación en su interior, diferenciándose el acceso al edificio y la posición y/o desarrollo del sistema de comunicación vertical.

c) Fachada: el cerramiento exterior de la edificación a la vía, significándose el carácter de acabado de su composición integral e identificando como elementos significativos básicos en la misma los soportales, balcones y galerías. el Plan pretende la permanencia de estos caracteres tipológicos en cuanto determinantes de la valoración del edificio en su conjunto. La preservación material de los elementos constructivos que los sustentan dependerá, en su caso del nivel de catalogación del edificio y de las ordenanzas particulares que le afecten".

¹²⁵⁶Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo 33 de la LPHA ("Autorización de intervenciones, prohibiciones y deber de comunicación sobre inmuebles"):

"1. Todo inmueble inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz es inseparable del lugar donde se ubica. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor que afecte a su integridad o de interés social y, en todo caso, previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. 2. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.

Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como Bien de Interés Cultural o perturbe su contemplación, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse reglamentariamente.

3. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

No será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, en los inmuebles comprendidos: a) En el entorno de un Bien de Interés Cultural de los enumerados en la letra b). b) En los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Monumentos y Jardines Históricos. La realización de cualquiera de estas obras deberá ser comunicada con carácter previo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará

2.-Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel 1, de protección monumental, en los documentos del presente PGOU de Granada (OP).

11.2.8.2.- Condiciones particulares de intervención (OP).

1.-Los edificios comprendidos dentro del Nivel 1, de protección monumental, sólo podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento o de restauración, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa del presente PGOU¹²⁵⁷.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

2.-Las intervenciones sobre B.I.C. y/o sobre sus entornos, declarados o con expediente incoado, así como los incluidos en el C.G.P.H.A. en categoría específica o genérica, quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación¹²⁵⁸.

la intervención y formulará, en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

4. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico dispondrá de un plazo de tres meses, contados a partir de la recepción de toda la documentación exigida reglamentariamente, para resolver sobre la solicitud de autorización. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado entenderá desestimada la solicitud de autorización. La autorización se entenderá caducada si transcurriera un año sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda prorrogarse, a solicitud de la persona interesada, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial.

5. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, la Consejería valorará el proyecto y formulará en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

6. La solicitud de autorización o la comunicación, establecidas, respectivamente, en los apartados 3 y 5 de este artículo, deberán acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar".

Artículo 4.4.2 de la Normativa del PEPRI Alhambra ("Nivel de 'Protección Integral -Monumentos-'):

"a) Definición y ámbito de aplicación:

Comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico-artísticas, con el fin de preservar todas las características arquitectónicas. Además de las determinaciones específicas en el plan Especial, estarán sujetos a todo lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español (...).

La situación de los edificios se identifica en el Plano 'Calificación, Usos y Sistemas' a escala 1/1.000.

La relación de estos se expresa en el siguiente listado:

(...)"

Artículo III.33 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Niveles y Grados de protección"):

"NIVEL 1. PROTECCIÓN TOTAL (EDIFICACIÓN MONUMENTAL).

Grado 1. (M.N. en el fichero del catálogo). Con declaración de monumento o exp. incoado).

Grado 2. (1 en fichero de catálogo). Con iniciación de exp. y/o de interés singular".

Artículo III.36 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Intervención sobre Bienes de Interés Cultural y sus entornos"):

Artículo 5.2.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("Clasificación del patrimonio arquitectónico catalogado"):

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

¹²⁵⁷ Ver Cuadro número 43. Tipos de obras admitidos en los edificios catalogados. PGOU y PEPRI.

¹²⁵⁸ Título III de la LPHA ("Patrimonio Inmueble"), en especial su Capítulo III ("Régimen de protección").

Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el B.I.C. o elemento de inscripción específica en el C.G.P.H.A.

En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto¹²⁵⁹.

Las acciones en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A. como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio de aplicación¹²⁶⁰.

3.-Podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio¹²⁶¹.

4.-Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

5.-Las intervenciones sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo¹²⁶².

a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.

b. Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.

¹²⁵⁹ Ver artículo 11.2.6 de las presentes Normas del PGOU ("*Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes*").

¹²⁶⁰ Artículo 33 y 34 de la LPHA.

Se plantea el riesgo de que las restricciones impliquen una "*vinculación singular*" (ver nota del apartado 2 del artículo 4.2.5 de las presentes Normas del PGOU), cuya posible indemnización será responsabilidad de la Administración que la plantee.

Cualquier restricción de los derechos urbanísticos de la propiedad establecidos por el PGOU, una vez cumplidas con las correlativas obligaciones, constituye una "*vinculación singular*" indemnizable, según las previsiones del artículo 48.b del TRLSRU ("*Supuestos indemnizatorios*").

"Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos: (...)

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa".

¹²⁶¹ Artículo 38 de la LPHA ("*Demoliciones*").

"1. No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

3. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30".

¹²⁶² Ver ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES. GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.

c. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o reconstrucción, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

d. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

e. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

f. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g. Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

Artículo 11.2.9.- Nivel 2. Protección integral (OP).

11.2.9.1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.-El Nivel 2, de protección integral, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso¹²⁶³.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de B.I.C. o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A.

2.-Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 2, de protección integral, en la documentación del presente PGOU de Granada.

11.2.9.2.- Condiciones particulares de la edificación.

¹²⁶³ Artículo 4.4.3 de la Normativa del PEPRI Alhambra ("Nivel de 'Protección Arquitectónica'"):

"a) Definición y ámbito de aplicación:

Comprende lo edificios y conjunto urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición a la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

La situación de los edificios se identifica en el plano 'Calificación, Usos y Sistemas' a escala 1/2.000 del Plan especial".

Artículo III.33 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Niveles y Grados de Protección"):

"NIVEL 2. PROTECCIÓN INTEGRAL (EDIFICACIÓN TRADICIONAL).

Grado 1. Fachada. Zaguán. Patio (con todo o parte de sus elementos). Escalera. Artesonado. Salas nobles. Jardín/huerto. Rejería y maderas. Elementos ornamentales.

Grado 2. Fachada. Zaguán. Patio (con todo o parte de sus elementos). Hueco de escalera".

Artículo 5.2.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("Clasificación del patrimonio arquitectónico catalogado"):

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

-Nivel A1. Edificio de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural, que conserva todos o parte importante de los elementos que lo cualifican. Posee una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior, lo que determina su valoración singular y su conservación con tratamientos específicos. Podría considerarse su homologación con la categoría de bienes de inscripción genérica en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz según lo dispuesto en la LPHA-91 (artículo 7, 8 y 13.2). (...)".

1.-Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa del presente PGOU de Granada¹²⁶⁴.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario.

En todo caso deberán de mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

2.-Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación¹²⁶⁵.

3.-Los elementos y construcciones catalogadas en este Nivel 2, de protección integral, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

4.-Cuando la obra plantee una actuación excepcional de ampliación, o de alteración de alguna de las características del edificio por causas suficientemente justificadas, se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo¹²⁶⁶.

a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

¹²⁶⁴Ver Cuadro número 43. Tipos de obras admitidos en los edificios catalogados. PGOU y PEPRI.

Ver artículo III. 35 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Tipos de intervención y compatibilidad con los niveles y grados de protección asignados").

¹²⁶⁵Artículo 38 de la LPHA ("Demoliciones"):

"1. No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

3. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30".

¹²⁶⁶Ver ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES. GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.

- b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- e. Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

Artículo 11.2.10.- Nivel 3. Protección estructural (OP).

11.2.10.1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.-El Nivel 3, de protección estructural, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad¹²⁶⁷.

2.-Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 3, protección estructural, en la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

11.2.10.2.- Condiciones particulares de la edificación.

1.-Los edificios comprendidos en este Nivel 3, de protección estructural, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa de este PGOU de Granada¹²⁶⁸.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad

¹²⁶⁷ Artículo III.33 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("*Niveles y Grados de Protección*");

"NIVEL 3. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (EDIFICACIÓN SINGULAR).

Grado 1. Fachada. Zaguán. Patio. Escalera. Jardín/huerto. Salas Nobles con ornamentación.

Grado 2. Fachada. Espacios comunitarios.

Grado 3. Fachada".

Artículo 5.2.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("*Clasificación del patrimonio arquitectónico catalogado*");

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

-Nivel A2. Edificios de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica, histórica o cultural.

Debe conservar sus elementos y cualidades fundamentales, sin requerir su protección integral".

¹²⁶⁸ Ver Cuadro número 43. Tipos de obras admitidos en los edificios catalogados. PGOU y PEPRI.

establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2.-Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 3, de protección estructural, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3.-En las obras de reforma mayor, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4.-La documentación exigida para este tipo de edificios será ¹²⁶⁹:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e. Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

¹²⁶⁹ Ver [ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

g. En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

Artículo 11.2.12.- Nivel 4. Protección ambiental¹²⁷⁰ (OP).

11.2.12.1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.-El Nivel 4, de protección ambiental, es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, que sin contar con un valor arquitectónico especial, contribuyen a la configuración de la escena urbana de la ciudad histórica, y a la caracterización de sus espacios urbanos¹²⁷¹.

2.-Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel 4 en los documentos del presente PGOU de Granada, y los asimilados a dicho nivel para documentos de planeamiento específico de protección actualmente en tramitación.

11.2.12.2.- Condiciones particulares de intervención.

1.-Los edificios comprendidos dentro del Nivel 4, de protección ambiental, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de rehabilitación, de reestructuración, de acondicionamiento y/o de ampliación por colmatación de nueva planta¹²⁷².

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos catalogados del edificio que configuran la contribución del edificio a la caracterización del espacio urbano al que pertenece. Quedan prohibidas específicamente las intervenciones de ampliación por remonte que afecten al plano de las fachadas catalogadas.

Ni las obras de reestructuración, acondicionamiento, ni las de ampliación, podrán afectar a los elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberá determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor o nueva planta previstas a realizar sobre zonas o elementos no

¹²⁷⁰No existe en la numeración el artículo 11.2.11

¹²⁷¹Artículo III.33 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("*Niveles y Grados de Protección*");

"NIVEL 4. PROTECCIÓN TIPOLOGICA (EDIFICACIÓN AMBIENTAL).

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

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

Grado 3. Secuencia de parcelación. Parcelario".

Artículo 5.2.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("*Clasificación del patrimonio arquitectónico catalogado*");

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

¹²⁷²Ver Cuadro número 43. Tipos de obras admitidos en los edificios catalogados. PGOU y PEPRI.

catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2.-Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 4, de protección ambiental, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3.-Para los edificios incluidos en este Nivel 4, de protección ambiental, en las obras que no afecten a elementos catalogados, se permiten operaciones de sustitución y de ampliación por colmatación de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4.-La documentación exigida para este tipo de edificios será¹²⁷³:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.

c. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y en su integración con el entorno, con señalamiento de sus elementos más relevantes a proteger. Estudio e integración de fachadas en el espacio urbano al que pertenece.

d. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e. Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.

f. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g. En cualquier caso será preceptiva la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

Artículo 11.2.13.- Intervención singular.

1.-Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones

¹²⁷³Ver [ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo (OP).

2.-Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios incluidos en los Niveles 2, 3 ó 4 de protección de este PGOU, siempre que la situación o ubicación de la edificación posea un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio, oportunidades de cualificación de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, o actuaciones de mejora de la escena urbana), y si la autoría de dicha intervención acredita experiencia contrastada en situaciones análogas sobre edificios con protección arquitectónica similar¹²⁷⁴ (OP).

3.-En todo caso, será preceptiva la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que pertenezcan y/o afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas¹²⁷⁵ (OP).

4.-Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente, en cada caso, en la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia¹²⁷⁶ (OE) y (OP).

Artículo 11.2.14.- Intervenciones sobre elementos catalogados.

11.2.14.1.- Ámbito de aplicación.

~~1.- A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, las intervenciones sobre elementos unitarios catalogados que se especifican en el Catálogo del~~

¹²⁷⁴Se entiende que se refiere a "autoría" arquitectónica.

Artículo III.27 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Usos singulares no contemplados"):

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

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

Artículo III.44 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Intervención singular"):

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

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular. En la documentación del proyecto correspondiente se justificará la solución adoptada con el mismo grado de precisión exigido para la intervención de Nueva Planta con integración, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre su entorno, y las edificaciones contiguas. El vuelo máximo de balcones quedará regulado por la condición que se establece en el artículo III.45. Intervención genérica, en su apartado 2.c.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Comisión de Seguimiento y a su aprobación previa por la Comisión Provincial del Patrimonio.

4. Quedan fuera de este supuesto las intervenciones sobre elementos catalogados, cuya regulación se establece en el Catálogo correspondiente".

¹²⁷⁵Plan Especial de los definidos en el artículo 14.1.b de la LOUA

¹²⁷⁶Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, respectivamente, al informe previo y vinculante de la administración cultural competente cuando se desarrolle en el interior del Conjunto Histórico Declarado o en el los B.I.C. y sus Entornos en suelo no urbanizable de especial protección (OE). La intervención de la Administración con competencias en la protección del patrimonio se producirá con independencia de la clase de suelo donde se encuentre el BIC y se defina su entorno.

~~presente PGOU de Granada, se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.~~

1.-A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, las intervenciones sobre elementos unitarios catalogados que no sean B.I.C., se ajustarán a las condiciones expresadas en su Ficha de Catálogo y se consideran Ordenación Pormenorizada (OP). De conformidad con lo expresado, cualquier actuación sobre un B.I.C. será Ordenación Estructural¹²⁷⁷ (OE).

2.-Igualmente se considerarán las determinaciones al respecto señaladas por los documentos correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, para cuyos ámbitos las disposiciones de este artículo actuarán con carácter supletorio y/o complementario (OP).

En caso de discrepancias entre las determinaciones del presente PGOU de Granada y las contenidas en los Planes Especiales de Protección vigentes, serán de aplicación las condiciones que mejor contribuyan a la conservación del patrimonio edificado, y/o de los elementos unitarios catalogados¹²⁷⁸.

11.2.14.2.- Estructura portante (OP).

1.-La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga, pórticos adintelados, o elementos horizontales de forjado, que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales.

2.-Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

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

4.-En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.

¹²⁷⁷ Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo VII.5, apartados 3 y 4 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Control de las intervenciones sobre elementos catalogados"): "3. En aquellos casos en los que por la entidad de la obra no sea legalmente preceptiva la presentación de proyecto acompañando a la solicitud de licencia, se aportará una descripción detallada de la obra, de su finalidad y de su ajuste a las condiciones que le sean de aplicación del articulado de estas Normas Urbanísticas. Dicha descripción deberá documentarse gráfica y fotográficamente de forma que, a juicio del Ayuntamiento o Administración competente, sea posible la ponderación de la que se propone y del estado actual del edificio o elemento sobre el que se proponga intervenir. Los elementos gráficos ilustrativos, tanto del estado actual como futuro, deberán estar acotados.

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

¹²⁷⁸ Concepto indeterminado que habrá que justificar en cada caso.

11.2.14.3.- Características exteriores de la edificación (OP).

1.-Fachadas exteriores¹²⁷⁹.

a. Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

b. Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y esté ticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.

2.-Rejerías y cierros metálicos¹²⁸⁰.

¹²⁷⁹Concepto de "fachada", artículos 7.3.5, 7.7.5 y 7.7.13 de la Normativa del presente PGOU. Ver notas de los referidos artículos. Artículo 3.5.5 de la Normativa del PEPRI Centro (Limitaciones a la publicidad exterior):

"1. En aplicación de (...) la Ley del Suelo se prohíbe con carácter general la fijación de carteles, colocación de soportes y manifestaciones de actividad publicitaria en todo el ámbito del Plan Especial.

2. Expresamente se prohíbe:

a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas y cercas.

b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en vallas, calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, o en isletas de tráfico.

c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuesen circunstanciales.

3. Solo se permitirán, previa licencia, los carteles o rótulos que, en los bienes sobre los que tengan título legal suficiente, sirven para identificar la denominación social de personas físicas o jurídicas o el ejercicio de la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen, siempre que se ajusten a las normas contenidas en el presente Plan Especial y no tengan finalidad estrictamente publicitaria.

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

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

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

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

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

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

¹²⁸⁰Ver artículo 7.4.9 de la Normativa del presente PGOU.

Artículo 6.2.12 de la Normativa del PEPRI Centro ("Carpintería exterior de huecos de fachada. Sistema de oscurecimiento") modificado según el contenido del expediente 6.045/2010, sobre "Innovación del PE Centro en los usos y materiales en fachada", aprobada definitivamente en el Pleno de 30 de septiembre del 2011, publicado en el BOP número 232 de 7 de diciembre del 2011:

"1.-En los edificios catalogados será necesario mantener la carpintería original del inmueble o la indicada en la ficha de catálogo. En caso de que estos aspectos no sean claros, se realizará en madera.

2.-En edificios no catalogados las carpinterías exteriores de huecos y ventanas en fachadas principales se realizarán preferentemente a las haces interiores de los cerramientos. Las carpinterías se podrán realizar con los siguientes materiales:

a) Madera barnizada o pintada.

b) Perfilera metálica lacada o esmaltada, con terminación de madera, considerándose adecuada la carpintería metálica forrada en madera, pero no así la perfilera metálica imitación madera.

a. Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b. En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

c. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

3.-Cubiertas¹²⁸¹.

a. Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

b. Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos.

c. Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

Se prohíben explícitamente las carpinterías de aluminio anodizado tanto en color natural como en tonos bronceados y de PVC, salvo en la reposición o mantenimiento de edificios existentes que las tengan instaladas cuando se actúe sobre menos del 50% de las carpinterías existentes. Se prohíbe asimismo el uso de palillería interior en cualquier material.

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

a) Madera barnizada o pintada.

b) Perfilera metálica lacada o esmaltada o con terminación en madera, considerándose adecuada la carpintería metálica forrada en madera, pero no así la perfilera metálica imitación madera.

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

En todo el ámbito del Plan se prohíbe expresamente el uso de persianas enrollables con guías y capialzados, independientemente del acabado y del material, salvo en la reposición o mantenimiento de edificios existentes que las tengan instaladas cuando se actúe sobre menos del 50% de las persianas existentes. También se permiten en todos los casos las tradicionales persianas enrollables de lamas de madera, colgadas al exterior de los huecos y accionadas por una simple cuerda".

Artículo 6.2.13 de la Normativa del PEPRI Centro ("Rejerías"):

"1.-Los huecos de ventanas, balconeras y la rejería de protección de huecos de planta baja incorporarán elementos realizados preferentemente de forja o acero en secciones macizas, pletina, o perfiles para pintar, se colocarán entre las caras interiores de las jambas, sin sobresalir el plano de fachada. los antepechos de los balcones se realizarán con materiales similares a los descritos anteriormente, los balaustres se formarán por elementos metálicos verticales. Pudiendo utilizarse sistemas de celosía que garanticen la seguridad. El diseño de los elementos de rejería podrá interpretar con la mayor sencillez los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales con criterios de sobriedad e integración en le entorno. Se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forja tradicional, salvo en actuaciones de restauración o de reposición de elementos catalogados. Especialmente se prohíben rejerías de protección en ventanas y de cerramiento en puertas de acceso al edificio y a los locales comerciales imitando la forja tradicional.

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

¹²⁸¹Ver artículo 7.7.14 de las presentes Normas del PGOU.

Ver notas del artículo.

4.-Carpinterías¹²⁸².

- a. Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.
- b. La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.
- c. Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.
- d. En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.
- e. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

5.-Acabados exteriores¹²⁸³.

¹²⁸²Ver nota del apartado 2 del presente artículo de la Normativa del PGOU.

¹²⁸³Artículo 6.2.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Acabados y materiales de fachada"), modificado según el contenido del expediente 6.045/2010, sobre "Innovación del PE Centro en los usos y materiales en fachada", aprobada definitivamente en el Pleno de 30 de septiembre del 2011, publicado en el BOP número 232 de 7 de diciembre del 2011:

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

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

a) Enfoscado o/y revoco.

b) Fachadas mixtas de piedra, enfoscados o/y revocos.

c) Fachadas mixtas de ladrillo, enfoscados o/y revocos.

d) Fachadas de piedra vista con soluciones constructivas de sillares, sillarejos, etc..

e) Fachadas de ladrillo visto.

3.-Se prohíbe expresamente en edificios catalogados los siguientes acabados en paramentos: revestimientos cerámicos o vitrificados (salvo que se acredite que son originales del inmueble), hormigón visto, bloques de hormigón, paneles prefabricados en cualquier material, revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos, mampostería sin revestir"

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

-los formados por materiales pétreos, mármoles, granitos, etc..

-Los materiales cerámicos originales.

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

6.-Excepcionalmente, en edificios no catalogados, se podrá permitir la utilización parcial de otros materiales como revestimientos cerámicos no vitrificados, hormigón vistos o fachadas ventiladas terminadas con paneles cerámicos no vitrificados o de madera, justificando la propuesta en relación con el entorno, zona de actuación o localización, y con la composición general de la fachada.

Quedan prohibidos expresamente en edificios no catalogados los siguientes acabados en paramentos: revestimientos vitrificados, bloques de hormigón, revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos, mampostería sin revestir

Para los entornos de BIC (automáticos y específicos), la utilización de cualquiera de estos materiales requerirá autorización de la Consejería de Cultura".

Artículo 6.2.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("Acabado de enfoscado o/y revoco"):

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

11.2.14.4.- Características interiores de la edificación y sus espacios libres (OP).

1.-En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

2.-Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea

"1.-los acabados serán lisos o de texturas de grano fino o medio, excluyéndose texturas excesivamente rugosas. En edificaciones existentes se utilizarán de forma preferente los acabados originales morteros o revocos de cal, estucos, etc.. Renovando o manteniendo aquellos cuando sea preciso.

2.-El color final de las superficies revocadas será el que mejor se adecue al espacio urbano pudiendo utilizar como referencia no obligatoria la carta de Color del Área Centro cuanto este publicada.*

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

4.-Las fachadas revocadas serán tratadas con la máxima sobriedad posible restringiendo al máximo las molduras, 'fingidos', etc..".

**GRANADA, HISTORIA Y COLOR. UNA CARTA DE COLORES DE LA CIUDAD. Ayuntamiento de Granada. Instituto "Municipal de Rehabilitación".*

https://books.google.es/books/about/Granada_Historia_Y_Color.html?id=_cQvjwEACAAJ&redir_esc=y

Artículo 6.2.5 de la Normativa del PEPRI Centro ("Acabados mixtos de piedra, enfoscados o/y revocos"):

"1.-Quedan así definidos aquellas fachadas en edificios existentes que presentan elementos o superficies de piedra en general las más habituales son de Piedra de sierra Elvira, Piedra Caliza en sus distintas variedades. Combinados con superficies o entrepaños de revoco o mortero de cal.

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

3.-En los casos de evidente certeza sobre la existencia de fábricas pétreas o revestimientos decorativos de interés bajo el revestimiento actual, podrán despojarse elemento inadecuados o añadidos indebidamente tales como enfoscados, revocos, pilastras, impostas, recercos, guardapolvos, esquinas, lienzos y repisas, superficies o entrepaños revestidos de materiales pétreos, etc..

Este trabajo de limpieza deberá estar justificado metodológicamente para no eliminar por error decoraciones válidas desde el

punto de vista formal, estético o histórico. 4.-Los revocos y/o morteros de cal que se encuentren en mal estado podrán ser renovados el color final deberá ser similar al existente, siendo necesaria la composición y porcentaje de los distintos tonos y pigmentos que componen el color original. 5.-Si alguna planta los huecos carecieran de homogeneidad se podrá modificar los elementos distorsionantes a fin de integrarlos en la composición general del edificio (especialmente locales comerciales)".

Artículo 6.2.6 de la Normativa del PEPRI Centro ("Acabado en piedra vista"):

"Los chapados de piedra vista serán preferentemente de piedra de Sierra Elvira u otros tipos de piedra caliza con un espesor suficiente en relación con las características constructivas y la aplicación de la Norma de la edificación aplicable. Podrá ocupar la totalidad de la fachada, en el caso de soluciones mixtas el chapado de piedra se realizará en la planta baja del edificio. El despiece se realizará siempre en bandas horizontales, la disposición del mismo responderá a criterios de coherencia formal, en correspondencia con la composición de huecos. Se significará su carácter de recubrimiento y por tanto no se admiten despieces que simulen elementos resistentes como dinteles, arcos o aquellos que son decorativos propios de la sillería como impostas, recercos, molduras, jambas, etc.. El proyecto de la edificación definirá el despiece de las losas que deberán ser rectangulares y disponerse de modo apaisado".

Artículo 6.2.7 de la Normativa del PEPRI Centro ("Acabados en ladrillo visto"):

"Las fábricas de ladrillo para cara vista en edificios de nueva construcción, deberán ser preferentemente de ladrillo con planeidad y regularidad formal exigentes. El color preferentemente en tonos siena, cremas o similares, prohibiéndose la utilización de ladrillos de color rojo. Las juntas entre ladrillos deberán tener un espesor máximo de diez (10) milímetros, recomendándose que el color de las llagas sea similar al del ladrillo. La fábrica de ladrillo habrá de ocupar la totalidad de la fachada, se prohíben las soluciones mixtas o parciales. El despiece responderá a criterios de coherencia formal, en correspondencia con la composición de la fachada y disposición de huecos".

posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

11.2.14.5.- Instalaciones (OP).

1.-La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación.

2.-Queda expresamente prohibido fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otras instalaciones en edificios protegidos o en fachadas catalogadas unitariamente¹²⁸⁴.

3.-Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario.

11.2.14.6.- Medidas de seguridad y normativas de la edificación (OP).

1.-Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos. A tal efecto se exige que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación¹²⁸⁵.

2.-En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.

¹²⁸⁴Véase las condiciones que impone, en ciertos casos, la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Se acompaña el siguiente comentario:

"El cableado por fachadas o los despliegues aéreos pueden constituir elementos que distorsionan la imagen del conjunto urbano o rural. Es por ello que la Ley 9/2014 establece que los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Sin embargo, dicha afirmación está sujeta a una serie de excepciones que la Ley también contempla. Así, en los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, dichos operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente establece que, salvo en casos justificados (de manera concreta y con un respaldo oficial, como el de una catalogación bajo un régimen legal) de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, en los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, dichos operadores podrán efectuar despliegues por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados.

De no contemplarse tales excepciones se caería en el riesgo de no dar la posibilidad al usuario de acceder al servicio, dado que bien:

-podría suponer un exceso de coste para el operador por no existir posibilidad de realizar un despliegue por canalizaciones subterráneas y necesitarse una obra excesiva para efectuarlas.

-podría ser técnicamente inviable por la configuración del edificio al que se necesita acceder y la disposición de los edificios colindantes.

De igual forma, se recuerda que la imposición de obligaciones que tengan un carácter retroactivo sobre los despliegues aéreos o por fachadas (por ejemplo, obligar a transformar estos despliegues en subterráneos) puede ser inviable y, en consecuencia, no puede ser exigido salvo acuerdo previo con el operador de telecomunicaciones propietario de la infraestructura.

Siempre que un instrumento de planificación urbanística contemple una restricción a los despliegues aéreos y/o por fachada, deberá sujetarse a lo establecido en la legislación sectorial de telecomunicaciones. Por supuesto, las excepciones relativas a despliegues aéreos o por fachadas no son incompatibles con el fomento de técnicas que minimicen el impacto del despliegue de dichos tendidos".

<http://www.minetad.gob.es/telecomunicaciones/urbanismo-despliegue-redes/informes/problemas/Paginas/limitacion-despliegues.aspx>

¹²⁸⁵CTE.

3.-En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran inexcusablemente la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de seguridad o por aplicación de normativas vigentes de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

Sección 3ª. Medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado.

Artículo 11.2.15.- Áreas de Rehabilitación Integrada (OP).

1.-Todas las parcelas y edificaciones incluidas en los ámbitos correspondientes a las Delimitaciones de Conjuntos Históricos vigentes en el ámbito del término municipal, fijados por la administración competente en materia de protección del patrimonio, se consideran incluidas en Áreas de Rehabilitación Integrada (A.R.I.), de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio. A efectos de facilitar la gestión, cada uno de los ámbitos regulados por los Planes Especiales de Protección vigentes, o de futura aprobación, constituirá una A.R.I.¹²⁸⁶.

¹²⁸⁶ Artículo 20.1 y 2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español:

"1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de, otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la existencia previa de planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. (...)".

Regulación Estatal de las Áreas: Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Título II. Capítulo III. Áreas de rehabilitación integral y rehabilitación urbana (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016).

Artículo 45 ("Objeto del programa"):

"1. El programa de ARIS recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en las actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

2. En particular, podrán obtener la financiación establecida en este Real Decreto las siguientes actuaciones:

a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.

c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

3. La promoción de nuevas viviendas protegidas en el área de rehabilitación integral (en adelante, ARI), en su caso, estará sujeta a las condiciones y sistema de financiación establecidas en este Real Decreto, incluyendo las ayudas para la eficiencia energética definidas en el artículo 63".

Artículo 2.1 del TRLSRU ("Definiciones"):

"Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7".

Artículo III.46 de la Normativa del PEPRI Alcaín ("Áreas de rehabilitación integrada y sistemáticas"):

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

2.-Cada A.R.I. desarrollará los objetivos sociales, económicos y culturales de la presente normativa, o de la correspondiente a su específico Plan Especial de Protección, y actualizar las condiciones de habitabilidad y de uso de los edificios y espacios urbanos de interés.

3.-El Ayuntamiento instará con la mayor brevedad posible, en caso de no haberlo efectuado a la fecha de la aprobación del presente documento, la declaración de los ámbitos señalados en el número 1 del presente artículo como A.R.I., a los efectos de lo previsto en el RD 244/85, así como la consiguiente declaración de Áreas de Actuación Preferente (A.A.P.), para que pueda acogerse a los beneficios que contempla el Decreto 238/85 de la Junta de Andalucía para ámbitos de las características de los delimitados¹²⁸⁷.

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

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

Las actuaciones de rehabilitación sistemática deberán desarrollar asimismo las previsiones que a tales efectos contempla los RD (...) en materia de vivienda y equipo vinculado y especialmente:

-la mejora y ampliación de condiciones higiénicas e instalaciones sanitarias, de electricidad, etc. de los edificios.

-la resolución de los problemas de patología de la edificación.

-la modificación del soporte para conseguir su más adecuada utilización así como una iluminación natural mínima.

-permitir, dentro de las normas establecidas, la coexistencia actual de los usos comerciales y especialmente del comercial o artesano en los bajos comerciales y el uso de alojamiento en plantas superiores.

-la rehabilitación y consolidación de los edificios y sus elementos dentro de las categorías de protección asignadas en el PEPRI.

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

El Ayuntamiento instará la declaración del Albaicín como área de rehabilitación integrada (...), así como la declaración de área de actuación preferente en rehabilitación para que pueda acogerse a los beneficios con contempla el decreto (...) de la Junta de Andalucía para ámbitos de las características del que es objeto de este Plan Especial.

El Ayuntamiento fomentará la rehabilitación 'social' del albaicín con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.

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

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

(...)

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

(...)".

Artículo 2.1.13 de la Normativa del PEPRI Centro ("Áreas de Rehabilitación Concertada"):

"(...) define las Áreas de Rehabilitación Concertada como el instrumento global de la intervención de ámbitos urbanos, centrales o periféricos, sobre parques residenciales públicos o privados, con intenciones de integración, coordinación y fomento de los distintos instrumentos que los agentes públicos y privados puedan desarrollar en esos ámbitos, con los objetivos de mejorar las condiciones de alojamiento, la recuperación del patrimonio con especial atención a las viviendas desocupadas, eliminación de barreras arquitectónicas y otros aspectos de carácter urbanístico o social vinculados a la concepción de habitar.

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

(...)".

¹²⁸⁷ Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

"Programa de áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA) ".

Artículo 52 ("Objeto"):

"1. Las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

2. Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental”.

Artículo 53 (“Disposiciones particulares”):

“1. Entidades y personas beneficiarias.

Podrán ser beneficiarios de este programa los ayuntamientos que asuman la responsabilidad de la ejecución integral del Área de Regeneración Urbana y Accesibilidad delimitada para la actuación, así como las entidades o personas que promuevan la ejecución de actuaciones subvencionables en dicha Área, sean los propios ayuntamientos, las entidades adscritas a los mismos, las personas propietarias de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva o las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio.

2. Requisitos.

a) La ejecución de actuaciones en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad requerirán la previa delimitación territorial del ámbito de actuación. La delimitación se producirá por acuerdo de la consejería competente en materia de vivienda.

b) Los ámbitos urbanos propuestos para su delimitación habrán de cumplir los siguientes requisitos previos:

1º. Poseer unos límites territoriales definidos de manera inequívoca, pudiendo ser continuos o discontinuos.

2º. Tener clasificación urbanística de suelo urbano conforme a la legislación urbanística en vigor.

3º. Tener uso predominante residencial. A tal efecto, al menos el 70 por ciento de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito o la resultante según el planeamiento vigente, excluidas las plantas bajas o plantas inferiores con otros usos compatibles, deberá tener uso residencial de vivienda y no otro, como, por ejemplo, uso para el ejercicio de la actividad comercial.

4º. Contener una concentración predominante de viviendas que presenten graves deficiencias en sus condiciones de conservación y accesibilidad, y constituyan el domicilio habitual y permanente de población con menores recursos.

5º. Necesidad de mejora de las condiciones sociales de la población. A tal efecto, los ámbitos urbanos propuestos para su delimitación habrán de contar con un plan de intervención social, promovido por el correspondiente ayuntamiento.

6º. Encontrarse incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad a que se refiere el artículo 40.4.

Los requisitos establecidos en los apartados 2º y 3º no serán exigibles en los supuestos de eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

c) Las propuestas de delimitación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad podrán seleccionarse, tras el análisis de las presentadas previa convocatoria pública a los ayuntamientos, de acuerdo a los procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan, o elaborarse directamente en el ámbito de la consejería competente en materia de vivienda cuando las viviendas que integran el ámbito propuesto para su delimitación formen parte del parque residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Ayudas.

a) En las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad delimitadas podrá financiarse la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización del espacio público y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos. También podrán financiarse actuaciones de eliminación de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se podrán establecer ayudas destinadas a financiar el coste de las actuaciones a realizar en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad. Dicha orden regulará la cuantía, requisitos, conceptos subvencionables y procedimiento de concesión.

Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en el capítulo VIII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

b) Las actuaciones de provisión de equipamientos de uso colectivo a través de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico y de mejora del espacio público incluidas en Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad, podrán desarrollarse mediante su incorporación, respectivamente, a los programas de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico y rehabilitación del espacio público, que se definen en las Secciones segunda y tercera.

4. Colaboración y concertación.

Las actuaciones en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad priorizarán en su desarrollo la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas y demás agentes intervinientes, así como la actuación integral coordinada entre las distintas consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes ayuntamientos, posibilitando, al mismo tiempo, la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, así como de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.

5. Ámbito territorial.

Todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía”.

Artículo 54 (“Actuaciones gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el parque público de viviendas”):

“1. Las actuaciones que, en el ejercicio de sus competencias, desarrolle la consejería competente en materia de vivienda sobre el parque de viviendas titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad serán gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en virtud de lo establecido el artículo 5.d) y e) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre.

4.-El Ayuntamiento, en cumplimiento de las políticas de protección del patrimonio recogidas en este documento, podrá igualmente delimitar nuevas A.R.I. fuera de los perímetros correspondientes a las declaraciones de conjuntos históricos, al objeto de proceder al fomento de políticas de rehabilitación edilicia¹²⁸⁸.

Artículo 11.2.16.- Programas de Rehabilitación (OP).

1.-El Ayuntamiento, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en alza de los valores que caracterizan su patrimonio arquitectónico, promoverá, en colaboración con las administraciones competentes en dicha materia, la realización de Programas de Rehabilitación, donde se contemplen, entre otros factores, los que siguen:

-La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones.

-La resolución de los problemas de patología de la edificación existente.

-Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia de usos compatibles con el residencial que favorezcan la fijación de la población (talleres artesanales en las plantas bajas).

2. A efectos de su consideración en el reparto de compromisos financieros a incluir en los acuerdos que se suscriban para la financiación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad con cargo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, los fondos que se apliquen por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma".

¹²⁸⁸**Forma de gestión de Áreas Integradas en la legislación urbanística.**

Artículo 144 de la LOUA ("Establecimiento de áreas de gestión integrada"):

"El instrumento de planeamiento podrá establecer áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión. Su establecimiento por el Plan o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución comportará la coordinación e integración de las acciones de la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como, en su caso, las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas en los términos del artículo siguiente. Reglamentariamente se podrán concretar los supuestos en los que proceda el establecimiento de estas áreas".

Artículo 145 de la LOUA ("Efectos de la determinación de áreas de gestión integrada"):

"La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía, de los municipios y, en su caso, de las restantes Administraciones Públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.

c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquella o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en esta Ley, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial".

Artículo 146 de la LOUA ("Organización consorcial de las áreas de gestión integrada"):

"Para el cumplimiento de los objetivos propios de las áreas de gestión integrada, el instrumento de planeamiento podrá prever su organización en forma de consorcio a constituir voluntariamente por los municipios afectados y la Administración de la Junta de Andalucía, así como por las restantes Administraciones afectadas o interesadas".

Artículo 147 de la LOUA ("Formas de actuación en las áreas de gestión integrada"):

"La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en esta Ley.

b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios".

-La rehabilitación y consolidación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.

-La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de muralla o edificios valiosos del patrimonio histórico, especificados en el Catálogo del PGOU y de los Planes Especiales de Protección vigentes, y de futura aprobación.

-La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas de la edificación, y en especial en aquellos casos que se encuentran presentes hacia espacios libres.

-Estudio de elementos constructivos, materiales, texturas y colores adecuados para el tratamiento de fachadas.

-La rehabilitación social, cultural y económica de zonas degradadas con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.

-La revitalización económica y cultural de las zonas a rehabilitar, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras, y en tal sentido, mediante la ejecución de modelos de intervención.

2.-Para la consecución de estos objetivos, se deberá profundizar en el estudio del estado de conservación de los edificios, y de las características socioeconómicas de la población residente, para diagnosticar las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

Artículo 11.2.17.- Medidas de apoyo municipal a la protección del patrimonio arquitectónico (OP).

1.-El Ayuntamiento de Granada, al objeto de potenciar las medidas de protección del patrimonio, coordinar las actuaciones destinadas a tal fin, y promover la puesta en valor del mismo, creará un Instituto Municipal de Rehabilitación, como organismo municipal impulsor de la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, con capacidad de gestión para incentivar políticas de recuperación y revitalización urbana del patrimonio arquitectónico y los espacios urbanos ligados al mismo¹²⁸⁹.

2.-Dicho organismo municipal, entre sus diversos cometidos, propondrá la delimitación de Áreas de Rehabilitación Integrada, Preferente y/o Concertada, así como coordinará la gestión de los diversos Programas de Rehabilitación, los Programas Especiales de apoyo de la Imagen Urbana, etc.¹²⁹⁰.

¹²⁸⁹El "Instituto Municipal de Rehabilitación" fue absorbido por la Estructura Municipal.

¹²⁹⁰Ver artículo 11.2.16 de las presentes Normas del PGOU: "Programas de Rehabilitación".

Artículo 2.1 del TRLSRU:

"Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7".

Artículo 4.4 del TRLSRU:

"Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y

Artículo 11.2.18.- Medidas de fomento (OP).

1.-Las actuaciones de rehabilitación para uso residencial podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación sobre medidas de financiación protegidas en materia de vivienda¹²⁹¹.

2.-Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso el Ayuntamiento podría asumir, en lo procedente, las promociones u obras de interés social¹²⁹².

3.-Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la vigente legislación de protección del patrimonio, u otras legislaciones de aplicación, como fomento al cumplimiento de deberes y en compensación de las cargas que la citada legislación les impone¹²⁹³.

ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella".

¹²⁹¹Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

¹²⁹²Artículo 8 del TRLSRU ("Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias"):

"1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios. Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.

2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada".

¹²⁹³Artículo 86 de la LPHA ("Dación en pago"):

"1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico podrán aplicarse para el pago de todo tipo de deudas existentes con la Administración de la Junta de Andalucía.

2. La adjudicación de bienes a que hace referencia el apartado anterior se realizará con arreglo a lo previsto en la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con la salvedad de que deberá ir precedida de un informe sobre el interés patrimonial de los bienes a ceder por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico y del informe favorable de la Comisión Andaluza de Bienes Culturales que resulte competente en razón de la materia.

3. El sistema de pago establecido en este artículo será de aplicación a las deudas por tributos cedidos por el Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en los términos previstos en la normativa estatal reguladora de los impuestos o, en su caso, en la normativa que pudiera dictar la Comunidad Autónoma en ejercicio de la competencia que tenga atribuida".

Artículo 88 de la LPHA ("Aplicación de estímulos a la rehabilitación de viviendas y eliminación de la contaminación visual"):

"1. Los estímulos y beneficios que el ordenamiento jurídico establece para la rehabilitación de viviendas podrán ser aplicables a la conservación y restauración de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. Asimismo, las inversiones destinadas a eliminar la contaminación visual o perceptiva a que se refiere el artículo 19 de esta Ley tendrán la consideración de inversiones en Bienes de Interés Cultural".

Artículo 91 de la LPHA ("Subvenciones"):

"1. Podrán concederse subvenciones a quienes tengan la propiedad, la posesión o sean titulares de otros derechos sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, adecuándose a lo previsto en la legislación general en materia de subvenciones.

2. Cuando razones excepcionales lo justifiquen, podrán concederse de forma directa las subvenciones que tengan por objeto la conservación y restauración de bienes individualmente inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la redacción de planes urbanísticos a que se refieren los artículos 30 y 31 de la Ley, así como la redacción de cartas arqueológicas municipales.

4.-Las actuaciones en BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente¹²⁹⁴.

5.-El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PGOU de Granada, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

De este modo, se arbitrará la reducción de las tasas de licencias para las obras que se efectúen sobre los inmuebles incluidos en los Niveles de protección monumental, integral, estructural y/o ambiental, siendo mayor la reducción cuanto más exigente sea el nivel de protección asignado al inmueble¹²⁹⁵.

6.-Los edificios incluidos en el Catálogo que acompaña al presente PGOU, y los correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, podrán acogerse a los beneficios contemplados en el R.D. 1020/1993, de 25 de junio, del Ministerio de Economía y Hacienda, relativo a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para la determinación de su valor catastral¹²⁹⁶.

A tales efectos, los edificios protegidos dentro de los Niveles 1 y 2, protección monumental e integral, podrán acogerse al coeficiente de reducción de dicho valor catastral contemplado para la protección integral.

Los afectados por el Nivel 3, de protección estructural, al que corresponde al denominado como tal en el citado Real Decreto.

Los afectados por el Nivel 4, de protección ambiental, al que corresponde al denominado como tal en el citado Real Decreto.

3. La concesión de subvenciones se realizará dentro de los límites presupuestarios y con arreglo a los criterios que establezcan las bases reguladoras de la concesión, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de subvenciones y ayudas públicas, entre los que deberán incluirse la mayor necesidad de protección, la mejor difusión cultural y el mayor aseguramiento de los fondos públicos empleados.

4. En el supuesto de que antes de transcurridos veinticinco años desde el otorgamiento de las subvenciones previstas la Administración adquiera por compraventa, tanteo, retracto o expropiación con fines culturales bienes a los cuales se hayan aplicado dichas subvenciones, se detraerá del precio de adquisición, una vez actualizado, una cantidad equivalente a las mismas, considerándose como anticipos a cuenta.

5. Por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico se realizarán las actuaciones necesarias para apoyar la actuación de las entidades locales en esta materia".

¹²⁹⁴Ver nota anterior.

¹²⁹⁵Ordenanza Municipal reguladora de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas, publicada en el BOP número 227 de 26 de noviembre del 2012.

¹²⁹⁶**Coeficientes correctores.** Norma 14. Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones. CAPÍTULO II. Normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. "ANEXO de NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN Y CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA" del Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana:

"Coeficiente L). Fincas afectadas por cargas singulares. En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos): 0,70.

Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,80.

Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90.

Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares".

7.-El Ayuntamiento, una vez aprobado el PGOU, y en su caso, los documentos de protección específica para las diversas áreas y elementos a proteger, aprobará una ordenanza de carácter fiscal de apoyo a las intervenciones de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, contemplando, en su caso, reducción de las tasas impositivas municipales y líneas de subvención que considerarán para cada intervención las circunstancias siguientes¹²⁹⁷:

-El Nivel de Protección que le asigne el PGOU o el Plan Especial de Protección específico vigente, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor protección.

-El estado de conservación del inmueble.

-El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.

-La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del PGOU o del Plan Especial de Protección específico vigente de afección.

-El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.

-La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

8.-El Ayuntamiento, una vez establecidas las correspondientes Áreas de Rehabilitación Integrada, fijará para cada una de ellas un programa de priorización de las operaciones de rehabilitación, donde se valorarán las condiciones de las intervenciones, y con ello, la asignación de las subvenciones que pudieran corresponder.

Se considerará para cada edificio las circunstancias apuntadas en el punto anterior.

CAPÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Sección Primera: Disposiciones generales.

Artículo 11.3.1.- Patrimonio Arqueológico y Etnográfico (OE).

11.3.1.1.- Patrimonio Arqueológico.

1.-Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación¹²⁹⁸.

¹²⁹⁷ Ordenanza Municipal reguladora de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas, publicada en el BOP número 227 de 26 de noviembre del 2012.

¹²⁹⁸ Artículo 47 de la LPHA ("Concepto");

"1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2.-La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración

2. Son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado".

Artículo III.47 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Bienes objeto de protección"):

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

Artículo 4.4.4 de la Normativa del PEPRI Alhambra ("Medidas singulares de protección"), apartado 10 ("Protección de bienes culturales arqueológicos. Catálogo"):

"Como desarrollo del Plan General de Granada, se ha elaborado un 'Catálogo de Protección de bienes culturales arqueológicos' y todo ello según las especificaciones establecidas en el artículo 25 de la Ley del Suelo, artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, y la propia LPHE.

La riqueza arqueológica del subsuelo, fruto de asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia.

Los suelos a los que se asigna esta calificación se representan en el plano de 'Zonificación a efectos de la Ley de Patrimonio' a escala 1/2.000 y se relacionan a continuación. (...).

En razón a ellos, la presente normativa tiende a la preservación de la riqueza arqueológica sobre la base de una delimitación de zonas y la sujeción de unas concretas medidas de protección.

Fundamentalmente, en primera instancia, hay que establecer una clara separación:

-Zonas Residenciales Consolidadas: Independientemente de los testimonios arqueológicos que aún se conservan, que quedan automáticamente protegidos, los sucesivos asentamientos culturales en su subsuelo necesitan de soluciones particulares y específicas que los preserven de su destrucción.

-Fuera de los que es propiamente las Zonas Residenciales: Aquí hay detectados gran cantidad de yacimientos arqueológicos en ocasiones en plana zona rural, otras dentro del entorno de nuevas intervenciones nacidas al amparo del moderno crecimiento de la ciudad.

Para todas estas zonas, atendiendo a estas peculiares características, se han seguido tres niveles de protección.

a) zona de 'Protección Arqueológica'.

Esta zona se corresponde con los enclaves donde existen restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación, declarados monumentos de carácter histórico-artístico. En ellos la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

(...)

b) Zona de 'Vigilancia Arqueológica':

Esta zona se atiene a los límites totales definidos por el propio ámbito de actuación del Plan Especial.

La zona de 'Vigilancia Arqueológica' será edificable, salvo que la importancia y valor excepcional de los restos y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de su asentamiento, aconsejen lo contrario, y todo ello según informe municipal de técnico competente y ratificación del órgano superior competente.

(...)"

Artículo III.48 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Patrimonio Arqueológico"):

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

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

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

Artículo 3.4.1 de la Normativa del PEPRI Centro ("Patrimonio Arqueológico y Etnográfico-Patrimonio Arqueológico"):

"1.-Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

2.-La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

3.-El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación. 4.-Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico".

Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación¹²⁹⁹.

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 aplicación¹³⁰⁰.

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.

11.3.1.2.- Patrimonio Etnográfico.

1.-Son bienes integrantes del patrimonio Etnográfico los lugares, bienes muebles o inmuebles y las actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales o espirituales¹³⁰¹.

¹²⁹⁹ Artículo 51 de la LPHA ("Actuación administrativa"):

"1. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá realizar excavaciones, prospecciones, restauraciones, consolidaciones o actividades de difusión a través de cualquiera de las formas establecidas en la legislación sobre contratos de las Administraciones Públicas.

2. Las actuaciones tendentes a evitar el deterioro o destrucción del Patrimonio Arqueológico Andalúz que deban efectuarse sin dilación tendrán la consideración de obras que se tramitarán por el procedimiento de emergencia de acuerdo con lo dispuesto en la legislación referida en el apartado anterior.

3. Se considera de utilidad pública la ocupación de los inmuebles necesarios para la realización de actuaciones arqueológicas. Cuando se trate de prospecciones arqueológicas necesarias para la formación del proyecto o el replanteo de una obra pública, será de aplicación el artículo 108.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954".

¹³⁰⁰ Artículo 49 de la LPHA ("Régimen de la Zona de Servidumbre Arqueológica"):

"1. La realización de obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos en Zonas de Servidumbre Arqueológica se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación. Recibida la notificación, la Consejería dispondrá de un plazo de quince días para ordenar, en su caso, la realización de catas o prospecciones arqueológicas, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 59.

2. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico queda facultada para inspeccionar en todo momento las obras y actuaciones que se realicen en Zonas de Servidumbre Arqueológica".

Artículo 50 de la LPHA ("Régimen de los hallazgos casuales"):

"1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andalúz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.

En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

4. Los hallazgos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

5. La persona que descubra y la propietaria del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto o los restos materiales tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, la cual se realizará de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la Ley de Expropiación Forzosa, distribuyéndose entre ellas por partes iguales. Si fuesen dos o más las personas descubridoras o propietarias se mantendrá igual proporción. El procedimiento para la declaración de los derechos de las personas descubridoras o propietarias del lugar donde hubieran aparecido los hallazgos casuales se desarrollará con arreglo a los trámites reglamentariamente establecidos".

¹³⁰¹ Artículo 61 de la LPHA ("Concepto y ámbito"):

"1. Son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andalúz los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía.

2. La inscripción de una actividad de interés etnológico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz podrá incluir la protección de un ámbito territorial vinculado a su desarrollo, y de los bienes muebles que se le asocien. 3. Las intervenciones en el ámbito territorial vinculado a una actividad inscrita se someterán al régimen de autorizaciones que les corresponda en función de la clase de inscripción que se realice".

Artículo III.49 de la Normativa del PEPRI Albalcín ("Patrimonio etnográfico"):

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 PGOU.

3.-Se entiende por bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituye la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del PGOU.

4.-La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico del municipio de Granada 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, o en su caso, en los correspondientes Planes Especiales de Protección.

5.-En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se regirán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación¹³⁰².

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

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

3.-Son bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituyen la manifestación o el producto de actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean labores, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del Plan Especial. 4.-Los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se regirán respectivamente por lo dispuesto en los Títulos II y IV, y III y IV de la LPHE, y por lo dispuesto en estas Normas".

Artículo 3.4.1 de la Normativa del PEPRI Centro ("Patrimonio Arqueológico y Etnográfico-Patrimonio Etnográfico"):

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

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

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

4.-La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico del Área Centro se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de Protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento coordinadas con las que establezca el PGOU. 5.-En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se regirán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación".

¹³⁰²LPHE.

Artículo 61 ("Concepto y ámbito"):

"1. Son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andalúz los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía.

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

3. Las intervenciones en el ámbito territorial vinculado a una actividad inscrita se someterán al régimen de autorizaciones que les corresponda en función de la clase de inscripción que se realice".

Artículo 62 ("Bienes muebles de interés etnológico"):

"Los bienes muebles de interés etnológico andalúz quedarán sometidos al régimen general de protección establecido en esta Ley para los bienes de naturaleza mueble".

Artículo 63 ("Especial protección"):

"La inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz de prácticas, saberes y otras expresiones culturales como actividades de interés etnológico les conferirá preferencia entre las de su misma naturaleza a efectos de su conocimiento, protección, difusión, así como para la concesión de subvenciones y ayudas públicas que se establezcan.

Artículo 11.3.2.- Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico (OE).

1.-La protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico del municipio de Granada se realiza considerando el ámbito territorial de actuación del presente PGOU de Granada, 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 mismas¹³⁰³.

2.-Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía¹³⁰⁴.

3.-Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo Urbanístico que acompaña a este PGOU, serán necesarias las cautelas de carácter

Asimismo, serán especialmente protegidos aquellos conocimientos o actividades que estén en peligro de desaparición, auspiciando su estudio y difusión, como parte integrante de la identidad andaluza. A tal fin se promoverá su investigación y la recogida de los mismos en soportes materiales que garanticen su transmisión a las futuras generaciones”.

Artículo 64 (“Adecuación del planeamiento”):

“La inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de un Lugar de Interés Etnológico llevará aparejada la obligación de tener en consideración los valores que se pretendan preservar en el planeamiento urbanístico, adoptando las medidas necesarias para su protección y potenciación”.

¹³⁰³**Artículo 48 de la LPHA (“Declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica”):**

“1. La persona titular de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá declarar Zona de Servidumbre Arqueológica aquellos espacios claramente determinados en que se presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias.

2. El procedimiento para la declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica se incoará de oficio. Cualquier persona física o jurídica podrá instar a esta Consejería, mediante solicitud razonada, dicha incoación. La solicitud se entenderá desestimada transcurridos tres meses desde su presentación sin haberse dictado y notificado resolución expresa.

3. En el procedimiento de declaración de las Zonas de Servidumbre Arqueológica se dará audiencia, por plazo de un mes, a los municipios afectados, a la Comisión provincial competente en materia de urbanismo y, en su caso, a los organismos competentes en el dominio público marítimo. Asimismo se abrirá un período de información pública por plazo de un mes.

4. La declaración de Zona de Servidumbre Arqueológica será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía”.

Artículo 49 de la LPHA (“Régimen de la Zona de Servidumbre Arqueológica”):

“1. La realización de obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos en Zonas de Servidumbre Arqueológica se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación. Recibida la notificación, la Consejería dispondrá de un plazo de quince días para ordenar, en su caso, la realización de catas o prospecciones arqueológicas, que se registrarán por lo dispuesto en el artículo 59.

2. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico queda facultada para inspeccionar en todo momento las obras y actuaciones que se realicen en Zonas de Servidumbre Arqueológica”.

¹³⁰⁴**Artículo 6 de la LPHA (“Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz”):**

“1. Se constituye el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como instrumento para la salvaguarda de los bienes en él inscritos, la consulta y divulgación de los mismos.

2. La formación, conservación y difusión del Catálogo queda atribuida a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, que tendrá a su cargo la redacción y custodia de la documentación correspondiente a los muebles, inmuebles y manifestaciones o actividades culturales que constituyen el Patrimonio Histórico Andaluz. El Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrá ser consultado, quedando la documentación administrativa sometida a las normas establecidas para el Patrimonio Documental y demás normativa aplicable”.

Artículo 7 de la LPHA (“Estructura del Catálogo”):

“1. El Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz comprenderá los Bienes de Interés Cultural, los bienes de catalogación general y los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español.

2. La inscripción de bienes en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrá realizarse de manera individual o colectiva.

3. Con carácter cautelar se realizarán anotaciones preventivas en el Catálogo en los términos previstos en el artículo 9.2”.

arqueológico que en las mismas se precisen para acometer cualquier intervención sobre los mismos.

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

5.-En una excavación arqueológica y a petición del arqueólogo y facultativo de la obra podrá procederse, cuando sea necesario, a tareas de conservación simples 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. Esta medida puede ser cautelar o adoptarse previamente a la cubrición de los restos para construir después.

6.-El hallazgo de restos de interés puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado sino también la puesta en valor y exposición al público. En estos casos será necesario redactar un proyecto específico y la participación en el proceso de las administraciones públicas¹³⁰⁵.

7.-Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico vigente¹³⁰⁶.

8.-Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación de

¹³⁰⁵ Artículo 50 de la LPHA ("Régimen de los hallazgos casuales"):

"1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andalúz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

4. Los hallazgos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

5. La persona que descubra y la propietaria del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto o los restos materiales tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, la cual se realizará de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la Ley de Expropiación Forzosa, distribuyéndose entre ellas por partes iguales. Si fuesen dos o más las personas descubridoras o propietarias se mantendrá igual proporción. El procedimiento para la declaración de los derechos de las personas descubridoras o propietarias del lugar donde hubieran aparecido los hallazgos casuales se desarrollará con arreglo a los trámites reglamentariamente establecidos".

Artículo 14 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (RAA). ("Definición"):

"1. Los Proyectos Generales de Investigación son documentos de carácter básico donde se explicitan los objetivos de investigación histórica, conservación y puesta en valor en un ámbito territorial determinado. En ellos deberán contenerse los criterios y metodología que regirán las actividades arqueológicas, los estudios complementarios o las actuaciones sobre bienes pertenecientes al patrimonio arqueológico que los desarrollen.

2. Los yacimientos, zonas arqueológicas, áreas geográficas concretas o conjuntos históricos y ciudades e inmuebles de carácter histórico y arqueológico, donde se produzcan frecuentes intervenciones arqueológicas, deberán contar con uno o varios Proyectos Generales de Investigación, en función de las características y ámbitos de los mismos.

3. La Consejería de Cultura promoverá la redacción de los Proyectos Generales de Investigación, cuando lo considere conveniente para mejorar la investigación científica o la valorización de ámbitos territoriales concretos".

¹³⁰⁶ Ver nota anterior.

protección del patrimonio histórico vigente de aplicación y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones¹³⁰⁷.

Sección 2º: Intervenciones arqueológicas. Documentación de las intervenciones arqueológicas.

Artículo 11.3.3.- Tipos de intervenciones arqueológicas¹³⁰⁸ (OE).

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.

En función de las características de las intervenciones se distinguen los siguientes tipos, que pueden combinarse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico¹³⁰⁹:

Excavación arqueológica en área abierta

Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.

Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras.

¹³⁰⁷ Título XIII de la LPHA.

¹³⁰⁸ Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera OE de conformidad con los artículos 2 y 3 del RAA.

Artículo 2 del RAA ("Actividades arqueológicas"):

"A los efectos del presente Reglamento, las actividades arqueológicas se clasifican en las siguientes modalidades:

a) Excavación arqueológica, tanto terrestre como subacuática, entendida como la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.

b) Prospección arqueológica, entendida como la exploración superficial y sistemática realizada con metodología científica, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.

c) Reproducción y estudio directo de arte rupestre, entendidos como el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación, documentación gráfica o, excepcionalmente, cualquier tipo de manipulación o contacto con el soporte de los motivos figurados.

d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

e) Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.

f) Estudio y, en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos, así como de los materiales depositados en los museos inscritos en el Registro de Museos de Andalucía, previsto en la Ley 2/1984, de 9 de enero, de Museos, u otras instituciones o centros de carácter público sitos en la Comunidad Autónoma".

Artículo 3 del RAA ("Clases de excavaciones arqueológicas"):

"Las excavaciones arqueológicas se clasifican en los siguientes tipos:

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

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

c) Control arqueológico de movimientos de tierra. Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles. El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el período de tiempo imprescindible para su registro adecuado. Tendrán la consideración de control arqueológico de movimientos de tierra las inspecciones de los trabajos de dragados de fondos subacuáticos.

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

¹³⁰⁹ Ver nota anterior.

Análisis de estructuras edilicias emergentes.

Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

11.3.3.1. Excavación arqueológica en área abierta.

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

2.-Las excavaciones arqueológicas en área abierta suponen la realización de varios cortes de excavación, practicados con medios manuales, y separados entre sí por zonas intermedias que actuarán como testigos estratigráficos. Prevalecerá la lectura horizontal crono-cultural o sincrónica. Será fundamental el levantamiento planimétrico y la nivelación con cotas topográficas de todas las estructuras. El objetivo es comprender y conocer la evolución histórica crono-cultural de la microzona o solar objeto de excavación.

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.

11.3.3.2. 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/la arqueólogo/a así 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.-La aplicación del sondeo estratigráfico será de máximo interés en las excavaciones que no agoten los niveles arqueológicos, salvo en aquellos casos en que exista la certeza que su realización no aportará nuevos datos de conocimiento científico distinto a los ya obtenidos mediante la ejecución de intervenciones anteriores cercanas.

11.3.3.3.- Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras.

1.-Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación sin metodología arqueológica, con el fin de velar por la posible aparición de restos de interés y al registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo los trabajos de excavación para que, mediante la atenuación o paralización del ritmo de extracción de tierras en el área afectada, se atienda a su correcta documentación.

2.-El seguimiento arqueológico supondrá la inspección visual y control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo, y será realizado por un/a arqueólogo/a, aunque sin metodología arqueológica. Se realizará la toma de muestras, dibujos de perfiles y secciones de aquellos restos que sean de interés para el conocimiento de la ciudad, siendo necesario para ello la adecuada coordinación con la dirección facultativa de la obra para la toma puntual de datos.

Para ello el ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra deben permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.

3.-Las labores de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras tendrán como objetivos fundamentales el servir de apoyo a las excavaciones arqueológicas tras su finalización, y/o el servir de cautela independientes que permita comprobar la nula afección arqueológica de los proyectos de obras.

11.3.3.4.- Análisis de estructuras edilicias emergentes¹³¹⁰.

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

11.3.3.5.- Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas¹³¹¹.

¹³¹⁰Artículo 52 de la LPHA ("Autorizaciones de actividades arqueológicas"):

"1. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se entiende por:

a) Excavación arqueológica, tanto terrestre como subacuática, la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.

b) Prospección arqueológica, la exploración superficial y sistemática sin remoción de tierra realizada con metodología científica, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.

c) Reproducción y estudio directo de arte rupestre, el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación, documentación gráfica o, excepcionalmente, cualquier tipo de manipulación o contacto con el soporte de los motivos figurados.

3. En el supuesto de actuaciones promovidas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la autorización vendrá sustituida por el visado previo del proyecto a efectos de comprobar su idoneidad técnica y conceptual".

Artículo 59 de la LPHA ("Actuaciones arqueológicas previas a la intervención sobre un inmueble"):

"1. Con carácter previo a la autorización de intervenciones sobre inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general, si las medidas correctoras señaladas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico así lo establecen o cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga, podrá exigirse a la persona o entidad promotora de las mismas, cuando se presuma la existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo, la realización de la actividad arqueológica necesaria para su protección.

2. La actividad arqueológica se sujetará al régimen de autorizaciones previsto en este Título y se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ampliar la extensión de la actividad arqueológica, financiando el coste añadido que ello suponga, cuando existiesen razones de interés científico o de protección del Patrimonio Arqueológico.

4. Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados se determinarán, por el órgano competente para autorizar la intervención, las previsiones que habrán de incluirse en el correspondiente proyecto para garantizar, en su caso, la protección, conservación y difusión de los restos arqueológicos, que condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido".

¹³¹¹Artículo 21 de la LPHA ("Proyecto de conservación e informe de ejecución"):

"1. La realización de intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22.

2. Al término de las intervenciones cuya dirección corresponderá a personal técnico, se presentará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico un informe sobre la ejecución de las mismas en el plazo y con el contenido que se determinen reglamentariamente".

Artículo 22 de la LPHA ("Requisitos del proyecto de conservación"):

"1. Los proyectos de conservación, que responderán a criterios multidisciplinares, se ajustarán al contenido que reglamentariamente se determine, incluyendo, como mínimo, el estudio del bien y sus valores culturales, la diagnosis de su estado, la descripción de la metodología a utilizar, la propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos, así como un programa de mantenimiento.

2. Los proyectos de conservación irán suscritos por personal técnico competente en cada una de las materias".

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.

Artículo 11.3.4.- Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas¹³¹² (OE).

¹³¹²Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera OE de conformidad con los artículos 4 al 13 del RAA.

Artículo 4 del RAA ("Autorización"):

- "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. 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 u otra cualquiera de carácter sectorial, así como del cumplimiento de cualquier otro requisito exigible por la legislación vigente".

Artículo 5 del RAA ("Modalidades de actividades arqueológicas a efecto de su autorización"):

"1. Las actividades arqueológicas a efecto de su autorización, se clasifican en las siguientes modalidades:

- a) Actividades arqueológicas previstas en un Proyecto General de Investigación.
- b) Actividades arqueológicas no incluidas en un Proyecto General de Investigación, que podrán ser de los siguientes tipos:
- Actividad arqueológica puntual.
- Actividad arqueológica preventiva.
- Actividad arqueológica urgente.
2. La actividad arqueológica puntual es la que, no estando impuesta por una norma, se considere necesario por la Consejería de Cultura que deba ejecutarse por razones de metodología, de interés científico o de protección del patrimonio arqueológico.
3. La actividad arqueológica preventiva es la que deba realizarse en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de febrero.
4. La actividad arqueológica urgente es la que, no estando impuesta por una norma, se considere por la Consejería de Cultura que deba ejecutarse en el caso de que concurran circunstancias de peligro de pérdida o destrucción del Patrimonio arqueológico o en los casos de suspensiones de obras motivadas por la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos.
5. Las actividades arqueológicas preventivas y las urgentes que se realicen en el ámbito territorial de un Proyecto General de Investigación, coincidentes con el período histórico investigado, deberán adecuarse a sus objetivos de investigación y a su sistema de registro".

Artículo 6 del RAA ("Solicitantes de autorización para la realización de actividades arqueológicas"):

"Podrán solicitar autorización para realizar actividades arqueológicas:

- a) Las personas físicas, nacionales o extranjeras, que cuenten con la titulación académica de Licenciatura en el ámbito de las Humanidades, y acrediten formación teórica y práctica en arqueología, o con una titulación análoga obtenida en universidades extranjeras cuyos títulos hayan sido reconocidos por el Estado español y aporten los criterios de reconocimiento.
- b) Los equipos de investigación nacionales o extranjeros, que cuenten entre sus miembros con personal especializado que esté en posesión de las titulaciones académicas oficiales a que se refiere la letra a) de este artículo.
- c) Los Departamentos de Universidades Españolas competentes en materia de arqueología.
- d) Los Museos Provinciales que cuenten con sección de Arqueología y Museos Arqueológicos Provinciales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- e) Los Institutos, Centros y Departamentos relacionados con el patrimonio arqueológico del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- f) Las Administraciones Públicas que cuenten con personal debidamente titulado o acreditado para ello conforme a lo dispuesto en la letra a) de este artículo".

Artículo 7 del RAA ("Solicitud"):

"1. La solicitud para un Proyecto General de Investigación o para realizar una actividad arqueológica, deberá contener los siguientes datos:

- a) Datos personales del solicitante, o del representante legal cuando se trate de una institución o de persona jurídica: nombre, apellidos, documento nacional de identidad o pasaporte y domicilio legal.
- b) Personas que compongan la dirección, así como del equipo de investigación, acompañando la titulación académica y currículum vitae de cada una de ellas.
2. En todo caso, la solicitud habrá de ir suscrita, además, por el arqueólogo titulado que vaya a encargarse personalmente de la dirección de los trabajos.
3. Las solicitudes presentadas por personas físicas o instituciones extranjeras deberán acompañarse de informe emitido por otra persona o institución española de entre las enumeradas en el artículo anterior.
4. A la solicitud de autorización deberá acompañarse la autorización del propietario de los terrenos, donde se desarrollará la actividad arqueológica, para la ocupación de los mismos. La titularidad de los terrenos se acreditará mediante documento público

o privado, o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho. Cuando los terrenos sean de dominio público, se acompañarán las autorizaciones o concesiones correspondientes. La obtención de dichas autorizaciones será, en todo caso, responsabilidad del arqueólogo director.

5. Si la solicitud no reuniese los requisitos exigidos en el presente Reglamento, se procederá en la forma prevista en el artículo 71.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 8 del RAA ("Revocación de la autorización por incumplimiento de condiciones"):

"1. La autorización concedida podrá ser revocada, previo trámite de audiencia a los interesados por plazo de diez días, mediante resolución del órgano autorizante por disconformidad de los trabajos con el proyecto o actividad autorizada, por incumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución de autorización, por cambio no autorizado de la dirección o, en general, por inobservancia de las obligaciones establecidas en el presente Reglamento, en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y en su desarrollo reglamentario.

2. La revocación de una autorización para la realización de excavaciones arqueológicas obliga al autorizado o, en su caso, al promotor de la obra a efectuar los trabajos necesarios para la conservación del yacimiento o de los vestigios que pudieran haber aparecido, según establezca el órgano autorizante. Igualmente la revocación no exime a la dirección de la excavación de las demás obligaciones establecidas en el presente Reglamento.

3. La dirección de la actividad arqueológica a la que se le revocó la autorización deberá entregar toda la documentación textual, gráfica y fotográfica realizada hasta ese momento a la Delegación Provincial correspondiente.

4. En caso de revocación de una autorización para una actividad arqueológica preventiva, el promotor de la obra que generó la actividad propondrá una nueva dirección que habrá de tener la conformidad del órgano autorizante".

Artículo 9 del RAA ("Renuncia a la dirección de una actividad arqueológica"):

"1. Para efectuar la renuncia a la dirección de una actividad arqueológica, deberá presentarse ante la Delegación Provincial correspondiente comunicación motivada por escrito de la misma en un plazo no inferior a quince días previos a la fecha en que se pretenda hacer efectiva. En el plazo de tres días, la Delegación Provincial remitirá el escrito de renuncia a la Dirección General de Bienes Culturales, que resolverá sobre la misma.

2. La resolución de la solicitud de renuncia corresponderá a la Delegación Provincial cuando se trate de autorización para actividades arqueológicas preventivas o urgentes.

3. En el caso de actividades arqueológicas preventivas, el promotor de la obra que generó la actividad propondrá una nueva dirección que habrá de tener la conformidad del órgano autorizante. 4. Cuando se trate de actividades arqueológicas urgentes, corresponderá a la Delegación Provincial el nombramiento de la nueva dirección. 5. En cuanto a los efectos de la renuncia, se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo anterior".

Artículo 10 del RAA ("Medidas de seguridad y salud laboral"):

"1. Para las excavaciones arqueológicas extensivas terrestres, los sondeos arqueológicos terrestres y los análisis de estructuras emergentes será necesaria la redacción del documento preceptivo de seguridad y salud laboral, firmado por técnico competente. Asimismo, y siempre antes del inicio de la actividad, se designará un responsable de seguridad y salud laboral por parte de la dirección de la propia actividad arqueológica. Esta designación se consignará en el Libro Diario del que se hace mención en el artículo 27 de este Reglamento, donde firmará su aceptación la persona designada.

2. Cuando se trate de actividad arqueológica preventiva, no será exigible el documento preceptivo de seguridad y salud laboral si aquella está contemplada en el documento general correspondiente a la obra o actividad que la genera. En estos casos, será el promotor de la obra o actividad quien designe al responsable de seguridad y salud laboral, que también habrá de consignarse en el citado Libro Diario, firmando su aceptación el responsable designado.

3. Para las actividades arqueológicas que lleven aparejadas actuaciones de consolidación será necesaria la presencia en el equipo de una persona con titulación superior, que le habilite para la conservación y restauración de inmuebles y/o un profesional con titulación oficialmente homologada para la conservación y restauración de bienes muebles, según la naturaleza de los bienes sobre los que haya de intervenir. Estos técnicos deberán visitar las intervenciones al menos una vez en semana, dejándose constancia de ello en el Libro Diario, mediante diligencia suscrita por los mismos.

4. Para la realización de prospecciones y excavaciones subacuáticas y el control de movimientos de tierra en caso de dragados, se exigirá que la dirección y la mitad, al menos, del equipo de investigación, acrediten experiencia en arqueología subacuática y que estén en posesión de la titulación en buceo, de acuerdo con los requisitos que la legislación vigente establezca. 5. En todos los supuestos anteriores serán admisibles las titulaciones obtenidas en universidades extranjeras que hayan sido reconocidas por el Estado español".

Artículo 11 del RAA ("Seguro de responsabilidad civil"):

"1. Una vez autorizada la actividad arqueológica, el titular de la autorización deberá suscribir un seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura sea suficiente para garantizar los riesgos que pudieran derivarse de la ejecución de los trabajos, así como un seguro de accidentes para todo el personal participante en la actividad que no tenga cubierto dicho riesgo. Para las actividades subacuáticas, tanto los integrantes del equipo de investigación, como el personal auxiliar deberán estar al corriente del pago de las obligaciones que impone la legislación vigente en materia de seguro de accidentes y responsabilidad civil.

2. No podrán iniciarse los trabajos hasta que se presente ante la Delegación Provincial copia de las pólizas de los seguros correspondientes.

3. El incumplimiento de esta obligación determinará la revocación de la autorización concedida".

Artículo 12 del RAA ("Presupuesto para conservación y restauración"):

"De conformidad con el artículo 89 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, el porcentaje para la conservación y restauración de hasta un veinte por ciento del presupuesto total de la actividad arqueológica, se podrá destinar bien a la consolidación de los yacimientos o la restauración de los materiales procedentes de la excavación, incluyendo su limpieza, siglado, almacenaje y transporte, entre

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 11.3.5.- Proyectos de Intervención Arqueológica¹³¹³ (OE).

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.-El Proyecto de Intervención Arqueológica tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

a. Identificación.

-Nombre de la intervención y/o promoción. Si se trata de un estudio arqueológico en sí mismo, desvinculado por tanto de la posible promoción que se lleve a cabo posteriormente, no será necesario hacer constar el título de la promoción.

-Nombre y dirección del promotor.

-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 (servidumbres, medianerías, etc.). Deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos redactores del proyecto de obra para la perfecta

otros aspectos. La ejecución de ese gasto deberá ser comprobada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura donde se desarrolle la actividad.

Artículo 13 de la RAA ("Procedimientos de autorización"):

"1. La concesión de autorización para actividades arqueológicas incluidas en un Proyecto General de Investigación, preventivas y puntuales, se ajustará al procedimiento ordinario regulado en los artículos 20, 21, 22, 23 y 24 del Título III de este Reglamento.

2. La autorización para una actividad arqueológica urgente se adoptará a través del procedimiento de urgencia previsto en el artículo 25 del Título III de este Reglamento".

¹³¹³Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera OE de conformidad con el Título II y Capítulos I y II del RAA.

Se refiere al Título II ("Proyectos generales de investigación"), y al Título III, Capítulo I ("Actividades arqueológicas. Procedimientos de autorización ordinario y de urgencia") y Capítulo II ("Actividades arqueológicas. Desarrollo de la actividad arqueológica").

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

-Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese y de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública 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 PGOU, 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 precedentes.

·La justificación y/o explicación de los objetivos 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 profesional¹³¹⁴.

¹³¹⁴Tener en cuenta los supuestos de visado obligatorio según el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto:

"Es obligatorio obtener el visado colegial únicamente sobre los trabajos profesionales siguientes:

a) Proyecto de ejecución de edificación. A estos efectos se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. La obligación de visado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo con el artículo 2.2 de dicha ley.

b) Certificado de final de obra de edificación, que incluirá la documentación prevista en el anexo II.3.3 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. A estos efectos, se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. La obligación de visado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo con el artículo 2.2 de dicha ley.

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

3.-En todo caso el contenido de los Proyectos de Excavación Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente¹³¹⁵. En todo caso, los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de intervención arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 46, de 4 de mayo) o en su defecto, a la normativa vigente¹³¹⁶.

Artículo 11.3.6.- Informe Final de la Intervención Arqueológica, preliminar a la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica¹³¹⁷ (OE).

c) Proyecto de ejecución de edificación y certificado final de obra que, en su caso, deban ser aportados en los procedimientos administrativos de legalización de obras de edificación, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable.

d) Proyecto de demolición de edificaciones que no requiera el uso de explosivos, de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

e) Proyecto de voladuras especiales previsto en el artículo 151 del Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera, aprobado por Real Decreto 863/1985, de 2 de abril.

f) Proyectos técnicos de establecimiento, traslado y modificación sustancial de una fábrica de explosivos, previstos, respectivamente, en los artículos 33, 34 y 35 del Reglamento de explosivos, aprobado por Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero.

g) Proyectos técnicos de instalación y modificación sustancial de depósitos comerciales y de consumo de materias explosivas, previstos, respectivamente, en los artículos 155 y 156 del Reglamento de explosivos, aprobado por Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero.

h) Proyectos de establecimiento de talleres de cartuchería y pirotécnica y de depósitos no integrados en ellos, previstos en los artículos 25, 29, 69, 70 y 71 del Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería, aprobado por Real Decreto 563/2010, de 7 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería.

i) Proyectos de aprovechamientos de recursos mineros de las secciones C) y D), previstos en los artículos 85 y 89 del Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto".

¹³¹⁵ Artículo 21 de la LPHA.

¹³¹⁶ Título III del RAA.

¹³¹⁷ Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera OE de conformidad con el artículo 32 del RAA.

Artículo 32 del RAA ("Memoria preliminar").

"1. Terminada la actividad arqueológica, la dirección, en el plazo de treinta días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, deberá entregar tres ejemplares de la memoria preliminar en la Delegación Provincial de Cultura correspondiente.

2. Los requisitos mínimos que deberá contener la memoria preliminar son los siguientes:

a) Causas que motivaron la actividad arqueológica y objetivos de la misma.

b) Datos referentes al inmueble, parcelas o área sobre los que se haya desarrollado la actividad arqueológica.

c) Evaluación del resultado de la actividad arqueológica, del grado de consecución de los objetivos programados y justificación, en su caso, de las causas que pudieran haber incidido en su alteración, así como de las medidas de preservación adoptadas en la zona excavada.

d) Cuando se trate de una excavación arqueológica, se enumerará la seriación estratigráfica resultante y las estructuras arqueológicas registradas. En caso de tratarse de una prospección arqueológica, se cumplimentarán las fichas del inventario de la base de datos de la Consejería de Cultura.

e) En los supuestos de actuación de estudio directo y reproducción del arte rupestre, la memoria preliminar incluirá la localización geográfica y descripción de las manifestaciones en su conjunto acompañada de la correspondiente documentación gráfica.

f) Documentación gráfica. En excavaciones arqueológicas, al menos un plano de planta por cada fase histórica detectada o conjunto estructural, perfiles estratigráficos y la documentación fotográfica necesaria para sustentar la propuesta de conservación, si la hubiera. En prospecciones, cartografía con la ubicación y delimitación poligonal de los yacimientos u otras entidades arqueológicas encontradas.

g) Propuesta de conservación. En ella se expresarán las medidas que, a juicio de la dirección de la actividad arqueológica, se deberían adoptar al objeto de garantizar la protección y la conservación de los bienes inmuebles aparecidos en la misma. En caso de excavaciones arqueológicas, se detallarán las medidas de conservación preventiva de las estructuras arqueológicas halladas, cuando el soterramiento de las mismas no sea lo más conveniente. Si se propone su integración en una edificación, se hará una evaluación de la afección que aquélla suponga al proyecto de obras".

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

a. Informe técnico descriptivo de la intervención.

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. 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 de la ciudad.

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

-Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados 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.

En este apartado se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o períodos culturales o en su defecto por épocas históricas atendiendo a la caracterización de las áreas de caracterización histórica que conforman el complejo denominado Conjunto Histórico de la Ciudad de Granada y de su término municipal. Asimismo se hará constar la inclusión de fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

c. Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Deberá incluirse en el Informe Final de la Intervención Arqueológica la correspondiente entrega del Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Artículo 11.3.7.- Memoria Científica de la Intervención Arqueológica¹³¹⁸ (OE).

¹³¹⁸Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera OE de conformidad con los artículos 34 y 36, atendiendo al tipo de modalidad de intervención realizado, del RAA.

Artículo 34 del RAA ("Memoria de la actividad arqueológica"):

"1. La dirección de toda clase de actividad arqueológica deberá presentar, por triplicado ejemplar, una memoria en el plazo de un año, contado desde la fecha de la diligencia de finalización de la actividad, ante el órgano autorizante. Igualmente se adjuntará a esta memoria un breve resumen de la misma con objeto de su publicación por la Consejería de Cultura.

2. La memoria contendrá todos los datos referentes a la metodología empleada, la recuperación del registro en su integridad y los tratamientos posteriores a que éste ha sido sometido, analíticas y sus resultados, otros estudios complementarios, toda la documentación gráfica elaborada y las conclusiones de toda índole a que han llegado los redactores.

3. Al mismo tiempo se deberá depositar en la Delegación Provincial de Cultura correspondiente toda la documentación original, o copia de la misma, resultante de la actividad arqueológica. Cuando la Consejería de Cultura haya adoptado algún sistema

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

Sección 3º: Zonificación Arqueológica y Niveles de Protección Arqueológica.

Artículo 11.3.8.- Ámbito de aplicación (OE).

1.-Las normas derivadas de los Niveles de Protección Arqueológica asignados a las distintas zonificaciones arqueológicas recogidas en el presente PGOU 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.-Las zonificaciones arqueológicas correspondientes a los ámbitos de los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente –Alhambra y Albaicín-, quedan vigentes hasta la revisión de los mismos.

4.-El presente PGOU recoge las zonificaciones arqueológicas propuestas por el documento del Plan Especial de Protección del Área Centro en tramitación, cuya aprobación definitiva supondrá la incorporación de las zonificaciones arqueológicas definitivas propuestas por el mismo a las determinaciones del presente documento¹³¹⁹.

Artículo 11.3.9.- Criterios de Protección Arqueológica (OP).

11.3.9.1.- Zonificaciones arqueológicas recogidas por el presente PGOU.

1.-La delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica (zonificaciones arqueológicas) supone la identificación, mediante la grafiación de perímetros cerrados contenidos en la documentación gráfica del presente PGOU, de áreas sobre las que contemplar las correspondientes medidas de conservación, protección o intervención arqueológica.

homologado o adaptado de registro, ya sea para excavaciones arqueológicas, ya para fichas de inventario de yacimientos, la documentación se entregará en ese formato.

4. Mediante Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales se establecerán los contenidos mínimos y formatos en que deberá entregarse la memoria y demás documentos complementarios".

Artículo 35 del RAA ("Resolución sobre la Memoria de la actividad arqueológica"):

"En el plazo de tres meses desde la presentación de la memoria se dictará resolución sobre su aceptación, previo informe de los servicios técnicos correspondientes, en la que se valorará la idoneidad de la misma. En caso de que se aprecien deficiencias o se considere inadecuada, se requerirá, con carácter previo a la resolución, que se complete con la documentación que se estime oportuno, con interrupción del plazo para dictar resolución".

Artículo 36 del RAA ("Memoria final del Proyecto General de Investigación"):

"1. La dirección de todo Proyecto General de Investigación deberá presentar una memoria final sobre el conjunto del mismo, una vez concluido y transcurrido un año desde la presentación de la última memoria de actividades.

2. La memoria final será informada por los servicios técnicos de la Dirección General de Bienes Culturales y por la Comisión Andaluza de Arqueología. 3. La Dirección General de Bienes Culturales, examinados los informes anteriores, podrá requerir, en su caso, la subsanación de deficiencias o la presentación de documentación complementaria".

¹³¹⁹PEPRI Centro, aprobado definitivamente el 26 de julio de 2002. Publicado en el BOP número 186 de fecha 14 de agosto de 2002.

2.-Atendiendo a las diversas clasificaciones de suelo, así como a la presencia de los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos, y a los ámbitos que dentro de éstos cuentan con planeamiento específico de protección (Planes Especiales de Protección) aprobado definitivamente –Área Alhambra y Área Albaicín-, o en tramitación –Área Centro-, en el presente documento del PGOU se consideran las siguientes situaciones del suelo para la determinación de las zonificaciones arqueológicas:

A) Suelo urbano.

a.1. Suelo urbano incluido en los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos.

-Área Alhambra: se recogen las zonificaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Alhambra y Aljares, hasta su correspondiente revisión.

-Área Albaicín: se recogen las zonificaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín, hasta su correspondiente revisión.

-Área Centro: se atenderán las actuales zonificaciones del documento del Plan Especial de Protección del Área Centro, cuyas determinaciones, una vez aprobado definitivamente, quedarán incorporadas al presente documento.

-Áreas sin planeamiento específico de protección: se atenderán las zonificaciones grafiadas en la documentación planimétrica del presente PGOU.

a.2. Suelo urbano exterior a los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos, e incluidas en la delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica.

Se atenderá a las zonificaciones grafiadas en la documentación planimétrica del presente PGOU.

a.3. Suelo urbano exterior a los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos, no incluido en la delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica.

En los ámbitos clasificados como suelo urbano por el presente documento del PGOU, exteriores a los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos, y no incluidas en la delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica, no existen a la fecha presente hipótesis elaboradas que permitan establecer una propuesta de zonificación suficientemente argumentada, rigiéndose por el principio del hallazgo casual, el cual quedará sometido al régimen y procedimiento contemplados para el mismo en la legislación de Patrimonio Histórico¹³²⁰.

¹³²⁰ Artículo 50 de la LPHA ("Régimen de los hallazgos casuales"):

"1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

En particular se encuentran en este caso las áreas afectadas por grandes infraestructuras, dentro de este tipo de suelo.

B) En suelo urbanizable.

En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable por el presente documento del PGOU, no existen a la fecha presente hipótesis elaboradas que permitan establecer una propuesta de zonificación suficientemente argumentada, rigiéndose por el principio del hallazgo casual, el cual quedará sometido al régimen y procedimiento contemplados para el mismo en la legislación de Patrimonio Histórico¹³²¹.

C) En suelo no urbanizable:

c.1. Suelo no urbanizable incluidas en los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos.

Se atenderá a las zonificaciones arqueológicas grafiadas en la documentación planimétrica del presente PGOU.

c.2. Suelo no urbanizable exteriores a los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos.

-Áreas incluidas dentro de las delimitaciones de ámbitos específicos de protección arqueológica: se atenderá a las zonificaciones arqueológicas grafiadas en la documentación planimétrica del presente PGOU.

-Áreas no incluidas dentro de las delimitaciones de ámbitos específicos de protección arqueológica: no existen a la fecha presente hipótesis elaboradas que permitan establecer una propuesta de zonificación suficientemente argumentada, rigiéndose por el principio del hallazgo casual, el cual quedará sometido al régimen y procedimiento contemplados para el mismo en la legislación de Patrimonio Histórico¹³²².

11.3.9.2.- 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.

2.-En el ámbito del presente PGOU, los ámbitos susceptibles de ser delimitados como Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente son los que a continuación se señalan:

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

4. Los hallazgos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

5. La persona que descubra y la propietaria del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto o los restos materiales tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, la cual se realizará de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la Ley de Expropiación Forzosa, distribuyéndose entre ellas por partes iguales. Si fuesen dos o más las personas descubridoras o propietarias se mantendrá igual proporción. El procedimiento para la declaración de los derechos de las personas descubridoras o propietarias del lugar donde hubieran aparecido los hallazgos casuales se desarrollará con arreglo a los trámites reglamentariamente establecidos".

¹³²¹Ver nota anterior.

¹³²²Ver nota anterior.

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

-Recinto Alhambra - Generalife.

Maqbarat al-Sabika.

Maqbarat Bab-al-Fajjarin.

Maqbarat al-Assal.

Restos murarios del Palacio de Alijares.

Albercón del Negro.

Restos murarios de Dar al-Arusa.

Aljibe de la lluvia.

Cuevas.

Castillo de Santa Elena.

-Las zonas limítrofes colindantes con los restos del recinto amurallado medieval, incluidas en los ámbitos del Plan Especial de Protección del Albaicín –aprobado definitivamente-, y del Plan Especial de Protección del área Centro –en tramitación-.

-La zonificación arqueológica correspondiente a los restos de la villa romana de la Calle Primavera.

-La zonificación arqueológica correspondiente a los restos de los alfares romanos de Cartuja.

3.-Para las Áreas de Conservación Preferente que se encuentran incluidos en los ámbitos afectados por los vigentes Planes Especiales de Protección de Alhambra y Albaicín, y por el Plan Especial de Protección del Área Centro, las delimitaciones grafiadas deben entenderse como propuestas a contemplar en la revisión o redacción de dichas figuras de planeamiento, las cuales darán cobertura normativa a dichas áreas.

Los documentos de revisión o redacción de los citados Planes Especiales de Protección, atendiendo a su propia naturaleza, tendrán capacidad para proceder al ajuste de la delimitación propuesta para dichas áreas desde el presente documento del PGOU.

La normativa urbanística de los documentos de revisión o redacción de los mencionados Planes Especiales de Protección de las Áreas de Alhambra y Albaicín, deberá contemplar para estas Áreas de Conservación Preferente, entre otras determinaciones, las que siguen:

-Medidas de compatibilización de la conservación de elementos arqueológicos con intervenciones urbanísticas.

-Medidas para la puesta en valor del Patrimonio Arqueológico.

-Normativa urbanística que fomente la conservación de los elementos arqueológicos, e incluso, en su caso, que incentive las obras e intervenciones que eviten la remoción del terreno y la utilización del subsuelo.

4.-Para las Áreas de Conservación Preferente correspondientes a los restos de la villa romana de la Calle Primavera y los de los alfares romanos de Cartuja, se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

-Se prohíbe en estas Áreas de Conservación Preferente la realización de cualquier tipo actuaciones que supongan la remoción del subsuelo.

-Sólo podrán autorizarse actuaciones que contengan entre sus objetivos la puesta en valor de los restos, así como consolidaciones, restauraciones, etc... Dentro de estos proyectos podrán tener lugar intervenciones puntuales de apoyo a los mismos. La viabilidad de tales intervenciones quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, que deberán asegurar la no afección sobre otros restos soterrados o sobre el bien que pretende ponerse en valor, y/o la puesta en valor del mismo. En cualquier caso se asegurará con la actuación que se autorice la adopción de aquellas medidas necesarias para la preservación de las estructuras descubiertas, así como aquellas otras que vengan a paliar las afecciones negativas, en su caso, derivadas de la propia intervención arqueológica.

-En caso de que los restos 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.

Artículo 11.3.10.- Niveles de Protección Arqueológica en Áreas de Intervención Arqueológica. Ámbito de aplicación (OP).

1.-Se entienden por Áreas de Intervención Arqueológica en el ámbito del PGOU a las zonificaciones arqueológicas grafadas en el presente documento que no tienen la consideración de Áreas de Conservación Preferente.

2.-Las Áreas de Intervención Arqueológica correspondientes a las zonificaciones incluidas en los ámbitos de los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente –Alhambra y Albaicín-, se regularán por las determinaciones contenidas en dichas figuras de planeamiento, hasta la revisión de las mismas.

3.-Las Áreas de Intervención Arqueológica correspondiente a las zonificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Área Centro (en redacción) atenderán a las determinaciones de dicha figura de planeamiento cuando alcance su aprobación definitiva¹³²³. Transitoriamente el presente PGOU asigna a dichas zonificaciones Niveles de Protección y condiciones particulares para asegurar su adecuada protección.

4.-A los efectos del presente PGOU se distinguen los siguientes niveles de protección:

-Nivel de Protección Arqueológica I: protección Arqueológica Máxima.

-Nivel de Protección Arqueológica II: protección Arqueológica Normal.

¹³²³PEPRI Centro, aprobado definitivamente el 26 de julio de 2002. Publicado en el BOP número 186 de fecha 14 de agosto de 2002.

-Nivel de Protección Arqueológica: III: protección Arqueológica Cautelar.

Artículo 11.3.11.- Nivel de Protección Arqueológica I. Definición y Ámbito de Aplicación (OP).

1.-El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica I en la documentación gráfica del presente PGOU. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos, o bien, que contienen estructuras de alto valor arqueológico.

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

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

3.-Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el presente PGOU. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Para el resto de inmuebles catalogados no incluidos en los grupos anteriores se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación para la protección del Patrimonio Histórico, rigiéndose por el principio del hallazgo casual¹³²⁴.

¹³²⁴Ver artículo 11.3.5 de las presentes Normas del PGOU.

Artículo 50 de la LPHA ("Régimen de los hallazgos casuales"):

"1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

4. Los hallazgos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

5. La persona que descubra y la propietaria del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto o los restos materiales tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, la cual se realizará de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la Ley de Expropiación Forzosa, distribuyéndose entre ellas por partes iguales. Si fuesen dos o más las personas descubridoras o propietarias se mantendrá igual proporción. El procedimiento para la declaración de los derechos de las personas descubridoras o propietarias del lugar donde hubieran aparecido los hallazgos casuales se desarrollará con arreglo a los trámites reglamentariamente establecidos".

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

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

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

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

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico¹³²⁵.

Artículo 11.3.12.- Nivel de Protección Arqueológica II. Definición y Ámbito de Aplicación (OP).

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

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

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

3.-Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el

¹³²⁵ Apartados 1 y 2 del artículo 11.3.3 de las presentes Normas del PGOU.

C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el presente PGOU. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

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

4.-Para las obras de edificación que supongan 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. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

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

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

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico¹³²⁶.

Artículo 11.3.13.- Nivel de Protección Arqueológica III. Definición y Ámbito de Aplicación (OP).

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

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

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

3.-Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística,

¹³²⁶Ver nota anterior.

deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el presente PGOU. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

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

4.-Para las obras de edificación que supongan 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 un control del movimiento de tierras, aunque en el caso de obras incluidas en los barrios de la Virgen y/o de San Antón se procederá a la realización de una excavación arqueológica por sondeos estratigráficos extendida a un porcentaje máximo del 25% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

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

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

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico¹³²⁷.

Artículo 11.3.14.- Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes (OP).

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

Las áreas o elementos comprendidos en esta categoría son los identificados como tales en el Plano de Zonificación y Protección Arqueológica¹³²⁸.

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

¹³²⁷ Ver nota anterior.

¹³²⁸ Plano de "Zonificación y niveles de protección arqueológica".

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

3.-Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, conjuntamente con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Si del resultado de dicho análisis se derivase la necesidad de conservar e integrar dichas estructuras emergentes, sólo se admitirán aquellos tipos de obras que aseguren tales fines, y preferentemente las de rehabilitación y puesta en valor¹³²⁹.

4.-En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento por ministerio de ley¹³³⁰.

5.-Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes¹³³¹.

Artículo 11.3.15.- Restos subyacentes de fortificaciones (OE).

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

2.-Se incluyen en esta categoría las áreas o parcelas afectadas por dichos restos, incluidas en los ámbitos de Planes Especiales de Protección, bien aprobados definitivamente (Alhambra y Albaicín), como en redacción (Área Centro).

3.-En el marco de los documentos de revisión o redacción de los citados Planes Especiales deberá incardinarse, en su caso, la zonificación o sub-zonificación correspondiente de protección específica para los mencionados restos subyacentes de fortificaciones.

4.-Las condiciones de protección arqueológica de los restos subyacentes de fortificaciones deberán contemplarse en el marco normativo específico de los documentos de revisión o redacción de los citados Planes Especiales de Protección. Dichos documentos de protección específica deberán considerar¹³³²:

¹³²⁹ Artículo 11.3.5 de las presentes Normas del PGOU.

¹³³⁰ Disposición adicional segunda de la LPHE:

"Se consideran asimismo de Interés Cultural y quedan sometidos al régimen previsto en la presente Ley los bienes a que se contraen los Decretos de 22 de abril de 1949, 571/1963 y 499/1973".

Decreto de 22 de abril de 1949:

"Todos los castillos de España, cualquiera que sea su estado de ruina, quedan bajo la protección del Estado, que impedirá toda intervención que altere su carácter o pueda provocar su derrumbamiento".

Disposición adicional tercera de la LPHA ("Incorporación al Catálogo de los bienes declarados de interés cultural"):

"Quedan inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz los Bienes de Interés Cultural declarados conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, ubicados en Andalucía, así como los que tengan atribuida tal consideración, siéndoles de aplicación el régimen previsto en la presente Ley".

¹³³¹ Ver artículos 11.3.2, 11.3.3, 11.3.11, 11.3.15 y 11.3.16 de las presentes Normas del PGOU.

¹³³² Artículo 3.4.7 de la Normativa del PEPRI Centro ("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.

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

-La obligatoriedad que, para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta con la entidad suficiente para determinar la existencia de restos subyacentes y evaluar su importancia. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

2.-Se procederá al estudio con metodología arqueológica en aquellos proyectos de obra cuando se actúa de forma global (Proyecto de Rehabilitación Integral del edificio) o 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, reestructuración, rehabilitación y acondicionamiento de estructuras portantes verticales en edificios incoados o declarados BIC o inscritos en el Catálogo de Patrimonio Histórico Andaluz, así como todos aquellos inmuebles catalogados con nivel A-1 por este Plan Especial, y aquellos catalogados con nivel A-2 que se consideran constructivamente de interés histórico-artístico y en cuyas fichas correspondientes del Catálogo de Inmuebles se señala expresamente que están afectados por este artículo.

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

Artículo 3.4.18 de la Normativa del PEPRI Centro ("Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes"):

"1.-Se incluye en esta protección los inmuebles, estructuras y restos conocidos pertenecientes a las murallas medievales de la ciudad de Granada, de carácter extensivo, lineal o puntual localizados por encima de la rasante actual, así como aquellos inmuebles o estructuras arquitectónicas, completas o parciales, de interés histórico o arqueológico (baños, tenerías, aljibes, puentes, rábitas, etc.) situados por encima de la rasante susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica.

2.-La obras que se realicen sobre inmuebles o solares en los que se encuentren integrados estos restos y asimismo los colindantes a estos elementos de protección tenderán a la conservación, consolidación, rehabilitación del edificio para la puesta en valor de los mismos aunque es posible actuaciones de nueva planta cuanto está permitida por este Plan Centro. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita.

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

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

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

Artículo 3.4.19 de la Normativa del PEPRI Centro ("Restos subyacentes de fortificaciones"):

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

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

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

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

-Es obligatorio, para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberán 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 derivado de la aplicación de la normativa de esta Plan Especial"

-Además se señalará que 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 del PGOU y/o Plan Especial de Protección que les fuese de aplicación¹³³³.

Artículo 11.3.16.- Exenciones de cautelas arqueológicas¹³³⁴ (OE).

¹³³³La prohibición debe establecerse de forma expresa por el planeamiento general (PGOU), acotando el "aprovechamiento subjetivo" del propietario de la parcela en cada caso concreto. Si se produce como resultado de una intervención concreta se estará en el campo de la "vinculación singular", en los términos comentados en las notas del apartado 2 del artículo 4.2.5 de las presentes Normas del PGOU.

Ver el artículo 49.3 de la LOUA ("Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo"):

"El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público".

Habría que preguntarse, en consecuencia, hasta que punto si el Plan General permite la edificación del subsuelo con carácter general, la imposibilidad de su edificación derivada de la regulación por planeamiento de desarrollo o como resultado de la aparición de restos arqueológicos, no constituye, en todos los casos, una "vinculación singular" indemnizable.

¹³³⁴Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, el promotor o propietario podrá solicitar la exención de cautelas arqueológicas ante el organismo competente acorde con la legislación sectorial vigente (artículo 11.3.16 del PGOU; artículo 23.1 de la Ley 6/1985 de Patrimonio Histórico Español y artículo 48.3 del Decreto 19/1995 por el que se establece el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía).

Artículo 3.4.20 de la Normativa del PEPRI Centro ("Exenciones de cautelas arqueológicas"):

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

2.-Quedan exentas de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie. al tratarse de un porcentaje orientativo y no vinculante, la posibilidad de continuar la intervención dependerá de la administración competente, especialmente en los casos de solares de grandes extensiones y en aquellos en los que se considere necesario la documentación completa de los niveles arqueológicos.

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

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

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

6.-Quedan exentas de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo, o que supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a cincuenta (50) centímetros, siempre que se encuentre

1.-Podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie.

2.-Podrán considerarse exentas de cautelas arqueológicas a aquellas parcelas pertenecientes a zonificaciones arqueológicas afectadas de los Niveles de Protección Arqueológica I, II ó III, cuya superficie sea inferior a ochenta (80) metros cuadrados, o en las que, siendo este valor de superficie superior, no sea posible la inscripción de un círculo de cinco (5) metros.

No obstante, aquellas parcelas que cumpliendo las condiciones dimensionales anteriormente citadas, estuviesen incluidas en Áreas de Conservación Preferente, afectadas por fortificaciones, o restos de las mismas emergentes o subyacentes, o por estructuras edilicias emergentes protegidas por este PGOU o Planes Especiales de Protección, no quedarán exentas de cautelas arqueológicas, siéndoles de aplicación lo determinado para las mismas en la presente normativa de protección¹³³⁵.

3.-Igualmente podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, la cual afecte a una cantidad superior al setenta y cinco (75%) de la superficie de parcela, mediante la disposición de plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles, o las que contando con plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles no prevean nuevas obras fuera de los ámbitos de dichas preexistencias. Para ello se solicitará con el proyecto de intervención sobre dicho inmueble la liberación de la protección arqueológica de la parcela del mismo, que en todo caso deberá autorizarse por la administración competente en materia de Protección del Patrimonio y que, en caso de existencia de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, deberá contar con el informe favorable previo de la misma¹³³⁶.

Quedan exceptuadas aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento, o que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el presente PGOU, que quedarán sometidas al régimen de cautelas derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio y de la presente normativa¹³³⁷.

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

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

¹³³⁵Ver nota anterior.

¹³³⁶No existe en la organización actual del Ayuntamiento la "Oficina Técnica de Arqueología Municipal". Existe, dentro de la Dirección Técnica de Obra y Mantenimiento el puesto de "Técnico Superior de Proyectos BIC".

¹³³⁷Artículo 49 de la LPHA ("Régimen de la Zona de Servidumbre Arqueológica"):

"1. La realización de obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción de terrenos en Zonas de Servidumbre Arqueológica se notificará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con un mínimo de quince días de antelación. Recibida la notificación, la Consejería dispondrá de un plazo de quince días para ordenar, en su caso, la realización de catas o prospecciones arqueológicas, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 59.

2. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico queda facultada para inspeccionar en todo momento las obras y actuaciones que se realicen en Zonas de Servidumbre Arqueológica".

4.-Podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo, o que supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a cincuenta (50) centímetros, siempre que se encuentren incluidas dentro del Nivel III. Para el caso del mismo tipo de intervenciones en los Niveles I y II debe existir constatación de que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo de los cincuenta (50) centímetros a remover, recavando en todo caso la autorización de exención del organismo competente en materia de protección del patrimonio arqueológico. Quedan en todo caso exceptuadas las intervenciones de remoción del subsuelo de menos de cincuenta (50) centímetros que se encuentren situadas en alguna Área de Conservación Preferente¹³³⁸.

5.-Aquellas parcelas situadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable que no se hallen incluidas en zonificación arqueológica alguna, ni afectadas por fortificaciones o sus restos, emergentes o subyacentes, o por alguna de las estructuras edilicias emergentes recogidas en el presente PGOU o los Planes Especiales de Afección, podrán quedar exentas de intervenciones arqueológicas, salvo que se produzcan hallazgos arqueológicos casuales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección de Patrimonio Histórico¹³³⁹.

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

Sección 4º: Sujetos responsables de las Intervenciones Arqueológicas.

Artículo 11.3.17.- Administración Competente¹³⁴⁰ (OE).

1.-Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente en para la autorización y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía¹³⁴¹.

2.-Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Granada prestará su colaboración para los fines previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el presente Plan General, 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 Arqueológico¹³⁴².

¹³³⁸ Apartado 2 del artículo 11.3.9 de la Normativa del presente PGOU.

¹³³⁹ Artículo 50 de la LPHA.

¹³⁴⁰ Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera ordenación estructural, de conformidad con el RAA.

¹³⁴¹ Artículo 4 del RAA ("Autorización"):

"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. 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 u otra cualquiera de carácter sectorial, así como del cumplimiento de cualquier otro requisito exigible por la legislación vigente".

¹³⁴² Artículo 4 de la LPHA ("Cooperación de otras Administraciones Públicas"):

"1. Las Administraciones Públicas colaborarán estrechamente entre sí en el ejercicio de sus funciones y competencias para la defensa, conservación, fomento y difusión del Patrimonio Histórico, mediante relaciones recíprocas de plena comunicación, cooperación y asistencia mutua.

2. Corresponde a los municipios la misión de colaborar activamente en la protección y conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andalúz que radiquen en su término municipal, en especial a través de la ordenación urbanística, así como realzar y dar a conocer el valor cultural de los mismos. Asimismo podrán adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares

Artículo 11.3.18.-. Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas¹³⁴³ (OE).

Las Intervenciones Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma¹³⁴⁴.

Artículo 11.3.19.-. 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 corresponderles¹³⁴⁵ (OE).

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

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 (OP).

Sección 5º: Normas de Procedimiento.

Artículo 11.3.20.- Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico¹³⁴⁶ (OE).

1.-Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo

necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andalúz cuyo interés se encontrase amenazado, sin perjuicio de cualquier otra función que legalmente tengan encomendada.

3. Además de los supuestos de delegación de competencias previstos en la Ley, por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, mediante convenio con las entidades locales interesadas, podrá delegarse en éstas el ejercicio de competencias en la materia propias de la Administración de la Junta de Andalucía, dentro del marco establecido en el Estatuto de Autonomía para Andalucía."

¹³⁴³Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera ordenación estructural, de conformidad con el artículo 6 del RAA

¹³⁴⁴Artículo 7.2 y 4 del RAA ("Solicitud");

"(...)

2. En todo caso, la solicitud habrá de ir suscrita, además, por el arqueólogo titulado que vaya a encargarse personalmente de la dirección de los trabajos.

"(...)

4. A la solicitud de autorización deberá acompañarse la autorización del propietario de los terrenos, donde se desarrolla la actividad arqueológica, para la ocupación de los mismos. La titularidad de los terrenos se acreditará mediante documento público o privado, o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho. Cuando los terrenos sean de dominio público de dominio público, se acompañarán las autorizaciones o concesiones correspondientes. La obtención de dichas autorizaciones será, en todo caso, responsabilidad del arqueólogo director".

¹³⁴⁵Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 48 ("Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica"):

"Con carácter previo a la autorización de actuaciones en Zonas Arqueológicas y Zonas de Servidumbre Arqueológica, así como en Conjuntos Históricos en los que el planeamiento urbanístico o las instrucciones particulares que les sean de aplicación establezcan medidas de protección arqueológica, deberá realizarse por el promotor de las obras la actividad arqueológica necesaria para la protección del Patrimonio Arqueológico que pudiese existir en el subsuelo".

¹³⁴⁶Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera ordenación estructural, de conformidad con el RAA.

que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes a la Sección 3ª de la presente normativa.

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

Artículo 11.3.21.- Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo (OE).

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 la investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

4.-La Consejería de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas y especialmente a las contenidas en el presente artículo¹³⁴⁷.

¹³⁴⁷Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 48 ("Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica"):

"1. Con carácter previo a la autorización de actuaciones en Zonas Arqueológicas y Zonas de Servidumbre Arqueológica, así como en Conjuntos Históricos en los que el planeamiento urbanístico o las instrucciones particulares que les sean de aplicación establezcan medidas de protección arqueológica, deberá realizarse por el promotor de las obras la actividad arqueológica necesaria para la protección del Patrimonio Arqueológico que pudiese existir en el subsuelo.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior, tendrán el carácter de urgentes, debiendo autorizarse por el procedimiento establecido en el Título IV del Decreto 32/1993 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados, se determinarán por el órgano competente para autorizar las obras las previsiones que habrán de incluirse en el proyecto de intervención cuando resulte necesaria la consolidación, integración o renovación del Patrimonio Arqueológico.

4. El Proyecto de intervención se presentará, Una vez redactado conforme a lo previsto en el apartado anterior, acompañado de la documentación a que hace referencia el Artículo 47".

Artículo 23 del RAA ("Tramitación del procedimiento ordinario"):

"1. La solicitud para realizar una actividad arqueológica se presentará preferentemente en la Delegación Provincial de Cultura correspondiente al ámbito territorial en que se pretenda realizar la actividad arqueológica. Si se presentara ante otro órgano, éste deberá remitirla a la Delegación Provincial que corresponda. En caso de que afecte a más de una provincia, la presentación podrá hacerse en cualquiera de ellas. La Delegación Provincial en que se presente remitirá copia de la solicitud a las demás Delegaciones Provinciales afectadas en el plazo de tres días.

2. La Delegación Provincial de Cultura remitirá la solicitud a la Dirección General de Bienes Culturales, junto a un informe técnico detallado sobre la misma, en el plazo máximo de veinte días, a contar desde la recepción.

3. En el supuesto de actividad arqueológica preventiva, el informe técnico deberá además evaluar la adecuación del proyecto de la misma a las circunstancias que la motivan, la solvencia de la dirección y el presupuesto económico para efectuarla.

5.-Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la investigación arqueológica, la Consejería de Cultura comunicará al Ayuntamiento de Granada la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.

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

4. La solicitud será informada por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Bienes Culturales y, en el caso de actividades contempladas en un Proyecto General de Investigación, por la Comisión Andaluza de Arqueología, a la que podrán ser convocados quienes de las Delegaciones Provinciales hubieran informado anteriormente las correspondientes actividades.

5. Informada la solicitud, se recabará el informe a que se refiere el artículo 18.5.

6. El trámite de audiencia se evacuará de conformidad con lo establecido en el artículo 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, teniendo en cuenta que se podrá prescindir de aquél en los términos del apartado 4 del citado artículo".

Artículo 24 del RAA ("Resolución del procedimiento ordinario"):

"1. La Dirección General de Bienes Culturales, examinados los informes evacuados en el expediente, emitirá resolución motivada, en la que se especificará, en caso de autorizarse la actividad, la institución donde se depositarán los materiales, el inspector de la actividad y, en su caso, los condicionantes a los que se sujetará el desarrollo de la misma.

2. La vigencia de la autorización será de un año, prorrogable por otro más, previo informe favorable de la Delegación Provincial correspondiente.

3. La resolución será denegatoria cuando el solicitante no haya entregado la memoria preliminar, se hayan incumplido los plazos para la entrega de la memoria anual o las demás obligaciones recogidas en el Capítulo III de este Título, derivadas de autorizaciones anteriores.

4. La solicitud podrá entenderse desestimada si no se notificase resolución expresa en el plazo de tres meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 en relación con el apartado 12.2.5 del Anexo II de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos".

Artículo 25 del RAA ("Procedimiento de urgencia"):

"1. De conformidad con lo previsto en el artículo 5.4, se podrá autorizar la realización de una actividad arqueológica urgente de acuerdo con lo establecido en los siguientes apartados.

2. Inmediatamente que las Delegaciones Provinciales de Cultura tengan conocimiento de un supuesto que precise de la realización de una actividad arqueológica urgente, elevarán petición razonada a la Dirección General de Bienes Culturales para la mejor protección de los bienes afectados.

3. La petición, enviada mediante fax u otro medio técnico de conformidad con el artículo 45 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, será acompañada de un informe detallado donde se justifique la urgencia, propuesta de la actividad arqueológica y de nombramiento de la dirección y equipo de intervención.

4. Asimismo, se solicitará el informe al que se refiere el artículo 18.5, que deberá emitirse en el plazo de tres días.

5. En el plazo de siete días, la Dirección General de Bienes Culturales en resolución motivada podrá autorizar con carácter provisional la actividad arqueológica. En ella se especificará, en caso de autorizarse, la institución donde se depositarán los materiales, el inspector de la actividad y, en su caso, los condicionantes a los que se sujetará el desarrollo de la misma. Esta resolución se comunicará mediante fax u otro medio de los previstos en el apartado 3 de este artículo a la Delegación Provincial de Cultura correspondiente, sin perjuicio de su remisión por los medios ordinarios.

6. En el plazo improrrogable de diez días desde la notificación de la autorización provisional, la dirección de la actividad arqueológica deberá presentar en la Delegación Provincial correspondiente la siguiente documentación:

a) Currículum vitae del director y miembros del equipo.

b) Informe en que se detallen las circunstancias que ponen en peligro de pérdida o destrucción los bienes del patrimonio arqueológico, término municipal en que se localice el yacimiento, y titularidad de los terrenos en que se encuentre.

c) Proyecto de actividad arqueológica, que deberá limitarse a la adopción de las medidas necesarias para superar la situación de urgencia, conteniendo informe sobre planteamiento metodológico y preventivo que se considere oportuno.

d) Delimitación del área acompañada de la cartografía adecuada.

e) Presupuesto económico de la actividad desglosado por partidas y proyecto de financiación.

7. En el plazo de tres días, la Delegación elevará la documentación a la Dirección General de Bienes Culturales, la que, dentro de los diez días siguientes a la recepción de la documentación, podrá autorizar con carácter definitivo la actividad arqueológica urgente.

8. La autorización definitiva se comunicará a la Delegación Provincial de Cultura por los medios establecidos en el apartado 5 de este artículo, en el plazo de tres días desde que se dictó, a efecto de su conocimiento y notificación a la dirección de la actividad arqueológica en el plazo de tres días desde que fue comunicada.

9. Finalizada la actividad, se remitirá informe detallado de la misma a la Comisión Andaluza de Arqueología".

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

8.-La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas¹³⁴⁸.

9.-En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación.

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

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

Artículo 11.3.22.- Medidas de apoyo a la agilización del procedimiento administrativo para la obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo (OE).

1.-Una vez creada y en funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, podrá solicitarse por parte de los promotores de actuaciones sobre parcelas, áreas o inmuebles la emisión de un informe previo donde se indique las afecciones de cautelas arqueológicas sobre los mismos, o la exclusión de tales cautelas para ellos¹³⁴⁹.

2.-Al objeto de proceder a la agilización y coordinación de los procedimientos de Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo por parte de la administración municipal competente, una vez creada y en funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, ésta procederá a la confección de un reglamento de desarrollo que establezca los plazos correspondientes a las diversas tramitaciones de proyectos y autorizaciones administrativas, que será sometido a aprobación municipal, previa aceptación por la Consejería de Cultura¹³⁵⁰.

3.-En todo caso, y hasta tanto se constituya y entre en funcionamiento la mencionada Oficina Técnica de Arqueología Municipal, se estará a lo dispuesto para el procedimiento administrativo a seguir en el anterior artículo, siendo posible, no obstante la tramitación conjunta del Proyecto de Intervención Arqueológica con el de Edificación o Urbanización, e

¹³⁴⁸Ver nota anterior.

¹³⁴⁹No existe en la organización actual del Ayuntamiento la "Oficina Técnica de Arqueología Municipal". Existe, dentro de la Dirección Técnica de Obra y Mantenimiento el puesto de "Técnico Superior de Proyectos BIC".

¹³⁵⁰No se ha aprobado el Reglamento de referencia.

incluso la tramitación del primero con carácter previo a los segundos para poder llevar a cabo los trabajos necesarios de investigación exigidos por esta normativa.

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

Artículo 11.3.23.- Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras (OP).

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

-El tipo de intervención arqueológica necesaria, en su caso.

-La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.

-La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.

-La obligación por parte del promotor, en su caso de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia en el punto 5 del artículo 11.3.2. de la presente normativa, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

-En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

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

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

Sección 6º: Medidas de apoyo y fomento de la protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.

Artículo 11.3.24.- Oficina Técnica Municipal de Arqueología (OP).

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, establece como medio para la consecución de tal fin la creación por parte del Ayuntamiento de Granada de una Oficina Técnica de Arqueología Municipal¹³⁵¹.

¹³⁵¹ No existe en la organización actual del Ayuntamiento la "Oficina Técnica de Arqueología Municipal". Existe, dentro de la Dirección Técnica de Obra y Mantenimiento el puesto de "Técnico Superior de Proyectos BIC".

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

2.-Las funciones de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal serán:

- Actualización continuada de la Carta de Riesgo del municipio.

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

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

- 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.

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

3.-Su estructura administrativa contendrá las determinaciones mínimas personales y materiales establecidas en el mencionado Convenio.

4.-Esta 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.

5.-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.

Artículo 11.3.25.- Registro Municipal del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico (OP).

Una vez creada y en funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, y en desarrollo del Programa de Tutela de Patrimonio Arqueológico de Granada, se procederá a la creación de un Registro Municipal del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico¹³⁵², 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.

Artículo 11.3.26.- Medidas de ayuda a la financiación de las intervenciones arqueológicas (OP).

El Ayuntamiento de Granada, una vez creada 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,

¹³⁵²No se ha creado el Registro Municipal del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.

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 (OP).

Los costes de las Intervenciones Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación y usos del suelo, serán abonadas íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponder¹³⁵³ (OE).

CAPÍTULO CUARTO. PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS.

Artículo 11.4.1.- Bienes objeto de protección (OP).

1.-Se consideran bienes de protección específica aquellos conjuntos urbanos, que por constituir estructuras significativas, cualifican el tejido y la imagen urbana de la ciudad.

2.-Los conjuntos urbanos de interés se caracterizan por el valor histórico en el trazado de su trama, o por el interés de las escenas urbanas que lo conforman (en su caso con presencia de elementos significativos de valor arquitectónico catalogados), o por los valores de implantación paisajística, o de carácter etnológico que presentan, o por constituir discursos coherentes y reconocibles en la evolución urbana de la ciudad, o modelos representativos de un momento de la misma.

3.-En la consideración de los conjuntos urbanos de interés, deberá considerarse tanto el tejido edilicio que los conforma, como el conjunto de espacios urbanos de los mismos.

Artículo 11.4.2.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OP).

1.-Se consideran conjuntos urbanos de interés en el ámbito del presente PGOU de Granada¹³⁵⁴.

¹³⁵³Redacción incorporada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Tener en cuenta el contenido del artículo 48.b del TRLSRU en el sentido de si esta obligación puede constituir una vinculación singular indemnizable.

¹³⁵⁴Ver plano "Catálogo".

Artículo 3.5.1 de la Normativa del PEPRI Centro ("*Conservación y reforma de espacios y elementos urbanos*"):

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

a) Fachadas o medianerías visibles desde las vías y espacios libres públicos. Tanto las fachadas principales como las medianerías visibles deberán recibir el tratamiento propio de las fachadas a vías públicas, pudiendo exigirse, en su caso, la adecuación de huecos, balcones, miradores o su decoración. Las cubiertas que se dominen desde los espacios públicos se considerarán a estos efectos incorporadas a la fachada.

b) Jardines o espacios libres privados o comunitarios visibles desde la vía pública.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán en las debidas condiciones de ornato y seguridad, preservándose las construcciones tradicionales de muros y muretes.

3. Para la ejecución de actuaciones integrales de mejora ambiental con adecuación de fachadas y tratamiento específico del color, se identificarán en el Plan Zonas o ámbitos formados por conjuntos de edificaciones tanto en Áreas de Rehabilitación Concertada como en Programas Sectoriales que cobren nueva relevancia en la imagen urbana".

Artículo 3.5.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("*Materiales y acabados de los espacios públicos. Infraestructuras urbanas*"):

"1. Con independencia de los que se establezca en el articulado correspondiente a las obras de urbanización, se protegerán pavimentos urbanos de interés en todo el ámbito del Plan Especial, tales como adoquinados, pavimentos de piedra en placas y guijos, pavimentos blandos en jardines, etc. aunque sea posible su remoción para la realización de instalaciones urbanas.

2. Las compañías concesionarias de los servicios de aguas, alcantarillado, telecomunicaciones, electricidad, etc. solicitarán las oportunas licencias para la realización de reparaciones, modificaciones y ampliaciones de las redes, supeditando sus actuaciones a la coordinación que establezca el Ayuntamiento, de modo que se realice de forma simultánea con la apertura de zanjas otros servicios o renovación de pavimentos.

- El Barrio del Albaicín.
- El Barrio del Sacromonte.
- El Barrio de San Matías.
- El conjunto urbano del Polvorín del Fargue.
- La urbanización Casería de Montijo.
- La urbanización Osorio Morales.
- Conjunto urbano residencial de calle Bruselas.

2.-El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos conjuntos urbanos de interés, sometiendo el expediente de declaración a información pública, quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichos conjuntos urbanos les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

3.-En el caso de que alguno de los edificios pertenecientes a conjuntos urbanos, se encontrase incluido en el catálogo del patrimonio arquitectónico de este PGOU, las condiciones de protección e intervención definidas para su protección (dentro del capítulo de normas de protección del patrimonio arquitectónico), garantizan el mantenimiento de todos aquellos aspectos que participan en la cualificación de los conjuntos urbanos de interés. Para el resto de los edificios pertenecientes a los conjuntos urbanos de interés, y no incluidos en el catálogo del patrimonio arquitectónico, las condiciones de intervención se determinan por las condiciones correspondientes a su calificación, las generales de la edificación y la normativa del presente capítulo.

3. Las Compañías concesionarias no podrán instalar nuevos postes ni soportes de cableado aéreo, quedando los actualmente existentes fuera de ordenación.

4. En tanto no se proceda al soterramiento, los cables que discurran por las fachadas de los edificios habrán de hacerlo por la línea de cornisa en sentido horizontal y por la línea de medianería en sentido vertical.

5. Toda actuación general sobre el edificio ya sea obra nueva, reforma o rehabilitación habrá de prever la instalación de contadores, empalmes y cajas en el interior de los edificios, procurándose su integración en los espacios comunes o de acceso, sin deteriorarlos".

Artículo 5.1.4 de la Normativa del PEPRI Centro ("Catálogo de espacios urbanos").

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

Renovación de las infraestructuras y servicios.

Mejora de la pavimentación.

Mejora de la accesibilidad.

Renovación de los locales comerciales.

Rehabilitación de viviendas.

Conservación y restauración de fachadas coordinadas a través del Plan Color.

Fomento de las Actividades Económicas.

Señalización de servicios, monumentos, etc..

Conservación y renovación del mobiliario urbano.

Conservación y mejora de los jardines y arbolado.

(...)

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

4.-En el caso de conjuntos urbanos de interés con Planes Especiales de Protección vigentes para su ámbito, serán de aplicación las determinaciones contenidas en los mismos, actuando la normativa del presente capítulo con carácter supletorio y/o complementario.

En caso de discrepancia entre las determinaciones contenidas en este PGOU de Granada, y las correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio¹³⁵⁵.

Artículo 11.4.3.- Planeamientos especiales de protección para conjuntos urbanos de interés (OP).

1.-Los conjuntos urbanos de interés señalados en el presente documento, y los que resultasen delimitados en su desarrollo futuro, constituirán ámbitos de planeamientos especiales de protección que, caso de no estar redactados y vigentes en el momento de la aprobación de este PGOU de Granada, determinarán mediante su futura redacción las condiciones específicas de protección e intervención sobre dichos conjuntos¹³⁵⁶.

2.-Hasta tanto no se aprueben dichos planeamientos, serán de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

Artículo 11.4.4.- Criterios de intervención sobre los elementos de los conjuntos urbanos de interés (OP).

1.-Sólo serán admisibles aquellas intervenciones sobre la edificación o los espacios urbanos que pongan en alza la escena urbana existente, atendiendo a los parámetros de la volumetría edilicia, el valor histórico de la trama y parcelación existente y, en su caso, los modos de implantación del conjunto en el territorio, atendiendo a su morfología.

2.-En las intervenciones sobre la edificación y los espacios urbanos se evitará introducir componentes de diseño, materiales, colores, o texturas, que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana de dichos conjuntos urbanos de interés.

3.-Las construcciones y las intervenciones sobre espacios urbanos habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente y escena urbana 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.-Se prohíben toda clase de usos indebidos de la edificación, así como anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los conjuntos urbanos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en virtud de lo señalado en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio¹³⁵⁷.

¹³⁵⁵Medidas de carácter indeterminado que habrá que concretar en cada caso.

¹³⁵⁶Plan Especial de los definidos en el artículo 14.1.b de la LOUA.

¹³⁵⁷Se puede articular, también, en base al contenido del deber de conservar previsto en la legislación urbanística. Artículo 155 y 158 de la LOUA.

5.-Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos conjuntos urbanos de interés, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de este PGOU¹³⁵⁸.

6.-La documentación exigida para este tipo de intervenciones sobre edificios o espacios urbanos pertenecientes a un conjunto urbano de interés será¹³⁵⁹:

- a) Levantamiento del edificio o del espacio urbano en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio o del espacio urbano en su conjunto y en su integración con el entorno, con señalamiento de sus elementos más relevantes a proteger. Estudio de la imagen o escena urbana correspondiente.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas o elementos por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio o del espacio y de las zonas a demoler o intervenir en los mismos.

Se atenderá lo dispuesto en los correspondientes planeamientos específicos de protección, una vez vigentes, en relación con esta cuestión.

Artículo 11.4.5.- Intervención singular.

1.-Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas o de intervenciones urbanas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo (OP).

2.-Sólo se admitirán intervenciones de este tipo si la situación o ubicación de la edificación o del espacio urbano poseen un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, actuaciones de mejora de la escena urbana, espacios urbanos significativos en la percepción del conjunto urbano de interés), y si la autoría de dicha

¹³⁵⁸Ver apartado 4 del artículo 6.1.4 de las presentes Normas del PGOU y su nota.

¹³⁵⁹Ver [ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES, GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/COMPLEMENTARIA.](#)

intervención acredita experiencia contrastada para intervenciones en situaciones análogas (OP).

3.-En todo caso, será preceptiva la redacción de un Plan Especial sobre las parcelas o espacios urbanos afectados, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos que se afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno próximo y sobre el conjunto urbano al que pertenecen la edificación o el espacio urbano (OP).

4.-Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente, en cada caso, para la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia (OP).

5.-Para cualquier proyecto que afecte al Conjunto Histórico Declarado o a un B.I.C. o su Entorno, será preceptivo el informe vinculante de la Consejería de Cultura¹³⁶⁰ (OE).

Artículo 11.4.6.- Medidas de fomento de la protección de conjuntos urbanos de interés.

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 competente¹³⁶¹ (OE).

¹³⁶⁰Redacción incorporada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Artículo III.27 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Usos singulares no contemplados"):

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

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

Artículo III.44 de la Normativa del PEPRI Albaicín ("Intervención singular"):

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

2. El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular. En la documentación del proyecto correspondiente se justificará la solución adoptada con el mismo grado de precisión exigido para la intervención de Nueva Planta con integración, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la actuación proyectada sobre su entorno, y las edificaciones contiguas. El vuelo máximo de balcones quedará regulado por la condición que se establece en el artículo III.45. Intervención genérica, en su apartado 2.c.

3. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la Comisión de Seguimiento y a su aprobación previa por la Comisión Provincial del Patrimonio.

4. Quedan fuera de este supuesto las intervenciones sobre elementos catalogados, cuya regulación se establece en el Catálogo correspondiente".

¹³⁶¹**Artículo 88 de la LPHA ("Aplicación de estímulos a la rehabilitación de viviendas y eliminación de la contaminación visual"):**

"1. Los estímulos y beneficios que el ordenamiento jurídico establece para la rehabilitación de viviendas podrán ser aplicables a la conservación y restauración de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz.

2. Asimismo, las inversiones destinadas a eliminar la contaminación visual o perceptiva a que se refiere el artículo 19 de esta Ley tendrán la consideración de inversiones en Bienes de Interés Cultural".

Artículo 91 de la LPHA ("Subvenciones"):

"1. Podrán concederse subvenciones a quienes tengan la propiedad, la posesión o sean titulares de otros derechos sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, adecuándose a lo previsto en la legislación general en materia de subvenciones.

2. Cuando razones excepcionales lo justifiquen, podrán concederse de forma directa las subvenciones que tengan por objeto la conservación y restauración de bienes individualmente inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la redacción de planes urbanísticos a que se refieren los artículos 30 y 31 de la Ley, así como la redacción de cartas arqueológicas municipales.

3. La concesión de subvenciones se realizará dentro de los límites presupuestarios y con arreglo a los criterios que establezcan las bases reguladoras de la concesión, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de subvenciones y ayudas públicas,

~~2.-El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PGOU, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos conjuntos urbanos de interés.~~

~~3.-Para fomentar las intervenciones de protección sobre los conjuntos urbanos de interés, 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.~~

2.-El Ayuntamiento, fuera de los espacios e inmuebles de Protección Monumental o B.I.C. y sus Entornos, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos conjuntos urbanos de interés¹³⁶² (OP).

CAPÍTULO QUINTO. PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR.

Artículo 11.5.1.- Bienes objeto de protección (OP).

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, conforme a lo dispuesto por la legislación vigente de protección del patrimonio¹³⁶³.

entre los que deberán incluirse la mayor necesidad de protección, la mejor difusión cultural y el mayor aseguramiento de los fondos públicos empleados.

4. En el supuesto de que antes de transcurridos veinticinco años desde el otorgamiento de las subvenciones previstas la Administración adquiera por compraventa, tanteo, retracto o expropiación con fines culturales bienes a los cuales se hayan aplicado dichas subvenciones, se detraerá del precio de adquisición, una vez actualizado, una cantidad equivalente a las mismas, considerándose como anticipos a cuenta.

5. Por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico se realizarán las actuaciones necesarias para apoyar la actuación de las entidades locales en esta materia".

¹³⁶²Redacción incorporada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ordenanza Municipal reguladora de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas. Publicada en el BOP número 277, de 26 de noviembre del 2012.

¹³⁶³Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera ordenación estructural (OE) cuando afecte a B.I.C. y su Entorno, en cuyo caso será preceptivo en informe vinculante de la Consejería de Cultura.

Artículo 26.3 de la LPHA ("Conceptos"):

"Son Jardines Históricos los espacios delimitados producto de la ordenación humana de elementos naturales, a veces complementados con estructuras de fábrica, y estimados de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos".

Artículo 4.4.4 de la Normativa del PEPRI Alhambra ("Medidas singulares de protección"), apartado 8 ("Catálogo de Protección de Jardines, Bosques y Especies Arbóreas"):

"Los elementos arbóreos protegidos al os que se asigna esta calificación se presentan en el Plano 'Zonificación a efectos de la Ley de Patrimonio' de esta Plan a escala 1/2.0000, y se relacionan dos grados de protección: 'Jardines Monumentales' y 'Verde Público Protegido' (...). Este catálogo podrá ser ampliado por el Ayuntamiento, en base a nuevas áreas de protección propuestas.

a) 'Jardines Monumentales'. Se catalogan como piezas verdes con protección integral, (entendiéndose por tal protección aquella que bajo ningún concepto deberá sufrir modificación alguna ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe y proyecto redactado por técnico especialista), los siguientes jardines:

(...) se ha realizado un exhaustivo listado, con carácter indicativo, de las especies arbóreas que aconsejan su protección (...)

b) 'Verde público Protegido': Será objeto de protección arbórea, (entendiendo por tal protección aquella que no permitirá ninguna mutilación ni en su copa ni en su sistema reticular sin previo informe de los técnicos competentes), las siguientes zonas:

(...)

c) En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas con arbolado sin que se identifique el mismo y se garanticen las especies protegidas. Asimismo será preceptivo el informe técnico Municipal en cualquier concesión de licencia de obra sobre parcelas con especies protegidas.

d) Se prohíben especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas, sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada 'poda' requiera para preservar la belleza y salud del árbol".

Artículo 11.5.2.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1.-En el ámbito del presente PGOU de Granada, se consideran jardines de interés:

-Los correspondientes al recinto monumental de la Alhambra (Generalife, Bosque de la Alhambra, Campo de los Mártires) (OE).

~~-Los incluidos en los ámbitos de los Planes Especiales de Protección vigentes (Alhambra, Albaicín), y reconocidos como tales por el mismo.~~

-Los incluidos en los Planes Especiales de Protección vigentes (Albaicín y Centro), y reconocidos como tales por éstos en el ámbito del PGOU¹³⁶⁴ (OP).

~~-Los incluidos en el Plan Especial de Protección del Área Centro en tramitación.~~

-La Rosaleda del Parque Federico García Lorca (OE).

-El Jardín de la Casa de los Patos¹³⁶⁵ (OE).

2.-El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos jardines de carácter singular a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichos jardines les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo (OP).

Artículo 4.4.4 de la Normativa del PEPRI Alhambra ("Medidas singulares de protección"), apartado 9 ("Protección del paisaje"):
"Con carácter general y para todo tipo de suelo calificado por esta Plan las construcciones naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará (...) a lo siguiente:

a) El respeto de las masas arbóreas típicas del paisaje urbano.

b) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyecto.

c) El Ayuntamiento, a través de sus órganos competentes, considerará la conveniencia de regular la protección paisajística y ambiental a través de un Estudio de Detalle que ordene las posibles intervenciones en todos aquellos casos que por su destacada y estratégica posición en el marco urbano requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en la alteración del paisaje".

Artículo 5.1.5 de la Normativa del PEPRI Centro (Catálogo de jardines y arbolado"):

"1. Lo constituyen los jardines públicos más significativos del Área Centro y plazas con arbolado y/o vegetación de interés. el arbolado de porte que se recoge en el catálogo lo es siempre en relación a los espacios en los que se instala, estableciendo con ello una doble relación.

2. La referencia a los mismos es inequívoca mediante la inclusión en la ficha de la identificación correspondiente.

4. (?) consta así mismo de: clasificación tipológica, descripción (morfológica, histórica y definición de especies), protección, grado de conservación, intervenciones recomendadas, singularidades y fuentes documentales y bibliográficas.

5. La no pertenencia a este catálogo de cualquier elemento de arbolado no significa su depreciación ya que existe un deber de conservación de la vegetación recogido en la normativa de este Plan Especial para mantener las cualidades medioambientales del Área Centro.

6. La inclusión en el Catálogo expresa valores singulares que deben cuidarse al máximo para una valoración adecuada del patrimonio urbano. La conservación de los jardines y arbolado incluido en el catálogo permite por otra parte la mejora de las condiciones de ciudad saludable que se propugnan en el Plan Centro.

7. La realización de cualquier tipo de obra de carácter público o privado implica un cuidado específico de los elementos catalogados que puedan verse afectados y la justificación de su cuidado y mantenimiento en el proyecto correspondiente".

¹³⁶⁴Redacción incorporada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹³⁶⁵Incorporado por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

3.-Para los jardines protegidos incluidos en ámbitos con Planes Especiales de Protección vigentes, serán de aplicación las determinaciones contenidas en los mismos, actuando la normativa del presente capítulo con carácter supletorio y/o complementario (OP).

En caso de discrepancias entre las determinaciones contenidas en este PGOU de Granada, y las correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio¹³⁶⁶.

4.-También tendrán la consideración de jardines de carácter singular, aquéllos que se relacionan como elementos protegidos vinculados a alguno de los edificios catalogados por el presente PGOU, o por alguno de los Planes Especiales de Protección vigentes, siéndoles de aplicación las determinaciones establecidas en el presente capítulo (OP).

Artículo 11.5.3.- Medidas de protección¹³⁶⁷ (OP).

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 figurar convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

4.-Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avalen la oportunidad e interés de tal actuación¹³⁶⁸.

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 motivo¹³⁶⁹.

6.-Los jardines privados de carácter singular protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales, deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con

¹³⁶⁶ **Concepto indeterminado que habrá que justificar en cada caso.**

¹³⁶⁷ Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera ordenación estructural (OE) cuando afecte a B.I.C. y su Entorno.

¹³⁶⁸ "Servicio de jardines" de la "Dirección Técnica de Obras y Mantenimiento".

¹³⁶⁹ Se supone que la obligación de reposición y la posible sanción se refiere a la tala de elementos de plantación protegidos.

En algunos casos es posible que no se pueda verificar la medida de restauración del orden propuesta por el PGOU ("ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario"), lo que obligará a determinar el cumplimiento por "equivalencia" (artículo 51 del RDU).

En cuanto a la sanción, es necesario determinar el tipo de infracción, que desde el punto de vista urbanístico encaja en el tipo específico señalado en el 99.3 del RDU ("Actos con incidencia en espacios o bienes de valor natural o paisajístico"):

"La tala, la quema, el derribo o la eliminación por agentes químicos de masas arbóreas, vegetación arbustiva o de árboles aislados que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento, serán sancionados con multa del cien al ciento cincuenta por ciento de su valor".

Ver también Ordenanza de Uso y Protección de Zonas Ajardinadas, aprobada el 16 de enero de 1996.

un trazado de interés histórico-artístico (jardines histórico), el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la vigente legislación de protección del patrimonio, así como el de las derivadas de la aplicación de las presentes normas urbanísticas¹³⁷⁰.

Artículo 11.5.4.- Medidas de fomento de la protección de jardines de carácter singular¹³⁷¹.

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 competente¹³⁷² (OE).

2.-El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PGOU, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los jardines de carácter singular¹³⁷³ (OP).

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 A.R.I. que se declaren (OP).

CAPÍTULO SEXTO. PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS.

Artículo 11.6.1.- Bienes objeto de protección.

Se consideran Ordenación Estructural (OE), los elementos que les sean de aplicación el Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico (BOE 30-03-1963) asimilado por la Disposición Adicionales segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985, de 25 de junio)¹³⁷⁴.

¹³⁷⁰ Artículo 8.f del RDU ("Actos sujetos a licencia urbanística municipal"):

"Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:
(...)

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento (...)"

¹³⁷¹ Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera ordenación estructural (OE) cuando afecte a B.I.C. y su Entorno.

¹³⁷² Artículo 91 de la LPHA ("Subvenciones"):

"1. Podrán concederse subvenciones a quienes tengan la propiedad, la posesión o sean titulares de otros derechos sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andalúz, adecuándose a lo previsto en la legislación general en materia de subvenciones.

2. Cuando razones excepcionales lo justifiquen, podrán concederse de forma directa las subvenciones que tengan por objeto la conservación y restauración de bienes individualmente inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz, la redacción de planes urbanísticos a que se refieren los artículos 30 y 31 de la Ley, así como la redacción de cartas arqueológicas municipales.

3. La concesión de subvenciones se realizará dentro de los límites presupuestarios y con arreglo a los criterios que establezcan las bases reguladoras de la concesión, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de subvenciones y ayudas públicas, entre los que deberán incluirse la mayor necesidad de protección, la mejor difusión cultural y el mayor aseguramiento de los fondos públicos empleados.

4. En el supuesto de que antes de transcurridos veinticinco años desde el otorgamiento de las subvenciones previstas la Administración adquiera por compraventa, tanteo, retracto o expropiación con fines culturales bienes a los cuales se hayan aplicado dichas subvenciones, se detraerá del precio de adquisición, una vez actualizado, una cantidad equivalente a las mismas, considerándose como anticipos a cuenta.

5. Por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico se realizarán las actuaciones necesarias para apoyar la actuación de las entidades locales en esta materia".

¹³⁷³ Sólo ha sido aprobada la Ordenanza Municipal reguladora de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas, publicada en el BOP número 227, de 26 de noviembre del 2012.

¹³⁷⁴ Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

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 (OP).

Artículo 11.6.2.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1.-En el ámbito del presente PGOU de Granada, se consideran como otros elementos de interés a proteger¹³⁷⁵ (OE):

-Los itinerarios o recorridos urbanos y/o peri-urbanos de interés.

-Los sitios y lugares de interés o valor histórico.

-Las vistas de interés.

-Los elementos singulares de interés (puentes y obras civiles, fuentes, cruces, exvotos, estatuas, acequias, aljibes, mobiliario urbano, etc.).

2.-En el caso de que alguno de los elementos de interés antes citados estuviese incluido en ámbitos con Planes Especiales de Protección vigentes, serán de aplicación las determinaciones contenidas en los mismos, actuando la normativa del presente capítulo con carácter supletorio y/o complementario.

Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico:

"Artículo primero.-Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ministerio de Educación Nacional.

Artículo segundo.-Para la enajenación y exportación de las piezas, cualquiera que sea su valoración, a que este Decreto se refiere, habrán de tenerse en cuenta las disposiciones vigentes en materia de exportación y comercio de obras de arte.

Artículo tercero.-El cuidado de estas piezas y monumentos queda encomendada a los Ayuntamientos, los cuales serán responsables de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Dirección General de Bellas Artes cualquier infracción de las normas vigentes sobre la materia, a fin de que por las mismas se puedan dictar las resoluciones pertinentes, sin perjuicio de que en los casos de urgencia se adopten provisionalmente por los propios Municipios las medidas de seguridad y precaución que estimen oportunas.

Artículo cuarto.-Por el Ministerio de Educación Nacional se dictarán cuantas disposiciones se consideren necesarias para la ejecución y cumplimiento del presente Decreto".

Artículo 3.5.3 de la Normativa del PEPRI Centro ("Protección de los elementos singulares del espacio público"):

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

2. Se conservarán los trazados, materiales y despieces que se catalogan, sin perjuicio de la reposición de los elementos deteriorados, que habrán de presentar las mismas características métricas, materiales y de textura de los sustituidos.

3. Las estatuas, monumentos públicos conmemorativos, elementos del mobiliario urbano y de urbanización, fuentes, cruces, lavaderos y otros elementos de espacio público catalogado estarán sometidos a protección integral debiendo conservarse o restaurarse.

4. Los elementos de heráldica (escudos, emblemas, sellos y piezas similares) tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural según la Ley 16/1985 (...) por lo que quedan sometidos al régimen previsto en dicha ley. Por ser elementos constitutivos de las fachadas y testimonios históricos de valor urbano se mantendrán en su posición. En los supuestos de sustitución de la edificación en la que están integrados habrán de incorporarse a la nueva edificación, debiendo constar expresamente en el proyecto de integración".

¹³⁷⁵Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera ordenación estructural (OE) si bien tendrá la consideración de ordenación pormenorizada (OP) los bienes integrados en el ámbito del presente PGOU de Granada o los considerados en sus Planes Especiales siempre y cuando no estén en ámbitos incoados o declarados B.I.C..

Ubicación, en parte, en el plano "Delimitación Conjuntos Históricos y ámbitos de PEPRI".

En caso de discrepancias entre las determinaciones contenidas en este PGOU de Granada, y las correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio¹³⁷⁶ (OP).

Artículo 11.6.3.- Itinerarios o recorridos urbanos y peri-urbanos (OP).

1.-Tendrán consideración de itinerarios urbanos y peri-urbanos de interés los recorridos que destacan por su carácter histórico y/o por sus valores ambientales o paisajísticos.

2.-En el ámbito del PGOU de Granada se consideran itinerarios o recorridos urbanos de interés:

-Los recogidos en los Planes Especiales de Protección vigentes.

-Los recogidos, en su caso, en el documento del Plan Especial de Protección del Área Centro en tramitación.

-Camino del Sacromonte, Ermita del Santo Sepulcro, Abadía del Sacromonte.

-Camino de los Franceses hasta Jesús del Valle.

-Ermita del Santo Sepulcro, Camino de Beas hasta Jesús del Valle.

-Camino desde El Fargue a la Abadía (Camino de la Abadía).

-Recorrido desde el Callejón del Santo Sepulcro a la Fuente de la Bicha.

-Los itinerarios reconocidos en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada como estructurantes de la Vega próxima a la ciudad.

3.-El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos itinerarios urbanos de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichos itinerarios urbanos les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

Artículo 11.6.4.- 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 de la ciudad (OP).

2.-En el ámbito del PGOU de Granada, se señalan los siguientes sitio o lugares de interés:

-Los fijados por los correspondientes Planes Especiales de Protección vigentes (OP).

¹³⁷⁶Contenido de carácter indeterminado que habrá que concretar en cada caso.

-Los recogidos, en su caso, en el Plan Especial del Área Centro en tramitación¹³⁷⁷ (OP).

-La Huerta de San Vicente (OE).

-Abadía del Sacromonte y su entorno (OE).

-El entorno de la Ermita de San Sebastián (OE).

-El entorno del Alcázar Genil (OE).

3.-El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos sitios o lugares de carácter singular a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichos sitios o lugares les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo (OP).

Artículo 11.6.5.- Vistas de interés (OP).

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

2.-Dadas las características topográficas del asentamiento de la ciudad de Granada, existen numerosos puntos en donde está presente el paisaje urbano o del entorno natural próximo. Por otro lado, el carácter singular de determinados edificios, como es el caso del recinto monumental de la Alhambra, se convierte en referencia de la ciudad desde numerosas apreciaciones visuales tanto externas como internas.

En el ámbito del PGOU, se consideran vistas de interés:

-Las especificadas o recogidas por los Planes Especiales de Protección vigentes.

-Las recogidas, en su caso, en el Plan Especial de Protección del Área Centro en tramitación¹³⁷⁸.

-Todas las visuales del recinto monumental de la Alhambra, de la ciudad histórica, y paisajes de fondo (sierra Nevada), perceptibles desde la vía de circunvalación.

-Todas las visuales del recinto monumental de la Alhambra, de la ciudad histórica, y paisajes de fondo (sierra Nevada), perceptibles desde el paso elevado del Camino de Ronda sobre RENFE.

-Todas las visuales del recinto monumental de la Alhambra, de la ciudad histórica, perceptibles desde el acceso a la ciudad por calle Recogidas.

-Las vistas del recinto monumental de la Alhambra desde el Camino de la Abadía.

¹³⁷⁷PEPRI Centro, aprobado definitivamente el 26 de julio de 2002. Publicado en el BOP número 186 de fecha 14 de agosto de 2002.

¹³⁷⁸PEPRI Centro, aprobado definitivamente el 26 de julio de 2002. Publicado en el BOP número 186 de fecha 14 de agosto de 2002.

-Las vistas del valle del Genil y la ladera norte del Serrallo desde la antigua carretera de la Sierra.

-Las vistas del valle del Darro desde el Camino del Sacromonte y el Camino de Beas.

-Las vistas del valle del Beiro desde la carretera hacia Víznar, en las estribaciones del límite del término municipal.

-Las vistas del Fargue desde la carretera de Víznar.

3.-El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevas vistas de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichas vistas de interés les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

Artículo 11.6.6.- Elementos de carácter singular de interés.

Se consideran Ordenación Estructural (OE), los elementos que les sean de aplicación el Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico (BOE 30-03-1963) asimilado por la Disposición Adicionales segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985, de 25 de junio). Serán Ordenación Estructural (OE) las acequias, puentes, vados, etc. inmersos en los B.I.C. o sus Entornos Incoados y/o Declarados¹³⁷⁹.

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 urbana se consideran de interés (OP).

2. Se consideran elementos de carácter singular de interés en el ámbito del presente PGOU de Granada (OP):

-Los recogidos por los Planes Especiales de Protección vigentes¹³⁸⁰.

¹³⁷⁹Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico:

"Artículo primero.-Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Ministerio de Educación Nacional.

Artículo segundo.-Para la enajenación y exportación de las piezas, cualquiera que sea su valoración, a que este Decreto se refiere, habrán de tenerse en cuenta las disposiciones vigentes en materia de exportación y comercio de obras de arte.

Artículo tercero.-El cuidado de estas piezas y monumentos queda encomendada a los Ayuntamientos, los cuales serán responsables de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Dirección General de Bellas Artes cualquier infracción de las normas vigentes sobre la materia, a fin de que por las mismas se puedan dictar las resoluciones pertinentes, sin perjuicio de que en los casos de urgencia se adopten provisionalmente por los propios Municipios las medidas de seguridad y precaución que estimen oportunas.

Artículo cuarto.-Por el Ministerio de Educación Nacional se dictarán cuantas disposiciones se consideren necesarias para la ejecución y cumplimiento del presente Decreto".

¹³⁸⁰Artículo 5.1.6 de la Normativa del PEPRI Centro ("Catálogo de Mobiliario Urbano y elementos de interés"):

"1. Lo constituyen los ejemplos de mobiliario urbano y elementos como esculturas, fuentes, pilares, etc. de especial significación e interés en el ámbito del Área Centro.

2. La referencia a los mismos es inequívoca mediante la inclusión en la ficha de identificación correspondiente.

-Los recogidos, en su caso, en el Plan Especial del área Centro de Granada en tramitación¹³⁸¹.

-Las cruces de interés histórico-artístico situadas en espacios públicos, como la del Camino del Sacromonte.

-Las acequias de especial valor histórico, en sus recorridos fuera de los ámbitos de los Planes Especiales vigentes (Alhambra y Albaicín) o en tramitación (Área Centro), como la Acequia Real del Generalife, la Real de la Alhambra, la de Aynadamar, la Acequia Gorda y sus ramales urbanos vistos, los restos del Canal de los Franceses, y aquellas acequias estructurantes de la Vega próxima reflejadas en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada.

-Las obras de ingeniería civil de interés, tales como el Puente de los Vados sobre el río Genil.

3.- El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos elementos urbanos de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en B.O.P. y prensa local. A dichos elementos urbanos de interés les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo (OP).

Artículo 11.6.7.- Medidas de protección¹³⁸² (OP).

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

3. Consta así mismo de: clasificación tipológica, descripción (morfológica e histórica), estado de conservación, singularidades y fuentes documentales y bibliográficas.

4. La no pertenencia a este catálogo de cualquier mobiliario no significa su depreciación ya que existe un deber de conservación del mismo por sus prestaciones utilitarias y de decoro para la ciudad.

5. El mobiliario incluido como patrimonio a proteger de manera específica se refiere generalmente a prototipos que ha sido especialmente significativos para el Área Centro. La ficha catalográfica incluye la génesis de la pieza y sus ubicaciones más importantes, puesto que se trata de buena parte de los casos de piezas producidas industrialmente y emplazadas en varios puntos del Área Centro.

6. Otros elementos incluidos agrupan piezas singulares, en la mayor parte de los casos sin valor de repetición puesto que se producen como elementos únicos. Es un patrimonio urbano muy importante y agrupa elementos diferentes en escala, materiales, composición, etc..

7. Este Catálogo tiene un valor didáctico junto con los jardines y arbolado para transmitir el aprecio por piezas que tienen un especial significado en la historia de la ciudad. Buena parte de los elementos reseñados tienen un valor etnográfico notable y pueden ser punto de partida para una renovación de los valores de la ciudad.

8. La realización de cualquier tipo de obra de carácter público o privado implica un cuidado específico de los elementos catalogados que pueden verse afectados y la justificación de su cuidado y mantenimiento en el proyecto correspondiente.

9. El catálogo puede servir como fuente de información para programas de conservación del mobiliario y para la ideación de nuevos prototipos".

¹³⁸¹PEPRI Centro, aprobado definitivamente el 26 de julio de 2002. Publicado en el BOP número 186 de fecha 14 de agosto de 2002.

¹³⁸²Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera ordenación estructural (OE), la medidas que afecten a un B.I.C. y su entorno.

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 acompañada, 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. El Ayuntamiento o 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 divisables desde los sectores en desarrollo o las áreas en reforma.

5.-Quedarán fuera de ordenación¹³⁸³, las partes, elementos arquitectónicos o bienes improprios 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 al 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.

Artículo 11.6.8.- Medidas de fomento a la protección de los elementos de interés¹³⁸⁴.

1.-Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establecen la vigente legislación de protección del patrimonio¹³⁸⁵ (OE). ~~en la forma que determine la administración competente.~~

¹³⁸³ Apartado 4 del artículo 6.1.4 de las presentes Normas del PGOU.

Artículo 34.2 de la LOUA:

“A) A los efectos de la situación de fuera de ordenación, el instrumento de planeamiento, deberá distinguir entre:

a) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

Las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

b) Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

B) El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

C) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.ª Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.ª Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación”.

¹³⁸⁴ redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

~~2.-El Ayuntamiento dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente documento del PGOU de Granada, 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.~~

2.-El Ayuntamiento establecerá las medidas fiscales y económicas así como los programas de Rehabilitación a desarrollar en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los elementos de interés catalogados¹³⁸⁶ (OP).

~~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.~~

¹³⁸⁵ Artículo 91 de la LPHA ("Subvenciones");

"1. Podrán concederse subvenciones a quienes tengan la propiedad, la posesión o sean titulares de otros derechos sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, adecuándose a lo previsto en la legislación general en materia de subvenciones.

2. Cuando razones excepcionales lo justifiquen, podrán concederse de forma directa las subvenciones que tengan por objeto la conservación y restauración de bienes individualmente inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la redacción de planes urbanísticos a que se refieren los artículos 30 y 31 de la Ley, así como la redacción de cartas arqueológicas municipales.

3. La concesión de subvenciones se realizará dentro de los límites presupuestarios y con arreglo a los criterios que establezcan las bases reguladoras de la concesión, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de subvenciones y ayudas públicas, entre los que deberán incluirse la mayor necesidad de protección, la mejor difusión cultural y el mayor aseguramiento de los fondos públicos empleados.

4. En el supuesto de que antes de transcurridos veinticinco años desde el otorgamiento de las subvenciones previstas la Administración adquiera por compraventa, tanteo, retracto o expropiación con fines culturales bienes a los cuales se hayan aplicado dichas subvenciones, se detraerá del precio de adquisición, una vez actualizado, una cantidad equivalente a las mismas, considerándose como anticipos a cuenta.

5. Por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico se realizarán las actuaciones necesarias para apoyar la actuación de las entidades locales en esta materia".

¹³⁸⁶ Sólo ha sido aprobada la Ordenanza Municipal reguladora de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas, publicada en el BOP número 227, de 26 de noviembre del 2012.

ANEXO I
ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE
LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

ANEXO I. ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 1.1.1.- Concepto.

1.-Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o las de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo Urbano o las propias de los Planes Parciales que se redacten para Suelo Urbanizable y Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación -que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras- o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante¹³⁸⁷.

2.-Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares¹³⁸⁸.

¹³⁸⁷ Artículo 98 de la LOUA ("Proyectos de urbanización"):

"1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritos en el artículo 113.1 de esta Ley y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias".

Artículo 70 del RPU:

"1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

2. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización los servicios urbanísticos a que hace referencia el artículo 53.2, cuando se hayan estimado necesarios en el Plan Parcial.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos".

¹³⁸⁸ Artículo 143 de la LOUA ("Las actuaciones urbanizadoras no integradas"):

"1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

Artículo 1.1.2.- Contenido¹³⁸⁹.

- 1.-En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.
- 2.-Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.
- 3.-Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.
- 4.-Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinación del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 1.1.3.- Documentos que integrarán los proyectos de urbanización¹³⁹⁰.

- 1.-Los proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:

- Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.
- Estudio de Seguridad y Salud.

c) Transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
d) Adquisición por expropiación, compra o permuta.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

¹³⁸⁹ Artículo 98 de la LOUA ("Proyectos de urbanización").

¹³⁹⁰ Artículo 69 del RPU:

"1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario".

2.-No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

3.-En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

Artículo 1.1.4.- Proyectos de urbanización¹³⁹¹.

1.-Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:

¹³⁹¹ Artículo 113 de la LOUA ("Gastos de urbanización"):

"1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
- f) Gestión del sistema de actuación.
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
- i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.
- j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- k) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

2. Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

3. Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento".

Artículo 70 del RPU:

"1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

2. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización los servicios urbanísticos a que hace referencia el artículo 53.2, cuando se hayan estimado necesarios en el Plan Parcial.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos".

- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de alumbrado público.
- Señalización.
- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

2.-Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

3.-Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficit que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación¹³⁹².

Artículo 1.1.5.- Control de calidad. Pruebas y ensayos¹³⁹³.

- 1.-Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.
- 2.-El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad, hasta el 1,5% del coste total de la obra, será de cargo del Contratista.
- 3.-De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradoras a las que afecten.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

¹³⁹² Artículo 70.3 del RPU.

¹³⁹³ Decreto 67/2011, de 5 de abril, por el que se regula el control de calidad de la construcción y obra pública en Andalucía.

Artículo 1.2.1.- Redes de infraestructuras. Condiciones generales.

1.-Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2.-Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Compañía Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Andaluza de Gas S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras.

Artículo 1.2.2.- Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.

1.-A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial¹³⁹⁴.

¹³⁹⁴Capítulo V, Sección 2 del RPU ("De las determinaciones" de los "Planes Parciales").

Artículo 45:

"1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

(...)

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

(...)

2. Las dotaciones de los Planes Parciales serán en todo caso independientes de las previstas en los Planes Generales y tendrán, por lo tanto, carácter complementario de éstas".

Artículo 52 del RPU:

"1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla. A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.

3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 de este Reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.

4. El Plan Parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado".

Artículo 53 del RPU:

"1. El Plan Parcial determinará los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones del Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias. 2. El Plan Parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicios:

-Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

-Red de alcantarillado.

-Red de distribución de energía eléctrica.

-Red de alumbrado público.

2.-El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo 1.2.3.- Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1.-Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2.-En calles con anchos superiores a los 15 metros las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3.-Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío y en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

4.-La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y

El Plan Parcial establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.

3. Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose claramente los elementos que hayan de realizarse en galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.

4. En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y, en su caso, el área de protección de aquéllas.

5. La red de evacuación, para cuyo cálculo de capacidad habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de la pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediere, al sistema de depuración. En los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.

6. La red de distribución de energía eléctrica señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación y las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, las Ordenanzas del Plan Parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

7. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes enunciadas en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado entre las determinaciones del artículo 45 de este Reglamento, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda".

Artículo 55 del RPU:

"1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.

2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

-Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

-Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

-Red de alcantarillado.

-Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

-Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.

-Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.

-Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.

-Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan".

saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

5.-La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6.-Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificados.

7.-En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 metro del eje de los árboles.

8.-En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Conjunto Histórico y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

9.-Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

-Abastecimiento de agua: Fundición Color Negro.

-Saneamiento: PVC fijo. Colore Teja.

-Alumbrado Público: PVC corrugado auto resistente AE 110 mm. Color Rojo.

-Soporcable: PVC corrugado auto resistente AE 110 y AE 63 mm. Color Amarillo.

-Comunicaciones: PVC corrugado auto resistente AE 110 mm. Color Azul.

-Energía Eléctrica: PVC corrugado auto resistente AE 140 y AE 160 mm. Color Rojo.

-Semáforos: PVC corrugado auto resistente AE 110 mm. Color Naranja.

-Telefonía: PVC corrugado auto resistente AE 110 mm. Color Verde.

-Vacío: PVC corrugado auto resistente AE 110 mm. Color Blanco.

-Gas Natural: PVC liso AE 160, 200 mm. Color Amarillo.

10.-Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.

Artículo 1.2.4.- Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

1.-En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm. situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Artículo 1.2.5.- Instalaciones especiales.

1.-Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

Artículo 1.2.6.- Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras.

a. Obras que se realizan en vías públicas.

1.-Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2.-Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las acera, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

b. Características generales.

1.-La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos¹³⁹⁵.

2.-En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de "*Dirección Prohibida*" y "*Dirección Obligatoria*", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

3.-En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

c. Señalización y balizamientos mínimos¹³⁹⁶.

1.-Toda obra deberá estar advertida por la señal "*peligro de obras*".

2.-Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

¹³⁹⁵ Título III ("*Señalización*") del Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.

¹³⁹⁶ La administración local debe gestionar las obras que tienen lugar en la vía pública, tratando de asegurar unas condiciones de seguridad y accesibilidad y minimizar las afecciones a la movilidad de las personas y mercancías en el entorno. La Instrucción de Carreteras 8.3 de Señalización de obras fijas de aplicación a la señalización de obras fijas en vías interurbanas, no es de aplicación en el entorno urbano puesto que en la mayoría de los casos no es posible cumplir las distancias entre señales que se proponen. En los entornos urbanos, el viario tiene muchos usos y es necesario que sean tenidos en cuenta todos a la hora de señalar las obras. La velocidad de circulación es menor, pero se producen un gran número de situaciones potencialmente peligrosas por la gran cantidad de agentes en desplazamiento.

3.-Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4.-Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

-La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calcatas etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

-Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.

-Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.

-Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

-Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

d. Señalización complementaria.

1.-La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

2.-Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

3.-Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "DIRECCIÓN OBLIGATORIA" inclinadas a 45°.

e. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

f. Modo de efectuar las obras.

1.-Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

2.-Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.

3.-Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras¹³⁹⁷.

¹³⁹⁷ Ahora Concejalía Delegada de Seguridad Ciudadana, Movilidad, Proyectos Estratégicos y Oficina Metropolitana.

4.-Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

g. Pasos de peatones.

1.-En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

2.-Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

3.-Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los indicados en los detalles gráficos.

4.-Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.

Artículo 1.2.7. Medidas correctoras de impacto ambiental.

En los Proyectos de Urbanización que desarrollen las obras a realizar en los ámbitos de Planes Parciales en Sectores de Suelo Urbanizable, o Planes Especiales y Estudios de Detalle en Áreas de Actuación en Suelo Urbano, en los que se prevea en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del presente Plan General, la aplicación de medidas correctoras, deberán especificarse en Capítulo aparte, las causas principales de impacto ambiental, con descripción de las alternativas para su atenuación y las medidas que se proponga adoptar para ello. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado¹³⁹⁸.

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS EN SUPERFICIES Y AEREAS. FIRMES Y PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Artículo 1.3.1.- Red viaria. Tráfico y aparcamientos.

a. Condiciones de diseño y calculo. Generalidades.

1.-Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos de Obras Públicas (OO.MM.) del Ayuntamiento de Granada por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.

¹³⁹⁸Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

2.-Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten, con atención especial al Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía y la Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación de Granada¹³⁹⁹.

b. Secciones mínimas de viario.

1.-En suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en el plano correspondiente del PGOU.

2.-Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

3.-No se impone una Documentación formal mínima, porque el grado de complejidad es muy distinto de un ámbito a otro, pero en cualquier caso deberán utilizarse los datos actualizados del Área de Tráfico y sus indicaciones.

c. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado.

1.-La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.

2.-Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales.

d. Secciones mínimas de aceras.

1.-La anchura mínima de aceras peatonales será 2,00 m., desde la arista exterior de bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso sosegado del peatón.

2.-Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de suelo urbanizable y Unidades de Ejecución en suelo urbano.

3.-Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del casco histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

e. Secciones mínimas de Aparcamientos.

1.-Los aparcamientos en calles son de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería. Los aparcamientos en línea tendrán dimensiones mínima 4,50x2,00 m. Los aparcamientos en batería serán de 5,00x2,50 m. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones 5,00x3,30 m.

¹³⁹⁹Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

f. Secciones mínimas de calles.

1.-En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones en nuevos desarrollo, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

a. Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

b. Con acerado de 1,50 m. a ambos lados, carril circulatorio de 3 m. de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

2.-En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en líneas, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos.

3.-Este tipo de calle de anchura mínima se podrá hacer en todo caso sólo en zonas de uso vivienda unifamiliar, debiendo justificarse de forma expresa.

4.-En cualquier otro caso, la anchura mínima de la calle será la resultante de la adición de las secciones mínimas de los distintos elementos: acera, calzada y aparcamientos.

Artículo 1.3.2.- Firmes y pavimentos.

Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos por el Área de OO.PP. del Ayuntamiento de Granada, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

Los pavimentos destinados en forma exclusiva o no a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinto grafiado, textura o material. Los registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante. en caso de utilizar enrejado, las dimensiones máximas de la malla serán de 2x2 cm.

a. Firmes en calzada.

1.-Firmes de Adoquinado.

A.S.1. Para tráfico rodado intenso.

Composición:

-Zahorra natural, 20 cm.

- Hormigón H-150, 10 cm.
- Mortero de cemento
- de 300 Kgs. en seco, 5 a 7 cm.
- Adoquinado sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

A.S.2. Acceso a Garajes.

Composición:

- Zahorra natural, 15 cm.
- Zahorra artificial, 15 cm.
- Lecho de arena.
- Adoquín sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

A. Adoquinado de piedra.

Composición:

- Zahorra compactada, 20 cm.
- Hormigón H-150, 15 cm.
- Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

2.-Firmes de empedrado.

E.R. Tráfico rodado.

Composición:

- Zahorra natural, 20 cm.
- Hormigón H-150, 15 cm.
- Empedrado sobre mortero de 800 Kgs. de cemento. rejuntado con mortero en seco de 600 kgs. de cemento.

E.P. Calles Peatonales.

Composición:

- Zahorra natural, 10 cm.
- Hormigón H-100, 10 cm.
- Empedrado sobre mortero de 300 kgs. de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kgs, de cemento.

3.-Firmes de Hormigón.

Tipo H.

Composición:

- Zahorra compactada, 30 cm.
- Hormigón H-200, 20 cm.

4.-Firmes Asfálticos.

Tráfico rodado.

Tipo "G" Grava cemento.

Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Grava cemento, 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadora Aglomerado, 4 cm.

Tipo "Z". Zahorra.

Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Zahorra artificial, 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadora Aglomerado, 4 cm.

Firme Mixto.

Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Hormigón H-100, 15 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadura Aglomerado, 4 cm.

b. Bordillos y Líneas de Agua.

- 1.-El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud, de granito o piedra de Sierra Elvira.
- 2.-La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín de piedra, tornado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.
- 3.-Tanto el bordillo como la línea de aguas asientan sobre base de Hormigón de 200 kgs. de cemento.
- 4.-En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

c. Pavimentos blandos.

- 1.-Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.
- 2.-Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento, al igual que los de tierras rojas de la Alhambra, ejecutados sobre base de zahorra natural.

Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por el Área de OO.PP. del Ayuntamiento de Granada.

3.-Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

Artículo 1.3.3.- Señales verticales y marcas en pavimentos.

a. Generalidades.

1.-Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa autorizada;

2.-La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos del Área de Tráfico del Ayuntamiento de Granada.

3.-Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

-Se dispondrán en el tercio exterior de la calzada siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,20 metros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada y se procurará, en cualquier caso, la colocación en grupo de varias de ellas en único soporte.

-Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a 2,20 metros.

-En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 1 metro.

-Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias, o de mecanismos alternativos, que sirvan de guía, cuando se abra el paso a los viandantes, a las personas con visión reducida.

b. Señales verticales.

1.-Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.

2.-Placas: Las placas a emplear en señales estarán constituidos por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm.) de espesor,

admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm.) en más o en menos.

3.-Elementos de sustentación y anclaje: Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

4.-Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos. Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.

5.-Elementos reflectantes para señales: Todos los materiales que se utilicen para hacer reflexivas las señales deberán haber sido previamente aprobados por los servicios técnicos municipales.

6.-Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

c. Marcas viales. Señalización horizontal.

1.-Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a partir de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

2.-Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

3.-Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los servicios municipales.

Artículo 1.3.4.- Redes superficiales y aéreas.

1.-Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2.-Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos -tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.- éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

3.-Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

4.-No obstante lo indicado, se especifican a continuación las condiciones correspondientes a cada situación urbanística.

Suelo Urbanizable.

No se admitirá el levantamiento de líneas eléctricas aéreas de alta, media o baja tensión así como de comunicaciones o cualquier otro tipo y, en su defecto, en caso de no ser posible la instalación subterránea por falta de definición en el trazado urbanístico o por cualquiera otra causa solo se admitirán con carácter provisional¹⁴⁰⁰.

Nuevas Urbanizaciones.

Todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado público, comunicaciones o cualquier otro servicio deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.

Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la designación como suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea¹⁴⁰¹.

Suelo Urbano¹⁴⁰².

En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes no se admitirán trazados aéreos o adosados a las fachadas debiendo disponerse las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios.

En el caso de que se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en acera o empotradas en la fachada que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones.

Conjunto Histórico.

Además de las medidas previstas para las instalaciones en el casco urbano, deberán seguirse las siguientes:

En general se evitarán los módulos de contadores en las fachadas de los edificios situados en esta zona particularmente en los edificios catalogados y si, excepcionalmente, tuvieran que colocarse, porque no fuera posible disponer otra solución, se alojarán en hornacinas practicadas en la fachada con puerta exterior de características que afecten en la menor medida posible a la composición arquitectónica de la misma.

Se actuará de igual forma para las cajas generales de protección.

Artículo 1.3.5.- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.

a. Condiciones generales.

1.-Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

¹⁴⁰⁰ Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

¹⁴⁰¹ El problema de las líneas eléctricas de alta tensión y el desarrollo urbano.

Ver por ejemplo: http://www.ararteko.net/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/1_937_3.pdf; o <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/904606.pdf>.

¹⁴⁰² Ver nota anterior.

2.-Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

3.-En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de la obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

4.-Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los siguientes criterios de itinerarios peatonales.

-El ancho mínimo será de 1,20 metros.

-Las pendientes transversales serán iguales o inferiores al 2% y las longitudinales serán como máximo del 12% en tramos inferiores a 3m. y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 m.

-La altura máxima de los bordillos será de 12,5 cm., debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento, mediante un plano inclinado con pendiente máxima del 12%.Las zonas ajardinadas y los setos estarán siempre delimitados por un bordillo de 5 cm. de altura mínima o por un cambio de textura del pavimento que permita a las personas con visión reducida localizarlos. Se prohíben las delimitaciones realizadas únicamente con cables, cuerdas o similares.

-Los bolardos o mojones que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, dejarán espacios con luz libre mínima de 1,20 metros, para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de baldosas especiales en sentido perpendicular a la marcha a cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o mojones, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.

-Los aseos públicos que se emplacen en estos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos de un inodoro y lavabo que cumplan las características del apartado 6.3.6.5 de este volumen del PGOU referente a servicios e instalaciones dentro de las condiciones generales y particulares para la accesibilidad y la eliminación de Barreras¹⁴⁰³.

b. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1.-En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2.-Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta ordenanza, se

¹⁴⁰³ Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3.-En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4.-Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5.-Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

6.-Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7.-Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase esté muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo o parte.

c. Sistema de riegos.

1.-Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en el Capítulo IV artículo 5.4.1 "Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes".

2.-La ejecución de todo sistema de riego se hará de acuerdo a lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas de Plantación y los Detalles Constructivos del Área de Obras Municipales.

3.-Tal y como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable.

d. Condiciones del suelo y las tierras

1.-Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a 50 centímetros. Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

e. Plantación y siembra.

1.-La elección de especies atenderá a los siguientes criterios básicos:

a. Las exigencias de cultivo de la especie a elegir, dependientes de las características climáticas y edáficas de su zona de procedencia, serán compatibles con las condiciones

climáticas y edáficas del medio urbano de Granada y con los límites de tolerancia, ya experimentados, para cada especie.

b. En el caso del arbolado las especies se elegirán de forma que el volumen que alcance cada ejemplar al llegar a la madurez de su desarrollo coincida o sea menor que el espacio urbano (aéreo y subsuelo) de que va a disponer.

c. La justificación prioritaria para dotar de elementos vegetales a la ciudad procede de los servicios medioambientales que proporcionan. Son fundamentalmente la regulación de las oscilaciones térmicas y de la humedad relativa del aire. Esto depende directamente de la cantidad de hojas que sombrean y transpiran; es decir, del volumen de la copa o parte aérea de cada placita. Por tanto el desarrollo de los ejemplares de la especie a elegir en proyecto será el máximo posible para un espacio dado: se proyectará preferentemente la plantación de pocos árboles de gran volumen de copa y extenso desarrollo que de muchos árboles pero de poco porte.

d. Por otra parte, dadas las condiciones de extremosidad de nuestro clima, los elementos vegetales principales (árboles) se elegirán preferentemente de hoja caduca. No se rebasará la proporción de 1/3 de ejemplares de hoja perenne en la masa proyectada.

e. El cultivo de las especies elegidas, previendo su conservación tras la plantación, será concordante con las consignas de simplificación y moderación presupuestaria.

2.-Para establecer el tamaño y características de las plantas a utilizar se incluirán en el proyecto, anejos en los que para cada especie se indique:

-Dimensión característica del suministro. En general: perímetro del tronco a 1m. de altura para frondosas caducifolias y altura total desde el cuello de la raíz para coníferas, frondosas de hoja perenne y arbustos.

-Método de cultivo en vivero, con especial referencia a número de trasplantes y repicados.

-Presentación de la planta suministrada y tamaño del cepellón.

-Otras características particulares como: formación especial, períodos vegetativos crecidos por una planta injertada y especie del porta injertos, garantía de precedencia de la semilla de plantas autóctonas, pasaporte fitosanitario de las especies que lo requieran, etc.

3.-Las características vegetativas, de porte y de formación de una buena planta se especifican ampliamente en la Normativa aplicable a la que hacemos referencia en apartados anteriores. Se proyectarán elementos vegetales de dimensiones tales que exista oferta de calidad en el mercado. En general actualmente en nuestra zona, a mayor tamaño se da una menor calidad (aparte de mayor coste).

4.-El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad y extensión antes de efectuar la plantación, se excavará toda la superficie del alcorque por 1m. de profundidad al menos con objeto de aportar el mayor volumen de tierra vegetal sería posible. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles superiores a 1x1 m².

5.-Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá

detallarse al margen del mismo plano. Se graficarán los símbolos de las plantas de forma que su centro sea el punto exacto de ubicación de la asociación vegetal proyectada considerando los espaciamientos naturales de cada especie y demás exigencias de cultivo.

f. Zonas ajardinadas y diseño general de las urbanizaciones.

1.-Como criterio básico se tenderá a la concentración de toda la superficie ajardinada exigible al proyecto en un solo punto o parcela, evitando la dispersión y proliferación de rincones ajardinados y jardineras de exiguas dimensiones cuya conservación es cara y complicada. En el resto de la superficie a urbanizar se preverá la plantación de arbolado viario en alcorques. Se exigirá proyectar la plantación de arbolado en todas las aceras de ancho superior a 8 m.

2.-A su vez cada superficie objeto de intervención de ajardinamiento se zonificará según la calidad del suelo que va a servir de medio de plantación si este no se ha homogeneizado previamente.

g. Conservación.

1.-En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos. Se propondrá un Plan de Mantenimiento Anual, detallando para cada labor a realizar: las fechas previstas, método de trabajo y relación de materiales a emplear¹⁴⁰⁴.

2.-Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

h. Contenido específico de los proyectos de jardinería.

Además de lo especificado en el Capítulo I, Artículo 5.1.3 de este Título V, los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

1.-Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

2.-Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m. señalando la ubicación de los elementos vegetales existentes, planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

Se exigirá además plano de compatibilidad espacial de las plantaciones previstas con el trazado de las redes de las infraestructuras proyectadas, siguiendo el criterio de separación neta de los elementos vegetales respecto de los restantes elementos urbanos.

3.-Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidas normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento. El Capítulo de Jardinería se subdividirá de forma clara en los siguientes apartados o partidas:

¹⁴⁰⁴No consta la existencia del referido "Plan de Mantenimiento Anual".

- Preparación del medio de plantación.
- Suministro de plantas y plantación.
- Mantenimiento durante el primer año.
- Red de riego.

Cada especie a plantar se definirá en una unidad de obra propia, indicando: nombre científico y de variedad o cultivar, dimensión característica que se determina y presentación del suministro.

4.-Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de marras y condiciones de conservación. Este Pliego será al menos tan detallado como el del Área de Obras Municipales.

5.-Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los de champiñón o "campos" de basuras urbanas.

Artículo 1.3.6.- Equipamiento y mobiliario urbano.

a. Condiciones generales

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encerrados en alguna de sus partes.

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos, etc. se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyen obstáculos para el tránsito peatonal.

Así mismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando que se constituyan en obstáculos.

b. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

- 1.-En los juegos no podrán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
- 2.-Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
- 3.-En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

c. Papeleras y bancos.

- 1.-Las papeleras serán del tipo municipal.

2.-Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ninguna dimensión inferior a los 6 centímetros.

d. Especificaciones técnicas del mobiliario urbano.

1.-No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas a alturas inferiores a 2,20 metros.

2.-Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura mínima de 90 cm. y máxima de 120 cm.

3.-Las bocas de los contenedores y papeleras no podrán estar a una altura superior a los 90 cm.

4.-Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones, y a una altura de 90 cm. Igualmente prescripciones deberán seguirse respecto de las máquinas expendedoras, en lo que se refiere a las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición; en caso de existir torniquetes o barreras, se habilitará un acceso sin estos obstáculos, con un ancho mínimo de 1 metro.

5.-Se señalarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes, y de 1 metro de ancho, todos los elementos de mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.

6.-Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos, se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas. Y para ello deben disponer de mostrador de 0,80 m. de anchura y una altura no superior a 1,10 m.

7.-Donde haya asientos a disposición del público, un 2% de los mismos, como mínimo, tendrán una altura de 50 cm., con un ancho y fondos mínimos de 40 cm.

8.-Cuando se disponga de fuentes bebedoras, el caño o grifo debería estar situado a una altura de 70 cm., sin obstáculos o bordes, de forma que sean accesible por una persona usuaria de silla de ruedas.

9.-El diseño de cabinas u hornacinas telefónicas, deberá ser tal que pueda ser utilizado por todas las personas con movilidad reducida.

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS.

Artículo 1.4.1.- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes.

a. Generalidades

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirá la normativa y directrices que fije el Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.

b. Caudales de cálculo.

Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para el abastecimiento de aguas a efectos de su cálculo serán:

-Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 500 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contra incendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m² construidos¹⁴⁰⁵.

-Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/Ha.

-En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc. las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por Ha.

-El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2'4.

-De estos cálculos quedarán excluidas todas aquellas arterias que la empresa o compañía suministradora determine que tienen función de transporte, además del propio abastecimiento.

-En zonas consolidadas o semiconsolidadas se tomarán como referencia los valores antes indicados.

c. Dimensiones de los conductos y características generales de la red.

Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

-Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.

-Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

-Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catá logo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

-La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

¹⁴⁰⁵ Actualmente el "coeficiente de habitabilidad" aplicado por la Junta de Andalucía a efectos urbanísticos es de 2,4 habitantes por vivienda (el tipo medio de vivienda es de 100 m² construidos).

Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico:

"Artículo único. Se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Dicho coeficiente podrá ser revisado en función de la evolución del número de miembros que componen los hogares y las familias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, en todo caso, con la publicación de los Censos de Población y Vivienda".

-Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 150 mm.

En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

-Peso del conducto a tubo vacío y lleno.

-Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.

-Empuje de tierras adyacentes.

-Sobrecarga de tráfico.

-Acciones térmicas.

Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocaran con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.

Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de función de dimensiones adecuadas al tamaño de la válvula de modo que permitirá su fácil desmontaje y maniobrabilidad.

Los ramales de las acometidas serán tubería de polietileno de alta densidad.

Las válvulas de las acometidas serán de tipo de esfera y se instalarán en el interior de pequeñas arquetas del tipo normalizado en la Ciudad y precintadas. Las marcas y modelos de estas válvulas serán las tipificadas por la empresa y compañías suministradoras para la red general.

d. Características de la red.

1.-Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

2.-Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3.-Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

4.- Características de los conductos.

e. Características de las tuberías.

1.-De forma general todas las conducciones serán de fundición modular (dúctil) y sólo excepcionalmente podrá colocarse otro tipo de tuberías, con la aprobación expresa del

Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas o Compañía Suministradora.

2.-Para todas ellas regirán las prescripciones del vigente "*Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua*", especialmente en lo concerniente a características de fabricación, rugosidad, diámetro y espesores, resistencias, presión de trabajo, pruebas y uniones de acueductos.

f. Colocación y montaje de los conductos.

1.-Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomaran las medidas que el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas o Compañía Suministradora considere necesario.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. Para tubos pequeños, la anchura mínima será de 0'80 m.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena de río, hasta una altura de 10 centímetros sobre la generatriz superior del tubo, procediéndose a continuación y una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 centímetros por tongadas de veinte centímetros apisonados a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Normal.

Al proceder al relleno de la zanja se dejarán previstos dados de anclaje a una distancia máxima de doscientos metros, con el objeto de poder instalar las bridas ciegas y efectuar las entibaciones necesarias para efectuar las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la empresa suministradora, habrán de efectuarse previa la recepción provisional de las obras por parte de ésta, que habrá de preceder a la recepción definitiva.

2.-Colocación de los tubos.

El montaje de la tubería se realizará por personal experimentado del Contratista Homologado por la Empresa Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyaran directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

En todas las piezas "T", curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en el plano adjunto.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta

alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

g. Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos.

1.-Las piezas especiales consisten principalmente en:

-Codos, tes, reducciones, etc..

-Válvulas de cierre y maniobras.

-Válvulas de retención.

-Piezas especiales de bifurcación de tuberías.

-Ventosas.

-Hidrantes y bocas de riego.

2.-Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

3.-Todas las piezas especiales deberán ser de fundición dúctil y aquellas que no existan en el mercado se fabricarán en chapa de acero A-42, de doce milímetros de espesor y pintado con un espesor de 300 micras (4 manos) y antes de su colocación deberán ser aprobadas por el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de Empresa o Compañía Suministradora.

4.-Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercalarse atendiendo a los Criterios de funcionalidad y explotación.

5.-Las válvulas de cierre serán de compuerta hasta diámetro de 200 mm. Para los mayores serán de mariposa.

6.-Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

7.-Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

8.-Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las

válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

9.-Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Tendrán un diámetro de 80 mm. y todo el montaje se realizará en función dúctil, embridado, conforme a planos de la Compañía Suministradora.

10.-Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio de Extinción de Incendios. Se situarán en lugares fácilmente accesibles al citado servicio y debidamente señalizados.

11.-Acometidas. Durante las obras de ejecución de la urbanización sólo se podrán instalar las acometidas de edificios que cuenten con licencia municipal, debiendo presentar en la Compañía suministradora de agua un plano en el que estén suficientemente acotadas, para obtener la aprobación de su instalación. Se construirán según las normas de la compañía suministradora, con válvulas previamente precintadas por ella.

12.-Depósitos, impulsiones y grupos de bombeo. En aquellas zonas donde la red existente no disponga de 1,5 Kg/cm² de presión sobre el punto superior de las edificaciones futuras, construirán depósitos a cota suficiente para obtener dicha presión. En caso de zonas de pequeña entidad se podrá utilizar grupo de presión de velocidad con regulador de frecuencia, con dos bombas de uso alternativo, conectado a la red de la compañía suministradora. La alimentación de los depósitos se hará con impulsiones instaladas en casetas que contarán con doble equipo de bombeo.

Todas estas instalaciones estarán dotadas de equipo de telemando y telecontrol conectadas a instalaciones centrales de la concesionaria del servicio, con suministro eléctrico de baja tensión, serán construidos en terrenos que serán cedidos mediante escritura pública al Excmo. Ayuntamiento de Granada, y estarán totalmente cercados. Para su completa definición se seguirán las indicaciones de la compañía suministradora de agua.

Artículo 1.4.2. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales¹⁴⁰⁶.

a. Tipo de red. Caudales de cálculo.

1.-Normalmente se optará por el sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas de uso residencial en las que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

2.-Caudales de Cálculo.

Para el cálculo de éstos se adoptará la siguiente fórmula:

$$Q_{pi} = 3.860 \frac{A}{\sqrt{0.603}}$$

en la cual los parámetros vienen definidos de la siguiente forma:

Q_{pi}=Caudal de aguas pluviales en litros/segundos.

A=Hectáreas de la cuenca vertiente hasta la sección del colector que se dimensiona o comprueba.

¹⁴⁰⁶Ver Ordenanza Municipal Reguladora de los Vertidos a la Red de Alcantarillado del Ayuntamiento de Granada, publicada en el BOP número 137, de 20 de julio del 2010, modificada el 8 de marzo del 2017.

L=Longitud máxima, en metros, a recorrer por el agua en la citada cuenca.

En esta fórmula se ha considerado un tiempo de concentración correspondiente a la velocidad media de escurrimiento de 1'5 m/seg. Un período de recurrencia de 10 años y una duración de chubasco de 10 minutos. Así mismo se ha adoptado un coeficiente de escorrentía medio de 0'6 que en cada caso deberá justificarse.

3.-Caudal de aguas negras.

Se adoptará la formula $Q_{A. \text{negras}} = 0'0150 \text{ l/hab} \times \text{seg.}$, en la cual se ha supuesto una dotación de 500 l/hab./día y un coeficiente de punta de 2'4.

El número de habitantes previstos se obtendrá a partir de los volúmenes máximos edificables.

En zonas industriales se justificarán debidamente los caudales previstos dependientes como es lógico del tipo de industria a instalar, debiéndose considerar a efectos de cálculo, que los caudales punta no serán inferiores a 2 l/segundo x hectárea.

De este cálculo quedarán todos aquellos colectores que la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Granada, S.A., determine que tiene función de colector propiamente dicho.

b. Dimensionamiento de los conductos.

1.-Diagrama auxiliar de cálculo.

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos del flujo.

2.-Velocidades.

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será de 3 m/seg. y mayor de 0'60 m/seg.

3.-Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse a un tanteo de secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos, (Bazin, Manning-Strickler, etc.) suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0'40 m.

En el dimensionamiento estático-existente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- 1.- Peso propio del conducto.
- 2.- Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
- 3.- Empuje de tierras.
- 4.- Empuje de aguas, cuando exista.
- 5.- Sobrecarga de tráfico.
- 6.- Dilatación o retracción por variación de la temperatura.

c. Características de la red.

1.-Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público.

En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

En las calles de nueva planta, la red debe desdoblarse, en calles con anchura mayores o iguales a 15 metros según lo especificado en el artículo 2.3 de esta Ordenación, distantes siempre como mínimo 0'60 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

2.-Trazado de perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa o Compañía Suministradora, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil (5%), debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0'6 y 3 m/seg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a dos metros, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

d. Características de los conductos.

1.-Tipo de conducto

A efectos de establecimiento de las presentes Normas, se podrán adoptar como conductos normales, los prefabricados de hormigón.

2.-Conductos prefabricados de hormigón.

Los conductos prefabricados de hormigón pueden ser: Circulares con base plana y ovoidales. Dichos conductos cumplirán las Normas vigentes, y aquellas otras que considere necesarias la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Granada, S.A..

3.-Características de Fabricación.

Además de las establecidas por las Normas de tuberías de hormigón del I.E.T.C.C., de obligado cumplimiento, el hormigón deberá ser homogéneo, compacto o impermeable, fabricado con cemento Portland o Puzolánico, y habiendo sufrido en su fabricación procesos de centrifugación, vibrocentrifugación o vibropresión adecuados.

4.-Rugosidad.

El coeficiente de rugosidad no será superior a $N = 0'0012$ en la fórmula de Manning.

5.-Diámetro y espesores.

Los diámetros a utilizar en tubos circulares estarán comprendidos entre los 400 y 1.500 mm. La resistencia de los conductos cumplirá con la indicada para serie "C" o clase 135 en la clasificación vigente para tubos de hormigón. Para diámetros iguales o superiores a 600 mm estarán provistos de armaduras. Los tubos de PVC se usarán con diámetro de 200mm en desagües de imbornales, con diámetros hasta 250 mm en acometidas, y para pequeños colectores se podrán utilizar de 315 mm.

Cualquier tipo de conducto a utilizar, deberá ajustarse en sus características y modo de colocación a lo especificado por la empresa o compañía suministradora.

6.-Presión máxima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. de columna de agua, es decir, 0'8 Kg/cm².

7.-Pruebas.

Además de las pruebas de resistencia antes indicadas y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deben ser sometidos a la prueba de presión interior y a la de presión interior y a la de estanqueidad en la forma y según los métodos que se fijen en las Normas para tuberías de hormigón de I.E.T.C.C..

A presión interior, la tubería montada deberá resistir una presión máxima de 0'5 Kg/cm² durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0'1 Kg/cm².

Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0'5 Kg/cm² no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula:

$W = \emptyset_n \times L$. $\emptyset_n$ = Diámetro interior en metros. L = Longitud de prueba en metros.

8.-Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

e. Colocación de los conductos.

1.-Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por obras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula $B = D_e + 2 \times 0,25 \text{ m.}$ siendo D_e el diámetro exterior del tubo.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0'10 m. sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación a una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm., por tongadas de veinte centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Modificado.

2.-Montaje de los conductos.

El montaje de tubería se realizará por personal experimentado del Contratista homologado por la Empresa o Compañía Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, ú tiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

f. Obras especiales.

1.-Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para control de las características de aguas residuales.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistema de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición de hierro gris, con grafito en vetas finas repartidas uniformemente y sin

zonas de fundición blanca. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 kg/mm².

El apoyo de la tapa sobre el marco debe realizarse perfectamente a lo largo de toda la circunferencia, no debiendo sobrepasar de cuatro (4) mm. el ajuste lateral entre marco y tapa, con el fin de evitar que las tapas "tengan movimiento" dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica.

Los peldaños serán de acero inoxidable en forma de U de 0'40x0'25 m. De los 0'25 m se empotrarán 0'10 m. El espesor de las barras debe ser de 20 mm. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0'40 m y el primer y último peldaño deben estar situados a 0'25 m y a 0'50 m de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.
- A distancia máxima de 40 m.
- A cada acometida procedente de bloques de más de doce viviendas.

2.-Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 cm. de diámetro. La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,5 metros.

El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio, a través de la misma.

El eje de la acometida en la conexión debe formar un ángulo con el eje de la alcantarilla comprendido entre 90° y 45°, efectuando siempre la conexión en un pozo de registro. Esta disposición será preceptiva para acometidas de más de 12 viviendas, por lo que en caso de no existir, será necesario construir el correspondiente pozo de registro.

Las acometidas deben poseer juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora.

Se dispondrá un pozo de registro en la acometida del edificio, situado en el exterior de la fachada. Este pozo estará constituido por una arqueta con tapa de registro.

Artículo 1.4.3.- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

a. Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía Sevillana de Electricidad, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

b. Reglamentaciones y Normas.

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor¹⁴⁰⁷:

1.-Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).

2.-Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias 8aprobado por RD 3275/1982).

3.-Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por Decreto 2413/1973).

Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.

c. Previsión de cargas:

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a lo dispuesto en el REBT, instrucción técnica MIBT 010, que se resumen seguidamente:

Tipo de edificación	Grado de electrificación	Superficie mínima	Potencia asignada en W	Potencia mínima en W
Vivienda	Mínima	Hasta 80 m ²	3.000	
Vivienda	Media	Hasta 150 m ²	5.000	
Vivienda	Elevada	Hasta 200 m ²	8.000	
Vivienda	Especial	-	-	8.000
Comercial	-	-	100 W/m ²	5.000
Industrial	-	-	125 W/m ²	5.000

d. Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. en sus Normas, teniendo en cuenta no solo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino atendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán "cilíndricas" en su sección, es

¹⁴⁰⁷ Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITCRAT 01 a 23. Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

e. Centros de transformación.

Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego debiendo preverse su instalación en los proyectos de los planes parciales correspondientes, en el interior de parcelas de uso privado. También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos cuando la potencia demandada, considerada individualmente o en su conjunto, sea equivalente a la potencia de un transformador normalizado de los utilizados en el resto de la urbanización (generalmente 630 KVA). En este último caso su situación definitiva deberá consultarse con los técnicos municipales.

En el caso de que las demandas correspondientes a varios equipamientos distintos, dentro de un mismo plan parcial, sumen dicha potencia, se podrá disponer un centro de transformación en la parcela de uno de ellos aunque la alimentación a los otros se efectúe desde diferentes centros de transformación por razones de proximidad.

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m². Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de Sevillana.

f. Transformadores.

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

Potencias normalizadas por CSE, en kVA							
Transformadores	50	100	160	250	400	630	1.000

g. Cuadro de baja tensión.

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados de Sevillana, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

h. Batería de condensadores.

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, establezca Sevilla.

i. Red de baja tensión.

La tensión de la red de baja se considerará 400-233 Voltios. Se establecerán los circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 kV o en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas.

Artículo 1.4.4.- Redes de alumbrado público.

a. Fuentes de luz y lámparas.

Las fuentes de luz a emplear en el alumbrado público de la ciudad serán:

1.-Vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.)

Se empleará especialmente en el alumbrado /calles con tráfico rodado y en general en todas las vías y espacios urbanos donde no haya una contraindicación específica en el uso de esta fuente de luz.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

-100 W en ampolla de bulbo o tubular según luminaria en la que vaya ubicada.

-150 W ídem a la anterior.

-250 y 400 W en ampolla tubular.

2.-Vapor de mercurio color corregido (V.M.C.C.)

Se empleará especialmente en el alumbrado de espacios y plazas ajardinadas y en barrios típicos en que lo aconseje el tratamiento de su específica fisonomía (P. ej.). El Albaicín).

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

-125 W, 250 W y 400 W en ampolla de bulbo recubierta para la corrección del color.

3.-Vapor de mercurio con halogenuros 8V.M.H.).

Su empleo es muy restringido y está indicada en luminarias tipo proyector bifoculares para combinarla con el V.S.A.P. en zonas céntricas donde se quiere mejorar la temperatura de color y el rendimiento en color.

También puede emplearse en grandes espacios verdes como alumbrado general de superficies.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

-400 W en ampolla tubular como la más frecuente.

-1000 W en ampolla tubular en casos muy especiales.

4.-Fluorescencia.

Se emplea específicamente en zonas de paseos y espacios ajardinados donde quiera conseguirse un alumbrado ambiental y además por el tipo de luminaria a emplear quiera evitarse el efecto perturbador de la radiación ultravioleta.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

-26 W en lámpara compacta (cuatro tubos).

-36 W en lámpara normal (dos tubos).

b. Luminarias.

De forma general y hasta que se disponga de normativa específica al respecto, las luminarias proyectadas, tanto las convencionales como las de tipo ambiental, estarán concebidas para evitar la dispersión lumínica masiva y directa hacia el hemisferio superior con objeto de paliar el llamado resplandor luminoso nocturno o contaminación lumínica por lo que, dichas luminarias, preferentemente deberán contar con dispositivo óptico interno que oriente el flujo luminoso hacia el hemisferio inferior y consecuentemente aumente su eficiencia energética.

El valor admisible de FHS (flujo emitido hacia el hemisferio superior) en % del flujo total de la instalación, así como los niveles de iluminación a adoptar, deberá consultarse en cada caso con los técnicos municipales encargados del alumbrado público.

Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

1.-Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto.

Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento.

Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante.

Características: Vienen especificadas en el pliego general de condiciones pero las seleccionadas para el alumbrado de la ciudad serán:

-Luminarias con envoltorio de fundición de aluminio inyectado.

-Reflector de aluminio anodizado y abrillantado.

-Cierre de vidrio refractar borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.

-Compartiendo para alojamiento del equipo auxiliar.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

2.-Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados de zonas típicas, históricas, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc..

Se distinguen los tipos siguientes:

Farolas artísticas de diseño propio o ajeno que han sido aceptadas y homologadas por el Servicio Municipal de Alumbrado.

Estas farolas son:

- Farola tipo Fernandino.
- Farola tipo Albaicín homologada.
- Farola tipo Monumental homologada.
- Farola tipo Carrera homologada.
- Farola tipo Carmen homologada.

Luminarias esféricas: Estas luminarias serán de policarbonato en la versión traslúcida o transparente y de 450 mm. de diámetro, salvo indicación específica. En casos especiales y en zonas de escasa o nula incidencia vandálica, podrán ser de vidrio.

También están dentro de este tipo otras luminarias similares con distinta figura geométrica.

c. Equipos auxiliares

1.-Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de "*Alto Factor*" utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.

2.-En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de "*Doble Nivel*" siendo el nivel "uno" al 100% del flujo y el nivel "dos" al 50%.

d. Soportes.

Los soportes de las luminarias en el alumbrado público de la ciudad podrán ser de las clases siguientes:

1.-Soportes de chapa de acero.

Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente.

Los tipos de soportes de chapa serán:

- Báculos y columnas de distintas alturas y vuelos de brazo.
- Brazos murales para ser adosados en fachada.

Utilización.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias convencionales o luminarias ambientales esféricas.

2.-Soportes de fundición o mixtos.

Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales o propios del Servicio Municipal de Alumbrado.

Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.

Los tipos de soportes de fundición o mixtos serán:

- Columnas de fundición (hierro o aluminio) para una sola luminaria.
- Ídem, ídem para varias luminarias.
- Columna mixta con pie de fundición y fuste de acero para una o varias luminarias.
- Brazo de fundición de aluminio de tipo Granada.
- Brazo de fundición de aluminio tipo Genil.
- Utilización.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias ambientales.

e. Redes de distribución, mando y tierras.

1.-Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión.

Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm².

El conductor de la red equipotencial de tierras será de 16 mm².

El aislamiento de todos los conductores será de PVC para una tensión de servicio de 1000 voltios y tensión de prueba de 4000 voltios.

En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización serán multipolares.

2.-Red de tierras.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número de una pica por cada punto de luz.

Las uniones de la red principal con el tramo que va al soporte y con la pica de tierra en donde vaya, se harán mediante soldadura aluminotérmica tipo CADWELD.

Las picas de tierra serán de acero cobreado de 18 mm. de diámetro y 2 mts. de longitud.

3.-Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales UNEX o CAHORS de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones.

Las cajas de derivación serán las normalizadas CLAVED TIPO 1465.

f. Centros de mando.

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por el Servicio Municipal de Alumbrado Público.

El proyectista se atenderá al esquema eléctrico correspondiente y pedirá en el Servicio los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc. haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que como prototipo le facilitará el Servicio Municipal.

g. Obra civil.

1.-Canalizaciones.

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.

Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm. Ø y de PVC rígido o coarrugado del tipo reforzado.

2.-Arquetas.

Las arquetas podrán ser: de alimentación de báculo e incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada.

Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad.

Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido.

El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado.

Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

3.-Basamentos.

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón de $f_{ck}=150 \text{ kg cm}^2$ mínimo con una profundidad no inferior a 1 mts y dependiendo de la calidad del terreno.

Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 mts y 20 mm de diámetro.

Se preverá canalización de $\varnothing 60 \text{ mm.}$ con tubo coarrugado para unir basamento con arqueta de registro.

Los detalles de ejecución están determinados en los planos normalizados.

Existe un basamento especial para los centros de mando, que se ejecutará según se especifica en el plano normalizado correspondiente.

h. Criterios de implantación.

1.-Alturas mínimas.

La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes:
Lámparas de VMCC

- De 125 vatios a 3,50 m. mínimo en luminaria ambiental.
- De 125 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental
- De 250 vatios a 8,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 6.00 mínimo en luminaria ambiental
- De 400 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.

Lámparas de VSAP

- De 100 vatios a 3,50 m. mínimo en luminaria ambiental.
- De 100 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 150 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental
- De 150 vatios a 7,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 12,00 mínimo en luminaria convencional.

2.-Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo.

Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado.

Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior.

En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

Artículo 1.4.5.- Semaforización.

1.-Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.

2.-En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutara conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm. que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos.

3.-Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.

4.-Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

Artículo 1.4.6.- Telefonía¹⁴⁰⁸.

a. Relación con la empresa suministradora del servicio.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

b. Condiciones generales para su diseño y cálculo.

A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán los números de suministro máximos derivados de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes o de los previstos por el Plan, de acuerdo con las previsiones de consumo establecidas por la compañía suministradora.

¹⁴⁰⁸Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

c. Canalizaciones.

1.-No se permiten tendidos aéreos de cables telefónicos salvo en obras parciales de reforma de redes existentes en suelos urbanos consolidados y ello siempre que no sea posible su sustitución por redes enterradas.

2.-En redes enterradas se utilizará una infraestructura canalizada. Las canalizaciones con tubo de P.V.C. estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (P.V.C.) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización.

El prisma estará compuesto por las siguientes capas.

a. Solera de hormigón de 8 cm. de espesor.

b. Haz de tubos con una separación entre sí de 3 cm., consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.

c. Protección lateral de 6 cm. de hormigón.

d. Protección superior de 8 cm. de hormigón.

El hormigón más utilizado en canalización es el de 50 kg/cm². de resistencia característica con un dosificación 1:4:8 y volumétrica de 150 Kg/m³.

Las secciones transversales de canalización pueden ser en base 2 ó ; en base 4, es decir que los conductos se sitúen en capas de 2 ó 4 tubos. La anchura de la zanja para una canalización en base 2 será de 0'45 mts. y de 0'65 mts. para base 4.

3.-En el caso de necesitarse hacer curvados con radios inferiores a 25 mts. se deberán utilizar codos de desviación, ello limita la longitud de la sección que se irá reduciendo en tanto en cuanto se aumente el número de codos a utilizar, pudiendo darse el caso de necesitar modificar el trazado de la canalización, acortando la sección o bien estudiando un nuevo trazado.

d. Separación con otras redes y servicios.

1.-El paralelismo con redes de distribución de energía eléctrica, semáforos, alumbrado público, etc., debe mantenerse una separación adecuada, 25 cm. con líneas de alta tensión y 20 cm. con las de baja tensión. Se considera como límite entre baja y alta tensión los 500 voltios.

2.-La separación con otras instalaciones como son las redes de agua, gas, alcantarillado, etc., deberá ser de 30 cm.

e. Arquetas.

1.-La arqueta es un paralelepípedo recto constituido por una solera, dos paredes transversales, dos longitudinales y una tapa. Se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada. Las arquetas siempre irán ubicadas en la acera.

2.-Las arquetas se denominan según su tipo mediante las letras D,H, y M, seguidas de la hipótesis de cálculo usada en su diseño. En caso de no ir acompañada de ningún signo, se

considerará; que el cálculo utilizado ha dado como resultado que es del tipo de hormigón en masa.

3.-Las paredes y la solera serán de hormigón de resistencia de proyecto $f_{ck}=150 \text{ Kg/cm}^2$.

En las arquetas tipo D y H se construirán pocillos en la solera para poder realizar el achique de agua entrante. El Pocillo se ejecutará en el centro de la solera, la cual tendrá una pendiente hacia éste del 1%; el pocillo será cuadrado de 20 cm. de lado y 10 cm. de profundidad.

En el borde superior del pocillo se colocará un marco de angulares de 40 por 4 de 20 cm. de lado interior, y por tanto de 28 cm. de lado exterior, anclado con garras o patillas en el hormigón de la solera.

La arqueta tipo M no lleva pocillo. Se colocarán soportes de enganche de polea en las arquetas tipo D y H.

Las dimensiones y detalles constructivos se atenderán a lo tipificado por la compañía suministradora del servicio.

f. Pedestales.

1.-Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.

2.-Los pedestales van asociados a arquetas H o D, según el caso; la arqueta y el pedestal se unen mediante canalización de 6 tubos de diámetro 63 mm., y la distancia entre ellos nunca será superior a 20 m.

3.-Sobre el pedestal se colocará el armario correspondiente, y para ello se utilizará la plantilla tipificada por la compañía suministradora. Se comprobará que la superficie del pedestal y la de la plantilla quedan horizontales y enrasados. Se cuidará especialmente que las partes roscados de los vástagos de la plantilla queden perfectamente limpias.

4.-El armario para distribución de acometidas puede no ir sobre pedestal, sino alojado en un muro.

Artículo 1.4.7.- Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos)¹⁴⁰⁹.

1.-Solo se incluyen las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de comunicaciones. Para las restantes obras fundamentales se seguirán la normativa y directrices que fije la Jefatura Provincial de Correos y Telégrafos.

2.-Las condiciones que deben cumplir las redes son las siguientes:

a. Serán canalizaciones subterráneas a 1'20 metros de profundidad.

b. Su trazado será por la vía principal del sector.

c. Estará formada por una batería de 4 tubos de P.V.C. de diámetro exterior 110 m/m conectados a presión y con pegamentos apropiados.

¹⁴⁰⁹Ley 43/2010, de 30 de diciembre, del servicio postal universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal.

d. Contendrá Cámaras de Registro de distancias longitudinales inferiores a 50 m. y en los puntos donde haya un cambio de trazado.

e. La normativa a que estarán sujetas será:

-Normas del Organismo Autónomo Correos y Telégrafos.

-Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

-Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puente, PG-3 (B.O.E. 7 de julio 1.976).

-Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de hormigón en masa o armado, EH-91 (B.O.E. de 3 de julio de 1.991).

Artículo 1.4.8.- Redes de telecomunicación por cable.

En general, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones, 11/1998 de 24 de Abril¹⁴¹⁰.

Las condiciones técnicas de aplicación serán de acuerdo con la Normativa siguiente:

1º El corte de la superficie de rozadura en calzadas con pavimento asfáltico se realizará de forma rectilínea.

2º La profundidad mínima de las canalizaciones, media desde la parte superior de su generatriz, será de 60 cm. bajo calzadas y calles con tráfico rodado y 40 cm. bajo aceras y calles con tráfico exclusivamente peatonal.

3º Las canalizaciones irán protegidas en todo su perímetro con arena seleccionada (mínimo 20 cm. sobre la generatriz del tubo) y posterior relleno de zanja con zahorra compactada.

El relleno de las zanjas se efectuará con zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado. La base de la capa de rodadura será siempre de hormigón H-150 con un espesor de 20 cm. bajo calzadas y 15 cm. bajo aceras.

4º La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento de aglomerado asfáltico, se realizará con aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 ó G-12, con un espesor de 8 cm. previo riego de imprimación. Si la capa de rodadura fuera asfáltica con tratamientos superficiales, se podrá reponer con aglomerado asfáltico en frío, realizándose un riego de sellado.

5º La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento hidráulico y en aceras se hará con materiales iguales a los existentes, y si la acera tuviese menos de 1,5 m. se levantará y repondrá íntegramente al acerado en toda su anchura.

6º si por necesidades de la obra se tuviera que situar en la calzada algún registro, la tapa correspondiente a este será de fundición así como el cerco, teniendo este último una altura mínima de 10 cm., y los elementos de fijación suficientes que impidan el movimiento y sonido de la tapa al paso de vehículos, además de la perfecta identificación de la empresa

¹⁴¹⁰Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

concesionaria encargada de su conservación y mantenimiento, al igual que el resto de los elementos de las instalaciones visibles.

7º Para la ejecución de las obras, las herramientas neumáticas serán del tipo “insonorizado”, así como los compresores; en su defecto se utilizarán martillos eléctricos para dar cumplimiento a la Normativa sobre la emisión de ruidos en la vía pública.

Artículo 1.4.9.- Otras redes de comunicaciones.

1.-Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas ni Oficiales. Correos y Telégrafos, serán las derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

2.-Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.

Artículo 1.4.10.- Redes de suministro y distribución de gas¹⁴¹¹.

a. Objeto. Condiciones Generales.

El objeto de la presente Ordenanza es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de Gas.

Dichos proyectos y obras además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

b. Criterios de diseño y cálculo.

1.-Tipos de redes.

Las redes de distribución comprendidas entre las estaciones de regulación y las válvulas de acometida podrán ser ramificadas o malladas.

La clasificación de las redes en función de la presión máxima de suministro (P.S.M.) será:

<u>PMS (bar)</u>	<u>Tipo de red</u>
0´05	Baja Presión (BP)
0´4	Media Presión A (MPA)
4	Media Presión B (MPB)
16	Alta Presión A (APA)

2.-Presiones de dimensionado y de garantía.

Las redes de distribución se dimensionarán de forma que las mismas dispongan de capacidad suficiente para posibles incrementos para lo que la presión de dimensionado será sensiblemente inferior a la de suministro.

¹⁴¹¹Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

La presión de garantía, presión mínima en los puntos más desfavorables de la red, será la siguiente:

<u>Tipo de red</u>	<u>Presión de Garantía (bar)</u>
APA	5-7 (*)
MPB	1
MPA 1.000	0'055
BP	0'019 GN
	0'008 GM o AM

(*) En el caso de que existan cogeneraciones.

3.-Caudales de cálculos unitarios y totales.

a) Caudal unitario.

El caudal doméstico unitario (c.d.u.), consumo medio doméstico en el área geográfica o ámbito del proyecto durante la hora de máximo consumo anual, será función de la zona climática y del nivel socio-económico, pudiendo utilizarse para establecerlo las tablas de referencia de consumos en zonas limítrofes o tablas orientativas de la compañía suministradora.

El caudal comercial unitario se establecerá por asimilación de metros equivalentes de local a consumo unitario doméstico. En caso de no existir valores de referencia en la zona podrán equipararse 100 m2. de superficie comercial a un consumo unitario doméstico ("cliente" doméstico).

El caudal industrial, de grandes comercios y de grandes equipamientos se deberá determinar por suma directa de los consumos de los distintos aparatos, salvo que existan consumos excluyentes tales como calefacción y climatización a gas. Las posibles aplicaciones o sustitución de equipos tendrán que ser consideradas así como los consumos con modulaciones específicas - consumos equivalentes exclusivamente nocturnos- en cuyo caso se considerará solo la mitad.

b) Caudal total.

El caudal total máximo horario demandado para el dimensionado de la red de distribución será el resultante de sumar el doméstico total, el industrial y gran comercial. El doméstico total se obtendrá como producto del "*factor de penetración*" previsto dentro de 20 años, expresado en tanto por uno y el número total de clientes domésticos potenciales, reales más comerciales equivalentes, todo ello para áreas geográficas importantes. En el caso de áreas o ámbitos de suministro más reducidas podrán utilizarse factores de simultaneidad recomendados en la normativa de la compañía suministradora.

4.-Criterios de selección de presiones de suministro, trazado, estaciones reguladoras, válvulas de línea y registros de presión.

a) Selección de presión de suministro.

Como criterio general se optará, siempre que sea posible, por el diseño de la red que permita operar a la menor presión. Las alternativas a utilizar serán:

<u>Tipo de sistema</u>	<u>Posible utilización</u>
APA	Polígonos industriales (1)

MPB	Polígonos industriales. Zonas doméstico-industriales. Zonas doméstico-comerciales y zonas domésticas
MPA	Zonas domésticas y doméstico-comerciales.
BP	Extensión de zonas ya alimentadas con este sistema.
(1) No es recomendable que este tipo de redes discurran por zonas urbanas residenciales.	

b) Definición del trazado.

Contendrá el proyecto la situación de la o las estaciones de regulación, definición de arterias principales que discurran preferentemente por avenidas o calles principales y redes secundarias.

c) Estaciones reguladoras.

Se elegirán y ubicarán de acuerdo con los siguientes criterios: Instalación preferente en armarios que se atenderán a los módulos standard de la compañía suministradora. Las estaciones reguladoras que se alimenten de redes de Alta Presión se ubicarán fuera del medio urbano y sus posibles ampliaciones. Las que se alimentan de redes de Media Presión se situarán lo más próximas al punto donde se concentre la máxima densidad de demanda.

d) Válvulas de línea y registros de presión.

En redes de MPB y APA se instalarán válvulas que permitan aislar sectores de red no mayores de 500 clientes domésticos y con un volumen de gas no superior a 100 m³.

Se instalarán registros de presión a la salida de las estaciones reguladoras, en todos los extremos de la red, en los puntos de máxima demanda y en las proximidades de "clientes" o puntos de consumo singulares - cogeneraciones-, clientes con presiones de garantías especiales, etc..

e) Estaciones de protección catódica.

Si como consecuencia de los diámetros resultantes o de la presión de suministro elegida resulta necesario utilizar tubería de acero, se deberá prever la ubicación del correspondiente sistema de protección catódica.

f) Criterios de cálculo.

Tanto las ecuaciones a utilizar, diámetros mínimos de la red principal, determinación de pérdidas de carga, dimensionado de acometidas, etc., se atenderán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

c. Condiciones de protección, Cruces y paralelismo con otras redes.

1.-Las distancias mínimas a otras redes enterradas serán las siguientes:

-20 cm. en cruces y paralelismos de redes de BP, MPA y MPB, y en los puntos de cruce de redes de AP.

-30 cm. en cruces y paralelismos de acometidas de BP, MPA y MPB y en los puntos de cruce de acometidas de AP.

-40 cm. en paralelismo de redes y acometidas de AP.

2.-En caso de no ser posible mantener estas distancias mínimas o cuando la experiencia aconseje un incremento de protección cautelar, deberán instalarse conductos o divisiones de materiales con adecuadas características térmicas, dieléctricas e impermeabilizantes.

En todos los casos de paralelismo la longitud a proteger será toda aquella en la que no se cumplan las distancias mínimas y la instalación se realizará de forma que la protección descansa perpendicularmente a la línea de unión de los dos servicios próximos.

Los tipos y formas de las protecciones se atenderán a los establecidos o recomendado por la Norma Técnica específica de la compañía suministradora.

d. Condiciones de las obras.

1.-Profundidad de la red.

La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 0'60 m, con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 0'80 m cuando discurra bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada.

Se evitarán, siempre que sea posible, profundidades superiores a 1' 50 m.

En caso de imposibilidad material de mantener las profundidades mínimas se adoptarán medidas especiales de protección debidamente justificadas y, en ningún caso se instalarán tuberías a una profundidad igual o inferior a 0'30 m. Entre 0'30 m y 0'60 m en acera y 0'80 m en calzada, se instalarán protecciones especiales.

2.-Distancias a edificios y obras subterráneas. Protecciones.

La distancia óptima a las fachadas a las que se recomienda instalar las canalizaciones es como mínimo 1,50 m evitándose siempre que sea posible una distancia inferior a 0'30 m. En cualquier caso la obra civil se efectuará de forma que la futura canalización discurra preferentemente por acera y a la mayor distancia posible de fachada.

En el caso de que en el transcurso de los trabajos de obra civil se encuentren obras subterráneas tales como cámaras enterradas, túneles, alcantarillados visitables, aparcamientos subterráneos, etc., la distancia mínima y protecciones entre estas obras y la generatriz de la tubería más próxima a ellas será la indicada por las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

3.-Zanjas, entibaciones, arquetas y pozos.

Las condiciones de diseño, materiales y ejecución de las obras se atenderán a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

4.-Señalizaciones.

Las señalizaciones y balizamientos durante la ejecución de las obras se atenderá a lo indicado en éstas Ordenanzas, Capítulo II, artículo 5.2.6.

En la red enterrada se colocará una banda de señalización de la conducción de gas a una distancia comprendida entre 20 y 30 cm. de la generatriz superior de la misma, de acuerdo con la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

En trazados rurales además se podrán colocar hitos indicadores de la situación del tubo en todos los cambios de dirección horizontal adaptados a la normativa específica de la compañía suministradora.

5.-Instalaciones de accesorios, válvulas, derivaciones y piezas especiales.

Los materiales, equipos, sistemas y ejecución de estas instalaciones se atenderán a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

6.-Inspecciones, pruebas y puesta en carga.

Antes de la puesta en servicio de la red se efectuarán las inspecciones y pruebas necesarias de acuerdo con las condiciones en la Normativa vigente y de las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

Artículo 1.4.11.- Conducciones en galería. Galerías de servicios.

1.-Se entiende por conducciones en galería aquellas que discurren por galerías visitables que podrán servir a una o varias redes simultáneamente.

2.-Se permite el diseño, cálculo y ejecución de Galerías de Servicio.

3.-Las condiciones de diseño y ejecución de las obras de las galerías de servicio se adecuarán, en cada caso a las redes concretas a instalar y tendrán que ser aceptadas previamente por las compañías o empresas suministradoras afectadas.

4.-Las condiciones generales para la redacción de los proyectos correspondientes y ejecución de las obras en caso de que los Servicios Técnicos Municipales no promuevan y se apruebe una normativa específica al respecto, serán las contempladas en los Capítulo I y del II Título V de éstas Ordenanzas.

5.-Las condiciones particulares de las redes que discurran en galería, en ausencia de normativa específica al respecto, se atenderán a lo establecido en el Capítulo IV del Título V de estas Ordenanzas, en todo lo que no sea específico de las redes enterradas.

ANEXO II

OTRAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE APLICACIÓN

ANEXO II. OTRAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE APLICACIÓN.

Artículo 1. Enumeración de otras Ordenanzas Municipales de aplicación¹⁴¹².

Las Ordenanzas Municipales de la ciudad de Granada, relacionadas con la Actividad Urbanística, Protección Ciudadana, Ordenación Viaria, Tráfico y Transportes, Medio Ambiente y Consumo, son las que se enumeran a continuación:

- 1.-Ordenanza de la Limpieza Pública y Gestión Municipal de Residuos Urbanos: Publicada en el B.O.P. número 63, de 19 de Marzo de 1999.
- 2.-Ordenanza de Vertidos a la Red de Alcantarillado: Publicada en el B.O.P. número 122, de 30 de mayo de 2000.
- 3.-Ordenanza Reguladora de la Primera Utilización de los Edificios y Modificación del Uso de los mismos: Publicado anuncio de aprobación definitiva en el B.O.P. número 195, de 28 de Agosto de 1981.
- 4.-Ordenanza Reguladora de la Concesión de Licencia de Apertura de Escuelas Infantiles: Publicada en el B.O.P. número 259, de 8 de Noviembre de 1980, se anuncia su entrada en vigor en el B.O.P. número 232, de 10 de Octubre de 1981.(ver R.D. 1004/1991).
- 5.-Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación: Publicada en el B.O.P. número 155, de 8 de julio de 1996.
- 6.-Ordenanza sexta reguladora de la publicidad exterior mediante vallas publicitarias o carteleras: publicada en el B.O.P. número 118 de 24 de mayo de 2000.
- 7.-Ordenanza Reguladora de la de la Ocupación de Vía Pública con Terrazas y Estructuras Auxiliares: Publicado el Texto íntegro en el B.O.P. número 157 de 12 de Julio de 1999.
- 8.-Ordenanza Reguladora de las Autorizaciones para la instalación de Quioscos de Prensa y/o chucherías y Flores en la Vía Pública: Acuerdo Pleno de 29 de noviembre de 1996.
- 9.-Ordenanza Reguladora de Paso de Vehículos a Inmuebles: Publicada en el B.O.P. número 204, de 6 de Septiembre de 1984.
- 10.-Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la calidad del Aire: Publicado en B.O.J.A. número 30 de 7 de marzo de 1996.
- 11.-Ordenanza Reguladora de Ayudas Municipales a la Rehabilitación de Edificios: Publicado el texto originario en el B.O.P. número 282, de 9 de Diciembre de 1989; modificada mediante acuerdo que fue aprobado definitivamente el 22 de Febrero de 1991; modificada mediante acuerdo plenario de 27 de enero de 1995 (última modificación B.O.P. NÚM. 152, GRANADA, JUEVES, 5 DE JULIO DE 2001).
- 12.-Ordenanza Reguladora de Vías de Estacionamiento Limitado: aprobada definitivamente por el Pleno el 27 de marzo de 1995 (modificado BOP núm. 260, 11/11/00).
- 13.-Ordenanza Reguladora del Servicio Urbano de Transportes en Automóviles Ligeros en el Municipio de Granada (Auto-Taxis): Publicado el Texto íntegro modificado en el B.O.P. número

¹⁴¹²Ver [Cuadro número 44. Ordenanzas vigentes relacionadas con la actividad urbanística y medioambiental.](#)

22, de 29 de Enero de 1988; nueva modificación publicada en el B.O.P. número 11, de 16 de Enero de 1991.

14.-Ordenanza Reguladora de la Señalización y Balizamiento de las Obras que se realizan en la Vía Pública: Publicada en el B.O.P. número 252, de 4 de Noviembre de 1988.

15.-Ordenanza Reguladora del Comercio Ambulante: Publicada en el B.O.P. número 141, de 23 de Junio de 1989 y en el B.O.P. número 53, de 7 de Marzo de 1990, modificación.

16.-Ordenanza Reguladora del Transporte Escolar y de Menores: Publicada en el B.O.P. número 145, de 28 de Junio de 1989.

17.-Ordenanza Reguladora de la Circulación, Carga y Descarga de Vehículos de Reparto: Publicado el Texto íntegro en el B.O.P. número 11, de 16 de Enero de 1991 y en el B.O.P. número 48, de 1 de Marzo de 1991 la corrección de errores; modificada por el Pleno el 28 de junio de 1996.

18.-Ordenanza de Zonas Ajardinadas y Arbolado Viario: Aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 22 de Diciembre de 1995.

Artículo 2. Revisión de las Ordenanzas Municipales de aplicación.

1.-Las Ordenanzas Municipales enumeradas en el artículo anterior serán de aplicación y estarán vigentes, en todo aquello que no esté recogido en este Plan General y siempre que no sean contrarias a las determinaciones contenidas en el mismo. El Ayuntamiento de Granada, podrá revisar su contenido y modificarlo para adaptarlo a las determinaciones de este Plan, por el procedimiento previsto en la legislación de régimen local en cuanto a su tramitación, aprobación y publicación.

2.-El Ayuntamiento de Granada revisará el contenido de la Ordenanza Municipal para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación, adaptando su contenido a las determinaciones del estudio de accesibilidad, realizado a instancias municipales en el año 1991.

ANEXO III
ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS
LOCALES DE ESPECTACULO Y REUNION

ANEXO III. Bajo rasaten.

Artículo 1. Local de espectáculos o reunión.

Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo, que se sitúa en las plantas inferiores de edificios destinados a otros usos distintos. Siempre por debajo de las plantas de vivienda¹⁴¹³.

Nivel 1. Pequeño local.

En planta baja con una superficie menor de 50 m² con capacidad máxima simultánea de usuarios según determine la normativa de aplicación.

Cuando el local se destine a la actividad de Café-Bar, deberá tener como mínimo una superficie útil de 30 m².

Nivel 2. Local hasta 300 m².

En planta baja, con o sin semisótano o sótano anejos y con superficie total construida de hasta 300 m² y una capacidad máxima simultánea de 250 usuarios o espectadores.

Nivel 3. Local sin limitación.

En plantas baja, con o sin semisótano o sótano anejos, entreplantas o primera planta (cuando el nivel de ésta última no sea superior a 4 metros sobre el nivel de rasante de planta baja), sin limitación de superficies o capacidad y con acceso distinto e independiente desde la vía pública.

Nivel 4. Pubs.

Cafés y Bares en todas sus categorías con música, con independencia de que tengan o no cocina y cuyo horario especial de cierre nocturno, autorizado por Gobernación u organismo que le sustituyera, será el reglamentado para este uso, situado en planta baja, con sótano o semisótano anejo destinado a uso exclusivo de almacén, y con una superficie construida mínima de 100 m².

El ámbito de aplicación del Nivel 4 Pubs, es el que determina el Artículo 5 de éste Anexo.

Nivel 5. Teterías.

Locales en los que se sirve té, infusiones y otras bebidas no alcohólicas y/o manjares, para consumir sentados y en los que la superficie del local destinada al público está ocupada por mesas y sillas, pudiendo disponer de un pequeño mostrador para el servicio de camareros, y con zona específica de elaboración.

No es equiparable ésta definición a la de Pubs.

¹⁴¹³Ver concepto apartado 3 del artículo 6.1.13 de la Normativa del presente PGOU.

Ver Cuadro número 45. Desarrollo del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión, en distintos tipos de locales o instalaciones singulares.

Ver su identificación en ANEXO del Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre (nota del apartado 3 del artículo 6.1.13 de las presentes Normas del PGOU).

Las Teterías no dispondrán de aparatos de música a reserva de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Protección del Ambiente Acústico.

Artículo 2. Instalación singular de espectáculos o reunión.

La destinada a tales usos que, por su programa específico, condiciones tipológicas o de situación, dimensiones, etc., requieran gran cantidad de espacio, ubicándose normalmente en edificios y/o parcelas singulares, que pueden incluir el uso de vivienda¹⁴¹⁴.

Nivel 1. Terraza al aire libre.

Concebida como área de recreo o reunión con una superficie de parcela inferior a 2.000 m² pudiendo admitirse kioscos o pequeñas construcciones accesorias en una sola planta independientes de la vivienda e integradas tipológicamente con el entorno.

Nivel 2. Instalación singular.

Instalación al aire libre o en edificio singular, con posibilidad de albergar otros usos normalmente terciarios y sin limitación en la superficie de parcela.

Artículo 3. Condiciones particulares de los locales de espectáculos o reunión¹⁴¹⁵.

Todos los locales de reunión deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan.

1ª. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas condiciones que le sean de aplicación del uso comercial y sus instalaciones las condiciones de los usos industriales.

En cumplimiento del Decreto 72/1992 (sobre normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte), contarán con dos servicios sanitarios, de los que uno al menos estará adaptado para personas con minusvalías¹⁴¹⁶.

2ª. Asimismo las condiciones de accesos y de seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente de espectáculos que le sean de aplicación¹⁴¹⁷.

¹⁴¹⁴Ver concepto apartado 3 del artículo 6.1.13 de la Normativa del presente PGOU.

Ver Cuadro número 45. Desarrollo del uso terciario de espectáculos o centros de reunión, en distintos tipos de locales o instalaciones singulares.

Ver su identificación ANEXO del Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre.

¹⁴¹⁵Expediente 5.443/2015, Instrucción de la Concejalía de Medio Ambiente, Licencias, Salud y Consumo, aprobado por la Junta de Gobierno Local el 21 de octubre del 2015, y publicado en el BOP número 219 de 13 de noviembre del 2015:

"Los establecimientos de hostelería de las categorías cafeterías y bares sin música, así como los pubs o bares con música, siempre que es este caso renuncien expresamente la emisión de música mediante equipos de reproducción sonora, podrán albergar actuaciones en vivo, mediante la ampliación de su actividad a auditorio, previa tramitación de la calificación ambiental al afecto y la presentación de la correspondiente declaración responsable, exigiéndose en todo caso que quede acreditado que dispone del aislamiento establecido en el Decreto 6/2012 de 17 de enero, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía".

¹⁴¹⁶Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

¹⁴¹⁷Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía. Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre.

3ª. Ningún establecimiento nuevo existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios con usos de viviendas, ruidos vibraciones o cualquier otra afección entre las 23 horas y las 7 horas, con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de talleres compatibles con vivienda.

4ª. Queda expresamente prohibido, en edificios con uso de vivienda, la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas o similares¹⁴¹⁸.

5ª. Los locales de espectáculos o reunión deberán cumplir rigurosamente las determinaciones del Reglamento de Espectáculos y de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96¹⁴¹⁹.

6ª. En los niveles 2 y 3, cuando dispongan de sótano o semisótano anejo al local principal, no podrá tener una superficie mayor que éste último, cuando esté abierto al público, la zona de contacto será al menos el 50% de la superficie del sótano. Estarán unidos mediante escalera y otros huecos. Se denomina zona de contacto a la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincide con la de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá corresponderse con huecos y escaleras entre ambas plantas. La superficie de, al menos, uno de los huecos habrá de ser superior a 15 m²., siempre que no exceda del 15% obligatorio¹⁴²⁰.

7ª Los café-bares, restaurantes, pubs y similares dispondrán, en cumplimiento del artículo 41.1 de la Ordenanza de la Limpieza Pública y Gestión Municipal de Residuos Urbanos, de un recinto cerrado de, al menos 1,5 m² de superficie útil, destinado a la acumulación y almacenamiento en contenedores homologados, de los deshechos y residuos que produzcan¹⁴²¹.

8ª Las actividades incluidas en el “Nivel 4 Pubs” del Artículo 1, además de a las de carácter general que le sean de aplicación, estarán sujetas a las condiciones que se enumeran a continuación, y se aplicará a las zonas del término municipal de Granada más gravemente

¹⁴¹⁸Ver su identificación ANEXO del Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre.

¹⁴¹⁹Artículo 10 de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía (“Condiciones de los establecimientos”):

“1. Todos los establecimientos públicos que se destinen a la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas deberán reunir las condiciones técnicas de seguridad, de higiene, sanitarias, de accesibilidad y confortabilidad, de vibraciones y de nivel de ruidos que reglamentariamente se determinen en las normas específicas de cada actividad, en el Código Técnico de la Edificación, Protección contra Incendios o normativa básica que los sustituya y demás normativa aplicable en materia de espectáculos públicos, protección del medio ambiente y de accesibilidad de edificios.

2. Cuando para la celebración de un espectáculo o para el desarrollo de una actividad recreativa se utilizasen estructuras no permanentes o desmontables, estas deberán reunir igualmente las mismas condiciones previstas en el apartado anterior y las específicas establecidas en su normativa de desarrollo. Si dichas estructuras se ubican en zonas o parajes naturales, los organizadores estarán obligados a dejarlo, una vez desmontadas, en similares condiciones a las previamente existentes a su montaje.

3. En ningún caso se podrá celebrar un espectáculo o realizar una actividad recreativa sin que el establecimiento público que los alberga se haya sometido a los medios de intervención administrativa que correspondan, en los que quede acreditado que el establecimiento cumple todas las condiciones técnicas exigibles de acuerdo con la normativa vigente que resulte de aplicación. Dichas condiciones deberán ser mantenidas con carácter permanente por el titular de la actividad o, en su caso, por el organizador del espectáculo.

4. La inactividad o cierre, por cualquier causa, de un establecimiento público durante más de seis meses determinará que el mismo se vuelva a someter a los medios de intervención administrativa que en su caso correspondan”.

¹⁴²⁰Ver nota del apartado 1 del artículo 6.2.4 de las presentes Normas del PGOU, en relación con la posibilidad de ubicar usos complementarios de la planta baja bajo rasante.

¹⁴²¹Derogada por la Ordenanza municipal de limpieza y ornato público y gestión de residuos urbanos, de 10 de abril del 2006, publicadas modificaciones en el BOP número 4 de 8 de enero del 2010.

afectadas por el problema de la contaminación ambiental y acústica, relacionadas en el Artículo 5 de éste Anexo¹⁴²²:

-La distancia más corta entre dos pubs será como mínimo de 75m.

-La distancia antes citada se medirá sobre la alineación oficial de cada manzana de acuerdo con el Plan General.

-La medición se realizará entre el punto límite en fachada de la actividad ya instalada, o con licencia de apertura otorgada, en el lado más próximo a la que se pretende instalar o ampliar y el punto límite en fachada del local de la actividad pretendida en su lado más próximo a aquella.

-Se consideran puntos límites en fachada de un establecimiento:

a) Los obtenidos por intersección del perímetro interior del local con la fachada del edificio.

b) Los obtenidos por intersección de las proyecciones del perímetro del local, en cualquiera de sus plantas sobre la fachada del edificio.

-La medición de distancias sobre alineación de fachadas no se considerará interrumpida por la formación de retranqueos o patios abiertos.

-Las galerías con entrada y salida independientes a calles distintas adquirirán, a los solos efectos de medición de distancias, condición de alineación oficial con la particularidad de que la limitación de distancias se entenderá referida a ambos lados del pasaje o galería.

Artículo 4. Condiciones de las instalaciones singulares de espectáculos o reunión¹⁴²³.

1ª. Serán de aplicación, con carácter general, las condiciones propias del uso de **Locales de Espectáculos o Reunión**, a la totalidad de la instalación o parte de él que tenga éste uso, en el resto se aplicarán las condiciones que les correspondan por la actividad que se desarrolle.

2ª. Las fachadas de los edificios de espectáculos o reunión respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos de los edificios de la zona en donde se encuentren, siempre que técnicamente sea posible.

3ª. Las actividades del Nivel 1 podrán establecerse en áreas públicas, como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del ayuntamiento. En éste caso no se autorizarán instalaciones o edificios con carácter permanente.

Para evitar posibles molestias, la autorización del uso de terraza al aire libre en la tipología de viviendas “cármenes” o similares, se establecen las siguientes limitaciones a la actividad de **Terraza al aire libre**:

¹⁴²² Tener en cuenta las zonas saturadas por contaminación acústica y ambiental. Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Acústico en Granada, publicada en el BOP número 92 de 15 de mayo del 2007. Última modificación publicada el 8 de marzo del 2017.

¹⁴²³ Desde el punto de vista urbanístico se incluye dentro del uso pormenorizado “*Espectáculos y centros de reunión*” (apartado 3 de artículo 6.1.13 y artículo 6.2.15 de las presentes Normas del PGOU). A nivel de uso de la edificación podrán incluirse dentro del uso terciario en “*instalación singular*” (artículos 7.18.5 y siguientes de la Normativa del PGOU), si bien estas instalaciones responden a unos ámbitos concretos calificados como tales por el Plan General. En consecuencia, las instalaciones reguladas en este apartado podrán ser implantadas en cualquier ámbito que posibilite, según el PGOU la materialización del uso pormenorizado “Espectáculos y centros de reunión”, y reúna los requisitos señalados en el presente artículo.

1ª. No se autorizará instalación de equipo de reproducción musical.

2ª. La superficie mínima de parcela, deducida la edificación será de 300 m², no pudiéndose destinar al uso de terraza más del 25% de esta superficie.

3ª. Se colocarán pantallas acústicas vegetales que absorban el posible ruido debido a las conversaciones de los usuarios.

4ª. El horario de cierre será a las 24 h., salvo que el organismo competente establezca otra cosa.

5ª. Deberá comunicarse al Área de Tráfico y Transportes la pretensión de instalación de la terraza, por si con ella se produjera acumulación de tráfico rodado en la zona que no se pudiera absorber, lo que conllevaría la denegación de la licencia.

Artículo 5. Ámbito de aplicación de la condición 8ª de los locales de espectáculo o reunión (Artículo 3)¹⁴²⁴.

El “Nivel 4 Pubs” -Artículo 1- y sus condiciones particulares de uso (condición particular 8ª de los locales de espectáculos o reunión) -Artículo 3- ambos de este Anexo, se aplicarán a las zonas del término municipal de Granada más gravemente afectadas por el problema de la contaminación ambiental y acústica y que se relacionan a continuación:

1. Zona de Pedro Antonio de Alarcón:

- Calle Pedro Antonio de Alarcón desde Plaza Albert Einstein hasta Plaza Menorca.
- Calle Trinidad Morcillo.
- Calle Madre Riquelme.
- Calle Martínez de la Rosa, desde Camino de Ronda hasta calle Ló pez Mezquita.
- Calle López Mezquita, desde calle Pedro Antonio de Alarcón hasta calle Melchor Almagro.
- Calle Pintor Velázquez.
- Calle Sol, desde Pedro Antonio de Alarcón hasta calle López Mezquita.
- Calle Trajano, desde Emperatriz Eugenia hasta Plaza Menorca.
- Calle Sócrates, desde Camino de Ronda hasta calle Trajano.
- Pasaje Trajano-Plaza Menorca.
- Calle Maestro Cebrián.
- Camino de Ronda número 101.
- Calle Escultor A. Martínez Olalla.
- Glorieta Arabial.

2. Zona de Calle Elvira:

- Calle Elvira y sus calles perpendiculares.
- Placeta de la Sillería.
- Calle Bodegoncillos.
- Calle Almirantes.
- Calle Joaquín Costa.
- Calle Cetti Merien.
- Plaza Nueva.
- Calle Pan.
- Calle Imprenta.

¹⁴²⁴Tener en cuenta las zonas saturadas por contaminación acústica y ambiental. Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Acústico en Granada, publicada en el BOP número 92 de 15 de mayo del 2007. Última modificación publicada el 8 de marzo del 2017.

- CalleCalderería Vieja.
- Calle Calderería Nueva.
- Calle Hospital del Corpus Cristi.
- Carrera del Darro y todas sus calles perpendiculares.
- Cuesta de Santa Inés.
- Paseo del Padre Manjón y sus calles perpendiculares.
- Calle Reyes Católicos, desde Gran Vía hasta Plaza Nueva.

3. Calle Alhamar.

4. El Campo del Príncipe.

ANEXO IV MEDIDAS AMBIENTALES

ANEXO IV. MEDIDAS AMBIENTALES.

A) Respetto a la Clasificación de Suelo¹⁴²⁵.

1.-La idoneidad de los desarrollos de suelos que presenten limitaciones físicas a la construcción, será previamente evaluada mediante el *“Análisis de los efectos ambientales municipales”*. Como ejemplo pueden mencionarse el PP E-1 Haza Grande, ART-1 Beiro, PP-E2 La Azulejera, etc.).

2.-La construcción de aparcamientos públicos subterráneos en los espacios libres asegurará la disponibilidad del suelo suficiente, de tal forma que pueda soportar una vegetación arbórea. En modo alguno los aparcamientos supondrán un perjuicio para cumplir los objetivos previstos para estos espacios.

3.-Las medidas ambientales que figuran en el Estudio de Impacto Ambiental son de obligado cumplimiento y tienen el carácter de normativa urbanística.

4.-El desarrollo de las Áreas de Reserva implicará la adopción de las medidas ambientales que les sean de aplicación, contenidas en la Normativa Urbanística, Estudio de Impacto Ambiental, y Declaración de Impacto Ambiental.

B) Respetto al Suelo No Urbanizable¹⁴²⁶.

5.-Las construcciones que el actual Plan General deja en situación de fuera de ordenación, y con independencia de este régimen urbanístico que persigue su regularización, deberán adoptar las siguientes medidas ambientales:

*Depuración de aguas residuales. En el caso de no contar con conexión a la red general, deberán instalarse los dispositivos e instalaciones que permitan efectuar los vertidos en las condiciones previstas en la Normativa Urbanística y legislación sectorial correspondiente.

*Adecuada gestión de los RSU.

¹⁴²⁵GICA, artículos 15 y 16 del mencionado Texto señala:

“Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones”.

Y *“1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:*

- a) La autorización ambiental integrada.*
- b) La autorización ambiental unificada.*
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.*
- d) La calificación ambiental.*
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.*
- f) La declaración responsable de los efectos ambientales.*

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue”.

¹⁴²⁶Ver DLA 3/2019. Efectos de la declaración de edificaciones irregulares en situación de *“asimilado a fuera de ordenación”* (AFO) y la regulación del *“Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares”*, teniendo en cuenta que estas condiciones son de aplicación a cualquier clase de suelo.
Ver Cuadro número 46: Esquema de supuestos de FO y AFO y las posibilidades de acreditación de dichas circunstancias, según la legislación Andaluza.

Ver Cuadro número 47: Resume el contenido del DLA3/2019, con referencia al contenido del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

*En aquellos casos en los que, objetivamente, sea necesario para mitigar perjuicios paisajísticos graves, carencia de adecuación funcional o tipológica, se obligará a la adopción de medidas de adecuación al entorno, enmascaramiento, instalación de pantallas vegetales, disminución de volúmenes, etc..

*Adecuación de los vallados perimetrales a las determinaciones del Plan General.

*Adecuación de la red de energía eléctrica.

C) Cuestiones generales¹⁴²⁷.

6.-Las actuaciones consecuencia del desarrollo y ejecución del PGOU, y que se encuentren entre las contenidas en los Anexos de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, se someterán a los correspondientes procedimientos de prevención ambiental establecidos en la misma.

7.-El “Análisis de los efectos ambientales municipales” constituye un procedimiento reglado que culmina con un pronunciamiento que será vinculante para la viabilidad de la actuación. Las actuaciones sometidas a dicho procedimiento son las previstas en las Normas Urbanísticas, Estudio de Impacto Ambiental y Declaración de Impacto Ambiental.

8.-Los proyectos técnicos incorporarán, en su memoria, mediciones y presupuesto, todas aquellas medidas y condiciones ambientales que les sean de aplicación, previstas en la Normativa Urbanística, Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental. En estos proyectos se establecerán, así mismo, las medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las obras y edificaciones, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

9.-El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tendrá el siguiente contenido¹⁴²⁸:

¹⁴²⁷GICA, artículos 15 y 16 del mencionado Texto señala:

“Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados en el presente Título tienen por finalidad prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones”.

Y “1. Son instrumentos de prevención y control ambiental:

- a) La autorización ambiental integrada.
- b) La autorización ambiental unificada.
- c) La evaluación ambiental de planes y programas.
- d) La calificación ambiental.
- e) Las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.
- f) La declaración responsable de los efectos ambientales.

2. Los instrumentos señalados en las letras a), b), c) y d) del apartado anterior contendrán la evaluación de impacto ambiental de la actuación en cuestión. En los casos en que la evaluación ambiental sea competencia de la Administración General del Estado, el condicionado de la resolución del procedimiento de evaluación ambiental de proyectos establecido en el capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, deberá incorporarse en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada que en su caso se otorgue”.

¹⁴²⁸Artículo 22.5 de TRLSRU (“Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”):

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

El Ayuntamiento de Granada:

a) Velará para que la actuación se realice según lo previsto en las Normas Urbanísticas y Programa de Actuación, adoptando efectivamente todas las medidas ambientales establecidas tanto en dicha normativa, como en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración de impacto Ambiental. En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción o documento que deba expedirse tras la ejecución de ellas, constará expresamente que se han llevado a cabo todas las medidas ambientales.

b) Controlará que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento de Granada comunicará a esta Delegación Provincial tal circunstancia.

c) Vigilará para que en el término municipal no se lleven a cabo actuaciones que, estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.

d) El Ayuntamiento comunicará a esta Delegación Provincial todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas a los procedimientos de Informe Ambiental, o bien Calificación Ambiental, (tal y como figura en los arts. 32 del Reglamento de Informe Ambiental, y art. 17 del Reglamento de Calificación Ambiental). De igual forma remitirá aquellas actuaciones en Suelo No Urbanizable de especial protección que se autoricen mediante su previa declaración de interés social y justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural, y por sus características tengan una especial incidencia ambiental o estén sujetas a “*Análisis de efectos ambientales municipales*”.

Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc.. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población¹⁴²⁹. En particular:

-Se deberá controlar la producción de polvo durante la construcción mediante riegos periódicos, cuando así lo indiquen las condiciones meteorológicas. Los vehículos que transporten materiales deberán dotarse de las protecciones, (toldos, lonas, redes,...), que impidan la caída de materiales o producción de polvo.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas”.

¹⁴²⁹ Ordenanza municipal reguladora de la instalación de vallas, andamios, medios auxiliares de obras y contenedores, publicada en el BOP número 204 de 24 de octubre del 2013.

-Se prestará especial atención a evitar una excesiva producción de ruidos y molestias para el tráfico rodado. Para ello se programarán las obras de manera que entorpezcan lo mínimo posible el normal desenvolvimiento de la circulación peatonal y rodada.

-La planificación de las obras tendrá en cuenta la incidencia sobre el tráfico y sobre las personas, compatibilizando en lo posible los trabajos, (horarios, épocas, condiciones de la maquinaria a emplear, movimiento de vehículos pesados, condiciones de transporte de los materiales, etc.), con los requerimientos ambientales de la ciudadanía.

-El mantenimiento mecánico de la maquinaria se realizará evitando derrames. La maquinaria deberá estar correctamente mantenida en orden a evitar excesivas molestias, procurando que vehículos y maquinaria estén insonorizados.

-Los escombros y materiales de obras desechados serán depositados en vertederos de inertes debidamente autorizados.

-No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

-El Ayuntamiento comprobará que en el proyecto se determinan los procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación buscando minimizar las molestias a la población existente o prevista.

Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento de Granada lo comunicará a esta Delegación Provincial a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia se podrá instar al Ayuntamiento a que modifique o revise su planeamiento para que, desde el punto de vista ambiental, no se causen perjuicios permanentes o irreversibles.

El *“Análisis de efectos ambientales municipales”* debe constituir un mecanismo eficaz en la prevención y corrección de impactos negativos. Por lo que también atiende al control posterior de las actuaciones sometidas a este procedimiento.

En cuanto a las recomendaciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en su Declaración de Impacto se citan las siguientes:

Dada la relación histórica de Granada con sus ríos, y su integración en la vida cotidiana de la población, el Ayuntamiento realizará un esfuerzo en el mantenimiento de estos cursos de agua en condiciones que permitan considerarlos como tales. Por todo ello, se podría establecer un programa de mantenimiento de los mismos.

El Ayuntamiento deberá dotarse efectivamente de los medios técnicos y humanos suficientes, que permitan desarrollar las responsabilidades ambientales que se determinan en el Plan General, Estudio de Impacto Ambiental y Declaración de Impacto Ambiental.

Considerar los desarrollos de uso industrial también como ciudad. exigiendo el cumplimiento de las condiciones particulares de estética previstas para las edificaciones industriales y que figuran en las Normas Urbanísticas.

Las edificaciones correspondientes a los nuevos desarrollos y que se localicen en el borde de la ciudad, deberán proyectarse como transición entre lo no construido y la nueva ciudad.

En el Estudio de Impacto Ambiental se determinan como medidas ambientales en suelo urbano determinadas Ordenanzas municipales. Sin embargo se deberán incorporar las siguientes ordenanzas: Protección del medio ambiente atmosférico. Uso de zonas verdes y espacios libres, (incorporando lo previsto ya en la Disposición Transitoria Quinta de las Normas Urbanísticas). Tenencia de animales. Condiciones ambientales para las edificaciones. Condiciones paisajísticas y estéticas para el Suelo No Urbanizable. Instalación de industrias y usos terciarios¹⁴³⁰.

En los nuevos desarrollos urbanísticos próximos a los viales de circunvalación, y con independencia de la localización en ellos de espacios libres que actúan como colchón amortiguador, parece lógico adoptar medidas que minimicen el impacto de estas vías, se pueden propiciar las actuaciones necesarias ante los organismos responsables, para que la renovación de firmes en estas vías se realice con materiales que reduzcan el ruido de rodadura; para que se impongan límites de velocidad que, con independencia de la seguridad vial, coadyuven a la reducción del impacto sonoro; y para que se implanten y mantengan barreras, preferentemente vegetales, suficientes.

Tanto los espacios libres provenientes de anteriores desarrollos, como los previstos en esta Revisión del Plan General, deberán ser efectivamente ejecutados, llevando a cabo las acciones previstas en los correspondientes proyectos.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres de parques, jardines, zonas verdes, etc. previstos en el Plan General supondrán un mayor esfuerzo, por parte del Ayuntamiento de Granada y una vez recepcionados, para su cuidado y mantenimiento. Dada la importancia que para el bienestar de la población tienen estos espacios; su repercusión en la imagen de la ciudad; y la conveniencia de implicar a los vecinos en actuaciones medioambientales de interés general, puede pensarse en la adopción de determinadas medidas de educación ambiental. En cualquier caso, y dado que en última instancia es el Ayuntamiento de Granada el responsable de estas labores, la colaboración de los vecinos deberá adoptar un carácter formal. Esta colaboración se plasmará en el Plan de Mantenimiento Anual previsto en el punto g) del Art. 1.3.5 del Capítulo Tercero de la Ordenanza reguladora de las condiciones particulares de los proyectos de urbanización, (Anexo I de las Normas Urbanísticas).

El Ayuntamiento de Granada deberá velar para asegurar el total cumplimiento de las condiciones y obligaciones que, en relación con la jardinería y tratamientos de espacios libres no pavimentados, figuran en el Art. 1.3.5 de la citada Ordenanza.

Las actuaciones que se desarrollen en las laderas, borde de ciudad o Vega, tienen una incidencia sobre el paisaje granadino que es preciso evaluar. Por ello, y como cuestión a valorar en el procedimiento de *“Análisis de los efectos ambientales municipales”*, se verán específicamente a los eventuales efectos negativos de dichas actuaciones sobre las cualidades paisajísticas afectadas: Visibilidad, Fragilidad y Calidad Visual.

Las nuevas construcciones deberían prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos de aire acondicionado e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc.. Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

¹⁴³⁰Ver [Cuadro número 44. Ordenanzas vigentes en Granada relacionadas con la actividad urbanística y medioambiental.](#)

En cuanto a otros elementos distorsionadores de la armonía constructiva, como puedan ser toldos, evacuación de humos, antenas, cables de comunicación, tendedores, etc., sería muy conveniente que el Ayuntamiento de Granada estableciera unos criterios que posibilitasen la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético ambiental¹⁴³¹.

Dado que el municipio de Granada está designado como zona vulnerable a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias, (Decreto 261/1998, de 15 de diciembre), y sugiere la valoración de la conveniencia de incorporar, como medida de prevención ambiental, aquellas consideraciones que desde la normativa urbanística municipal puedan asegurar el correcto cumplimiento de las directrices contenidas en el *“Código de Buenas Prácticas Agrarias”* de la Dirección General de la Producción Agraria.

En el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, (POTAUG), se establecen unas bases, objetivos, estrategias, (desarrolladas en su Normativa), que persiguen la mejora e idoneidad de las condiciones ambientales de la Aglomeración. Se deberá comprobar que las actuaciones con incidencia ambiental que propone el Plan General se adaptan a las previsiones y objetivos del POTAUG¹⁴³².

¹⁴³¹ **No se han definido, con carácter general, los criterios señalados.**

¹⁴³² Título I de la Normativa del POTAUGR (*“De las bases, objetivos y determinaciones”*).

**DISPOSICIONES
DEROGATORIA, ADICIONALES Y TRANSITORIAS.**

DISPOSICIONES: DEROGATORIA, ADICIONALES Y TRANSITORIAS.

Disposición Derogatoria Única.

La entrada en vigor del presente Plan General conlleva la derogación de todo el planeamiento anterior que no esté específicamente incorporado al Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación urbanística vigente.

Disposición Adicional Primera.

1.-El Ayuntamiento de Granada, coincidiendo con la entrada en vigor el presente Plan General, iniciará los trámites para revisar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Albaicín” y el Plan Especial “Alhambra”, y para redactar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Sacromonte” adaptándolos a las determinaciones del presente Plan General e incorporando las modificaciones que resulten aconsejables tras la experiencia acumulada de su puesta en práctica¹⁴³³.

2.-Se tramitarán y aprobarán simultáneamente la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Albaicín” y la redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Sacromonte”, por la vinculación entre ambas áreas y para la adecuada resolución de los problemas que puedan derivarse.

3.-Hasta que no se culmine la tramitación del procedimiento de redacción y entre en vigor el PEPRI “Sacromonte”, no se autorizarán sobre los edificios existentes en dicho ámbito otras obras que las de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento¹⁴³⁴.

4.-En cumplimiento de lo dispuesto en la vigente legislación de Patrimonio Histórico, en el ámbito del “Sacromonte”, no se permitirá alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones, ni agregaciones hasta la aprobación definitiva de dicho Plan Especial de Protección y Reforma Interior¹⁴³⁵.

Disposición Adicional Segunda.

La concesión por el Ayuntamiento de Granada de Licencias de Edificación en los solares vacantes incluidos en el ámbito del Plan Parcial G-12, desarrollo del Plan General del Ordenación Urbana de Granada del año 1973, está condicionada a la formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones de los espacios libres del Plan Parcial G-12¹⁴³⁶.

Disposición Adicional Tercera.

¹⁴³³**No se han aprobado ninguna de las propuestas.**

¹⁴³⁴Las prohibiciones suponen una suspensión de licencias indefinida, contraria al contenido del artículo 27 de la LOUA. En todo caso, dentro de este ámbito, hay que actuar, ante solicitudes de licencia de obras, y dado que no existe planeamiento especial de protección aprobado (artículo 30 de la LPHA), y por lo tanto no existe delegación de competencias (apartado 4 del mencionado artículo 30 en los términos previstos en el artículo 40), solicitando, siempre, la autorización previa de la Administración con competencia en materia del protección del patrimonio histórico, ya que el ámbito forma parte del Conjunto Histórico de Granada (artículo 33 de la LPHA).

¹⁴³⁵Artículo 31.2.a de la LPHA (“Contenido de protección de los planes”):

“Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido. (...)”.

¹⁴³⁶Según el Catastro, estos espacios han sido cedidos al Ayuntamiento de Granada.

Las Actuaciones de Revitalización y Reforma contenidas en el Plan General en los ámbitos de Plan Especial Centro y Sacromonte, no aprobados definitivamente, se supeditan a lo que en su día dispongan dichos Planes Especiales. La facultad de delimitar Áreas Transformación y Mejora, con la finalidad y contenidos de los dispuesto en el Art. 4.2.6 de estas Normas, se remite igualmente en estos ámbitos a lo que establezcan los citados Planes Especiales¹⁴³⁷.

Asimismo, se supedita la ejecución de los previstos aparcamientos de Fajalauza, Colegio Ave María, Campo del Príncipe y Humilladero, a lo que dispongan o concreten los Planes Centro o la Revisión del Plan Albaicín¹⁴³⁸.

La Revisión del Plan Especial Alhambra deberá contener las pautas de diseño del Sistema General Cementerio SGN-CEM. Asimismo, el Plan Especial Sacromonte deberá concretar el trazado y diseño del vial de conexión del Camino de la Abadía con el Camino del Sacromonte, SGN CT-6¹⁴³⁹.

Disposición Transitoria Primera.

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 General¹⁴⁴⁰.

Disposición Transitoria Segunda.

Los aprovechamientos inscritos en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, a la entrada en vigor de éste Plan General y que deriven de la ejecución del PGOU del año 1985, sólo podrán materializarse en suelos clasificados por este Plan General como urbanos o urbanizables en transición, y durante un plazo máximo de dos (2) años a contar desde su entrada en vigor, en las condiciones de aprovechamiento derivadas del PGOU del año 1985¹⁴⁴¹.

Disposición Transitoria Tercera.

Durante el periodo de vigencia del presente Plan General, los ámbitos derivados del PGOU del año 1985, que hayan sido gestionados y urbanizados, mediante la ejecución jurídica y material del planeamiento, tendrán carácter de definitivos, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose estos definitivamente repartidos. En consecuencia, la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo¹⁴⁴².

¹⁴³⁷Sólo en Plan Especial de Santa Adela ha sido aprobado definitivamente.

¹⁴³⁸**No se ha aprobado la revisión.**

¹⁴³⁹**No se ha aprobado la revisión.**

¹⁴⁴⁰Las condiciones de "aprovechamiento subjetivo" son las derivadas del contenido del PGOU. Ver artículo 4.2.5 de las presentes Normas del PGOU y sus notas.

¹⁴⁴¹No debe utilizarse a afectos de "transferencias de aprovechamiento" (artículo 62 de la LOUA) desde el año 2003, el "aprovechamiento" inscrito en el Registro de Transferencias de aprovechamiento procedente de la ejecución del PGOU de 1985.

¹⁴⁴²En relación con la actuaciones en suelo urbano transitorio, "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; se señalan la siguiente particularidades:

"-Exposición:

Se han suscitado cuestiones a la hora de aplicar el régimen transitorio en aquellos suelos donde aún continúan en vigor los instrumentos de desarrollo aprobados al amparo del anterior Plan General. Por ello se hace necesario efectuar ciertas puntualizaciones que solventen de manera definitiva la casuística práctica que se pudiera presentar.

-Interpretación:

Conforme a lo dispuesto por el PGOU 2000 respecto a las Áreas de Reparto del suelo urbano en transición*, el principio incondicional es que tanto las determinaciones como el aprovechamiento derivados del desarrollo urbanístico de ese suelo permanecen invariables y tienen el carácter de definitivos.

Respecto a las condiciones de ordenación, se aplicarán las expresamente establecidas por las figuras de planeamiento incluidas en el régimen transitorio, esto es: número de plantas, ocupación máxima, retranqueos, vuelos máximos, dimensiones de patios, etc.. Así mismo, la edificabilidad máxima que es posible materializar será la derivada de las determinaciones de dicho planeamiento de desarrollo, ya sea como resultado de aplicar las anteriores condiciones de ordenación, ya por estar fijada dicha magnitud de forma concreta. En cualquier caso, las unidades de aprovechamiento que sea necesario transferir para alcanzar esta edificabilidad deberá provenir de la bolsa de régimen transitorio hasta su extinción**.

Por el contrario, los cambios de uso -salvo determinación expresa de la normativa de la figura de planeamiento considerada como transitoria- se regirán en lo referente a compatibilidad por las determinaciones del nuevo Plan General*** debiéndose respetar, en todo caso, los compromisos que en cuanto a conservación de usos se hayan adquirido a través de dicho planeamiento. Así mismo, para los procesos de tramitación -tanto los relativos a cambios de uso como parcelaciones u otras actuaciones que no impliquen modificación de los parámetros urbanísticos iniciales- se estará a lo establecido por el vigente Plan General 2000 si ello supone una simplificación del procedimiento.

En cuanto a determinaciones derivadas de la Normativa y Ordenanzas que afecten al cómputo de la edificabilidad y a la geometría de los edificios, tales como:

-Ocupación.

-Parcela mínima.

-Terrazas abiertas.

-Sótanos y semisótanos no destinados a garaje o instalaciones.

-Cajas de escalera por encima de la altura.

-Anchura mínima de patios.

-Cota máxima del forjado de 1ª planta respecto a la rasante de la calle; se deben considerar según los criterios aplicables del PGOU 85 -los cuales se entienden incorporados por los Planes Parciales y Especiales anteriormente aprobados- para no ocasionar distorsiones con los que ya se han edificado al amparo de dicha normativa.

En cualquier caso, la aplicación del régimen transitorio se hará con todo su alcance y consecuencias, no pudiéndose acoger de forma discrecional a las determinaciones del vigente Plan General salvo en lo especificado en el presente documento.

Por otra parte, el régimen transitorio cesa en una parcela concreta cuando ésta se consolida mediante la patrimonialización de la edificación ejecutada conforme al aprovechamiento de derecho**** establecido en el correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación, debiéndose regir las posteriores actuaciones de reforma, adaptación o sustitución por las determinaciones del nuevo Plan General. Así, cuando todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolida por la edificación, el Plan Parcial quedaría tácitamente derogado. Por el contrario, si transcurridos dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan General aún subsistieran parcelas sin edificar en algunos sectores, estas parcelas deberán incluirse en el Registro Municipal de Solares para proceder a su venta forzosa o expropiación, manteniendo durante dicho trámite las primitivas determinaciones*****.

Una vez finalizado el régimen transitorio, el aprovechamiento tipo o de derecho que corresponderá a una parcela donde se pretenda actuar por sustitución de la edificación consolidada con anterioridad se entenderá coincidente con el asignado por la ordenanza de aplicación*****.

*El suelo urbano en transición es un suelo “urbano consolidado” (artículo 4.2.7 de la Normativa del PGOU). En suelo “urbano consolidado” no operan las áreas de reparto ni el aprovechamiento tipo o medio (a “sensu” contrario, artículo 4.3.1 de la Normativa del PGOU, que sólo fija los mismos para “suelo urbano no consolidado”). En todo caso, en esta clase/categoría de suelo (“urbano consolidado”), el “aprovechamiento urbanístico subjetivo” lo marca el objetivo establecido por el PGOU (ver notas al artículo 2.1.1 de la Normativa del PGOU), de tal forma que, en el caso de suelo en “transición”, este “aprovechamiento objetivo”, por remisión del mismo PGOU, y mientras dure la situación transitoria, lo determina el planeamiento de desarrollo del PGOU de 1985, una vez distribuidos los derechos previstos en dicha ordenación (reparcelación en ejecución de un sistema de actuación o “reparcelación histórica” como ocurre en el caso del barrio antiguo Bola de Oro).

**Ver Disposición transitoria anterior. Sólo se podrá utilizar las “bolsa” de “aprovechamiento” inscrito en el Registro de Transferencias procedente de la gestión del PGOU de 1985 en el suelo urbano transitorio. El hecho de que esta materialización sólo se pueda verificar en el plazo de dos años indica el espacio temporal en el que se puede operar en esta categoría de suelo con las determinaciones del Plan General de 1985.

***Salvo que existan compromisos específicos, con independencia de las condiciones que afecten a la edificabilidad y geometría de la edificación, las condiciones de cambio de uso serán las determinadas por el PGOU del 2000. Aquí juegan tanto el concepto de uso “compatible”, con el “característico o dominante” (artículo 6.1.3 apartado 2 de la Normativa del PGOU) y “complementario” (apartado 3 del mismo artículo). Todo esto, partiendo, lógicamente, de los usos “característicos” señalados en las calificaciones asignadas por el planeamiento de desarrollo del PGOU de 1985. Esta regla también será de aplicación a todas las actuaciones que no afecten al “aprovechamiento” asignado de partida.

****Las condiciones intrínsecas del régimen de este suelo parte de dos premisas:

- suelo urbanizado, gestionado y en vías de consolidación por edificación, con planeamiento parcial o especial vigente en el momento de aprobación del PGOU 2000; y
- con solares aún vacantes.

Luego el hecho de que los solares se edifiquen, implica la expulsión de ese suelo concreto del régimen transitorio, integrándose en las determinaciones regulares del Plan General vigente (no tiene sentido una transitoriedad indefinida). Ahora bien, el cese de la transitoriedad sobre solares concretos se produce cuando se edifica la parcela conforme al "aprovechamiento" de derecho atribuido a la misma, como resultado de la equidistribución operada en ejecución del planeamiento de desarrollo (especial o parcial) del PGOU de 1985.

Habría que entender que con la edificación en estos términos la parcela o solar está consolidada por la edificación según las propias previsiones del PGOU de 1985 (artículo 4.2.2.a apartado 1.a de su Normativa, que definía el concepto de "Parcela consolidada" de la siguiente forma: "la que ha materializado -en virtud de licencia expresa- una edificabilidad igual o superior a los 2/3 de la asignada por el propio Plan General como normal/uniforme para el correspondiente uso existente o, para usos no residenciales, cuente con urbanización interior totalmente ejecutada y acorde con el uso a que se destina la parcela".).

El PGOU del 2000 no regula el concepto de consolidación de una parcela (y por lo tanto el de "deficiente o inadecuada" que sitúa a la misma en un plano equivalente al de solar sin edificar -artículo 150.1 de la LOUA-), por lo que la obligación de materializar el "aprovechamiento" de derecho como requisito del cese del régimen transitorio, sólo tiene sentido desde la propia regulación del Plan General de 1985 del que trae causa. El cese del régimen transitorio puede implicar situar a la parcela, en algunos casos, y los usos que contiene, en la condición de "uso adaptable" (artículo 6.1.4 apartado 5 de la Normativa del PGOU).

*****El transcurso de dos años desde la aprobación del PGOU, sin que las parcelas vacantes se edifiquen conforme a las previsiones del planeamiento del que trae causa, obliga a su inclusión en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, para su venta forzosa o expropiación, manteniendo en este proceso las condiciones urbanísticas iniciales. Esta interpretación tiene todo el sentido, ya que se trata de aplicar, sin más, el contenido del artículo 150 de la LOUA ("Ejecución por sustitución por incumplimiento del deber de edificación"). Este razonamiento hay que ajustarlo al hecho de que el planeamiento de desarrollo, del que trae causa esta categorización de suelo, puede haber establecido unos plazos de edificación superiores a los dos años señalados, en cuyo caso deberían respetarse. No obstante, la interpretación establece un plazo adicional que tiene como referencia la aprobación del PGOU del 2000. Seguramente estos solares fueron incluidos en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas como consecuencia del trabajo general de inclusión en el Registro, desarrollado por los Servicios Municipales en los años 2004-2005. Seguramente no se procedió, en la mayoría de los casos, a la sustitución del incumplidor. La interpretación no aclara en que situación se mantienen los solares no edificados donde el propietario no ha sido sustituido. En la práctica se han mantenido en situación transitoria, durante todo este tiempo, hasta su edificación.

*****Se entiende que las previstas en el PGOU del 2000. En el caso que no se proceda por sustitución la situación es la de una parcela con "usos adaptables".

Este acuerdo del año 2002 fue ajustado por el Acuerdo del Pleno Municipal de 30 de marzo del 2005, publicado en el BOP número 79, de 27 de abril del 2005, que dice textualmente lo siguiente, sustituyendo parte de la interpretación anterior:

"Por otra parte, el régimen transitorio cesa en la parcela concreta cuando ésta se consolida mediante la patrimonialización de la edificación ejecutada conforme al aprovechamiento objetivo establecido por el planeamiento de desarrollo del que procede, debiéndose regir las posteriores actuaciones de reforma, adaptación o sustitución por las determinaciones del nuevo Plan General. Así, cuando todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolidan por edificación, el Plan Parcial quedaría tácitamente derogado. Por el contrario, si transcurridos dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan aún subsistiesen parcelas sin edificar en algunos sectores, estas parcelas deberán incluirse en el Registro Municipal de Solares para proceder a su venta forzosa o expropiación, manteniendo durante dicho trámite las primitivas determinaciones".

Aquí se ha sustituido el concepto "aprovechamiento de derecho" por el de "aprovechamiento objetivo". En principio esta aclaración no debía plantear problema si se entiende como "aprovechamiento objetivo" el distribuido resultado de la ejecución del planeamiento del que trae causa (salvo la matización explicada en relación con el concepto de consolidación de la parcela). Ahora bien, hay que tener en cuenta que el Plan General de 1985 podía fijar un aprovechamiento "máximo" distinto del de "derecho" o "normal", que podía ser materializado o no, mediante transferencias de aprovechamiento, de forma voluntaria por su titular.

Vincular el cese del régimen transitorio sobre una parcela al hecho de materializar este aprovechamiento "máximo" (que con la LOUA hay que equiparar al "objetivo" del planeamiento de desarrollo), no tenía sentido, puesto que no es obligatorio, no define la posible consolidación de una parcela una vez edificada y puede significar un coste adicional para el propietario (adquisición de "aprovechamiento").

Por otro lado, no tenía sentido que el año 2005 se volviera a insistir en la inclusión en el Registro de Solares de las parcelas no edificadas después de dos años desde la vigencia del nuevo PGOU. Ese plazo ya había expirado en el año 2005.

Existiendo este acuerdo, publicado en el año 2002 (modificado en el año 2005), y aplicado durante todos estos años, sorprendentemente, existe un Acuerdo de la Comisión Municipal de las Áreas de Medio Ambiente, Licencias, Salud y Consumo, y de Mantenimiento, Obras Públicas y Urbanismo de 17 de diciembre del 2015, en relación con el ámbito del barrio Bola de Oro, que plantea las siguientes cuestiones:

"Toma la palabra la Señora Nieto, para explicar que el Plan Bola de Oro, está conformado por un suelo denominado transitorio, que este Plan Especial, establece una serie de determinaciones por viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Entra en vigor el PGOU de 1985, sin embargo el citado Plan no lo ordena. Posteriormente entra en vigor el PGOU 2001, manteniendo dicho suelo como transitorio por estar al amparo del Plan Especial Bola de Oro y sin embargo ordenándolo pormenorizadamente. Por tanto nos encontramos dos ordenaciones diferentes e incongruentes sobre le mismo ámbito, el Plan Especial Bola de Oro y la contemplada en el PGOU 2001.

Existe una interpretación del Pleno del año 2002, que viene a manifestar que una vez la parcela se hay edificado, será de aplicación el PGOU 2001. Esta interpretación, los técnicos de la Junta de Andalucía, la consideran nula de pleno derecho, considerando que este suelo debiera de ser transitorio siempre.

Y ello porque la disposición transitoria tercera del PGOU 2001, establece que durante el periodo de vigencia del presente Plan General (PGOU 2001), los ámbitos del PGOU de 1985, que han sido gestionados y urbanizados, mediante ejecución jurídica y material del planeamiento, tendrán carácter definitivos, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose estos

definidamente repartidos. En consecuencia, la edificabilidad asignada a cada parcela no entrara en nuevos repartos. En consecuencia, la edificabilidad asignada a cada parcela no entrara en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo. En el área de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, existe otra teoría, que viene a considerar ese suelo como no transitorio y por tanto consolidado. La directoria de Urbanismo (...) formula propuesta, manteniendo el criterio de la Junta o sea que se trata de suelo transitorio".

La conclusión de la Comisión es que se eleve "consulta a la Junta de Andalucía relativo al carácter del citado suelo, manteniendo hasta el momento que se resuelva el carácter transitorio del mismo".

No se conoce que haya existido respuesta por parte de la Junta de Andalucía a este requerimiento.

La actuación de la Comisión de las dos Áreas señaladas es sorprendente, por los siguientes motivos:

a) La interpretación del Pleno Municipal del año 2002 se ha estado aplicando durante más de trece años sin plantear controversia.
b) Formal. La interpretación del PGOU es una competencia Municipal, tal y como se desprende del contenido del artículo 1.1.7 de la Normativa del mismo, por lo que la resolución de la Comisión señalada implica una clara dejación de funciones y competencias.
c) Formal. El suelo urbano en "transición" es un "suelo urbano consolidado", según se desprende de la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, que asimila las clases y categorías de suelo previstas por el PGOU a las reguladas en la LOUA.

d) Sustantivo. El sentido de la regulación de un suelo "transitorio" es evitar que la interrupción que provoca la aprobación de un nuevo Plan General, en el proceso de ejecución urbana regulado por el planeamiento general anterior, implique indemnizaciones por derechos adquiridos como resultado del cumplimiento de obligaciones dentro de plazo (artículos 38 y 39 del TRLSRU). De hay los requisitos exigidos para la delimitación de este suelo: en proceso y/o urbanizado, con la equidistribución realizada y pendiente de edificación. Si este proceso se frustra, y los titulares de la ejecución han cumplido con sus obligaciones, la carga para el Ayuntamiento puede ser muy importante. Por eso, una vez que se han cumplido todos los requisitos exigidos, el régimen es el normal del "suelo urbano consolidado", operando la ordenación del PGOU sólo en los procesos de sustitución o equivalente, como ocurre en el resto de la Ciudad.

e) Sustantivo. Lo contrario a lo anterior sería reconocer un régimen específico a este suelo ("reserva de dispensación" en los términos señalados en el artículo 34.1.c de la LOUA), con independencia del incumplimiento de las obligaciones urbanísticas por parte de sus propietarios (la muy importante de edificar en plazo), de forma indefinida en el tiempo. Sobre todo, si este régimen es más favorable que el previsto, con carácter general, por el nuevo PGOU.

f) Sustantivo. Si el PGOU hubiera querido un régimen "transitorio" indefinido no hubiera establecido condiciones supletorias y alternativas para estos suelos a través de una ordenación concreta y coherente con la general de todo el "suelo urbano consolidado". Hubiera bastado con dejar "huecos" en su propuesta, con remisión exclusiva al planeamiento de desarrollo del PGOU de 1985, del que traen causa.

g) Sustantivo. El PGOU 2001 determina con precisión dos aspectos en la regulación de esta categoría de suelo que hacen referencia al tiempo:

-La necesidad de que contenga solares aún vacantes (artículo 4.2.7 de la Normativa del PGOU) que, lógicamente, deben ser edificados en los plazos previstos. La edificación de los mismos implica que este suelo deja de tener un requisito fundamental para su definición como tal.

-El hecho de que en los ajustes de "aprovechamiento" en estos ámbitos sólo se utilice el "aprovechamiento" inscrito en el Registro de Transferencias procedentes del PGOU de 1985 y, sólo, por el plazo de dos años (Disposición Transitoria Segunda de la presente Normativa).

h) El hecho de que el PGOU determine que "tendrá carácter de definitivo durante el periodo de vigencia del presente Plan General, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose ya repartidos", no implica nada más que lo que supone el reconocimiento de las situaciones sobrevenidas como resultado de planeamientos anteriores, que no coinciden, exactamente, con las condiciones previstas en el nuevo PGOU.

Pueden plantearse, una vez edificados los solares conforme las condiciones del planeamiento del que trae causa, disfunciones con el PGOU vigente, que sólo serán de aplicación en el supuesto de sustitución o de ajustes que afecten a esas condiciones, y no en al resto de casos. Los derechos se han patrimonializado conforme a las determinaciones del planeamiento anterior, y sólo, si el titular de esos derechos actúa, de forma taxativa, le serán de aplicación las nuevas determinaciones (situación de "fuera de ordenanza" regulada en el apartado 5 del artículo 6.1.4 de las Normas del presente PGOU).

El Pleno Municipal de fecha 29 de junio del 2018 adopta el siguiente Acuerdo (BOP, número 140 de fecha 24 de julio del 2018):

"El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: Que el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día 29 de junio de 2018 adoptó acuerdo por el que se aprueba la derogación de los criterios de interpretación del PGOU/01 en cuanto al momento del cese de la aplicación transitoria de los planes de desarrollo provenientes del PGOU/85, cuyo tenor literal es el que sigue:

"Se presenta a Pleno expediente núm. 4.000/94 de la Delegación de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, sobre la derogación del Criterio de Interpretación, respecto al momento del cese en la aplicación del planeamiento transitorio.

En el expediente obra informe propuesta del Subdirector de Planeamiento, de fecha 14 de febrero de 2018, visado por la Directora General, en el que se hace constar:

1º El vigente Plan General de Ordenación Urbanística -PGOU-01-, se aprobó con carácter definitivo por resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes con fecha 9 de febrero de 2001, siendo publicada esta resolución en el BOJA nº 27, de 6 de marzo de 2001, y su normativa y ordenanzas en el BOP de Granada nº 105, de fecha 10 de mayo de 2001. Por último el Pleno Municipal, en su sesión de 31 de enero de 2002, aprueba el Texto Refundido del Plan General, donde se integra tanto el cumplimiento de resolución como el documento primitivo.

2º La normativa del PGOU-01, establece en el apartado e) del artículo 4.2.1, como un ámbito de desarrollo del suelo urbano, el suelo urbano en transición, como el "constituido por los ámbitos de los planes especiales y parciales gestionados y urbanizados, en

que se mantienen los aprovechamientos de las parcelas aún no construidas asignadas por sus instrumentos de gestión urbanística, derivados del PGOU/85.”

Sobre este tipo de suelo urbano en transición, la Disposición Transitoria Tercera, y en similares términos el artículo 4.2.7 de la Normativa del PGOU-01, señala que, “Durante el periodo de vigencia del presente Plan General, los ámbitos derivados del PGOU del año 1985, que hayan sido gestionados y urbanizados, mediante la ejecución jurídica y material del planeamiento (es decir, hayan adquirido la condición de suelo urbano consolidado), tendrán carácter de definitivos, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose estos definitivamente repartidos. En consecuencia, la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo.”

3º Por acuerdo plenario de fecha 26 de julio de 2002 (BOP nº 241, de 19/10/2002), modificado por posterior acuerdo de 31 de marzo de 2005 (BOP nº 79, de 27/04/2005), y en ejercicio de las atribuciones que se otorgan al pleno municipal, tanto en el apartado 3 del artículo 1.2.3, como en el artículo 1.1.7 de la normativa del PGOU-01, se aprobaron una serie de Criterios de Interpretación del PGOU-01, en concreto los incluidos en el apartado 5º, relativos a las “Actuaciones en suelo urbano transitorio. Particularidades.”

En este apartado, se fija el momento que desaparece el régimen del suelo urbano en transición, con la consiguiente inaplicación de los planes parciales y especiales provenientes del PGOU-85, cuando una parcela concreta se consolida, mediante la patrimonialización de la edificación ejecutada conforme al aprovechamiento objetivo establecido por el planeamiento de desarrollo del que procede. Además de considerándose tácitamente derogado el plan parcial, una vez que todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolidan por la edificación, debiéndose regir las posteriores actuaciones de reforma, adaptación o sustitución por las determinaciones del PGOU-01.

Se señala seguidamente en dichos Criterios que, “Así, cuando todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolidan por la edificación, el Plan Parcial quedaría tácitamente derogado. Por el contrario, si transcurridos dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan General aún subsistiesen parcelas sin edificar en algunos sectores, estas parcelas deberán incluirse en el Registro Municipal de Solares para proceder a su venta forzosa o expropiación, manteniendo durante dicho trámite las primitivas determinaciones.”

4º Teniendo en cuenta informe del Director General de Licencias de fecha 4 de diciembre de 2017, recibido en esta Subdirección de Planeamiento el 4 de enero de 2018, así como los distintos informes emitidos al respecto por la Dirección General de Urbanismo, en los se pone de manifiesto la problemática existente en esta categoría de suelo urbano transitorio, derivada de la aplicación de este Criterio Interpretativo, al aplicarse una doble ordenación urbanística, y que en algunos aspectos puede ser contradictoria, entre los planes parciales y especiales de aplicación transitoria y el PGOU-01. En concreto, puede ocurrir que edificaciones recién construidas, al amparo del régimen transitorio, queden en situación legal de fuera de ordenación justo después de la concesión de la Licencia de Primera Ocupación, por no ser la ordenación materializada y patrimonializada con la edificación acorde con el PGOU-01, al establecerse por éste último determinaciones distintas -como ocurre con el Plan Especial Bola de Oro-, en cuanto a determinaciones sobre usos pormenorizados, alturas, ocupaciones, e incluso alineaciones al generarse viales públicos no existentes en el planeamiento transitorio.

5º A todo ello, habría que añadir la inseguridad jurídica que se genera por la incertidumbre de no existir una resolución expresa, que establezca de forma nítida y de general conocimiento, la finalización exacta del régimen transitorio para cada ámbito concreto, y por consiguiente la aplicación directa en estos ámbitos del planeamiento general -PGOU-01-.

A la vista de las distorsiones que se pueden generar con la aplicación de los criterios de interpretación, que implican el cese de este régimen transitorio, y posterior aplicación directa del PGOU-01, teniendo en cuenta que la normativa del PGOU-01 vigente establece, en su artículos

4.2.1.e); 4.2.7, así como en la disposición transitoria tercera, la categoría de “Suelo urbano en transición” con un carácter indefinido, derivada de la vigencia indeterminada de los instrumentos de planeamiento, que perdura hasta su innovación expresa por otro instrumento de planeamiento de la misma clase -o superior jerarquía-, según se establece en los artículos 35.1 y 36.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, sin que en ningún momento se determine cuando cesa el régimen transitorio, salvo lo previsto en los criterios de interpretación que evidencian un exceso interpretativo.

Sometido a votación el expediente, se obtiene el siguiente resultado:

-8 votos a favor emitidos por los/las 6 Concejales/ Concejales presentes del Grupo Municipal Socialista (...).

-19 abstenciones emitidas por los/las 11 Concejales/ Concejales del Grupo Municipal del Partido Popular; (...), las 4 Concejales/Concejales del Grupo Municipal de Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía (C's), el Concejales del Grupo Municipal de Izquierda Unida Alternativa Socialista, Granada Para la Gente, (...) la Concejales no adscrita, (...) más 2 por ausencia (...).

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Medio Ambiente, Mantenimiento, Salud y Consumo, de fecha 19 de junio de 2018, en ejercicio de las atribuciones interpretativas del Plan General que se otorgan al Pleno Municipal, tanto en el apartado 3 del artículo 1.2.3, como en el artículo 1.1.7.1 de su normativa, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta del Coordinador General, conformada por el Delegado del Área, acuerda por mayoría de (8 votos a favor y 19 abstenciones):

PRIMERO. Derogar el momento del cese del régimen transitorio que se establece en el punto 5º de los Criterios de Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana 2001 -PGOU-01-, aprobados por acuerdo plenario de fecha 26 de julio de 2002 (BOP nº 241, de 19-10-2002), y modificados de 31 de marzo de 2005 (BOP nº 79, de 27/04/2005), suprimiéndose el siguiente párrafo:

“Por otra parte, el régimen transitorio cesa en una parcela concreta cuando ésta se consolida mediante la patrimonialización de la edificación ejecutada conforme al aprovechamiento objetivo establecido por el planeamiento de desarrollo del que procede, debiéndose regir las posteriores actuaciones de reforma, adaptación o sustitución por las determinaciones del nuevo Plan General. Así, cuando todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolidan por edificación, el Plan Parcial quedaría tácitamente derogado.

Disposición Transitoria Cuarta.

En relación con el sector de suelo urbanizable PP-04 del primer cuatrienio del presente Plan General¹⁴⁴³:

1.-El aprovechamiento de los propietarios incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución delimitada en el sector es el que deriva de su Plan Parcial, P-13 aprobado definitivamente en desarrollo del PGOU del año 1985.

2.-El aprovechamiento materializable en el sector, es el que deriva del presente Plan General; el exceso de aprovechamiento, no susceptible de apropiación por los propietarios, conforme al apartado 1 anterior, se destina para hacer efectivo el aprovechamiento correspondiente a los sistemas generales adscritos a dicho sector y defecto del sector PP-S2, por el presente Plan General.

Disposición Transitoria Quinta.-

El Ayuntamiento de Granada, en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General, tramitará y aprobará una Ordenanza reguladora de las condiciones de uso de los espacios libres, públicos y privados, zonas comunes de los edificios y sus comunicaciones verticales (escaleras y ascensores) en la que se contengan las medidas precisas tendentes a mejorar la seguridad de los ciudadanos¹⁴⁴⁴.

Disposición Transitoria Sexta.

Las determinaciones de los Estudios de Detalle, aprobados definitivamente con anterioridad a la aprobación provisional del presente Plan General prevalecerán frente al mismo, si los propietarios de suelo incluidos en sus ámbitos han solicitado licencia de edificación y cumplimentado los defectos o reparos que, en su caso, sean apreciados en la fecha de entrada en vigor del presente Plan General.

Por el contrario, si transcurridos dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan General aún subsistiesen parcelas sin edificar en algunos sectores, estas parcelas deberán incluirse en el Registro Municipal de Solares para proceder a su venta forzosa o expropiación, manteniendo durante dicho trámite las primitivas determinaciones”.

SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada””

Si la derogación de las interpretaciones anteriores, por este Acuerdo Municipal, implica mantener el régimen transitorio previsto por el PGOU/01 de forma indefinida, el Ayuntamiento renuncia a la obtención de dotaciones de nueva creación previstas por el vigente Plan General en este suelo (léase por ejemplo la zona verde que rodea al Centro Comercial Neptuno, entre otros ejemplos), y esto sin una cobertura clara en el propio Plan General. Además debe renunciar a la posibilidad de aplicar en “aprovechamiento objetivo” señalado en el planeamiento de desarrollo del Plan General del 1985 sobre “subjetivo” señalado en el mismo, ya que como prevé la Disposición Transitoria Segunda de la presente Normativa, los aprovechamientos procedentes del PGOU/85, inscritos en el Registro de Transferencias Urbanísticas, sólo podrán materializarse en esta clase-categoría de suelo y en el plazo de dos años, lo que parece vetar estas posibles operaciones fuera de este plazo y obliga a utilizar el remanente de aprovechamiento señalado para las mismas. El propio Ayuntamiento ha aplicado el régimen del Plan General vigente en suelo incluido en esta clase-categoría (un caso muy llamativo es la edificación de terciario-comercial en el parcela del “Granada 92”). Y, por último, la hipótesis sobre la problemática que puede suponer que las edificaciones procedentes del desarrollo del PGOU/85 impliquen un “fuera de ordenación” (FO), y que parece ser la clave argumental de este Acuerdo, es intrascendente, ya que, casi todas las edificaciones existentes en Granada con anterioridad al año 2001, en algunas de sus partes o de forma total, se sitúan en fuera de ordenación, pero hay que tener en cuenta que esta posible dificultad está abordada y resuelta, de forma adecuada por el propio PGOU/01 (usos “fuera de ordenación” y “fuera de ordenanza” regulados en los apartados 4 y 5 del artículo 6.1.4 de las presentes Normas) y en el artículo 34.2 de la LOUA. No sé ha analizado suficientemente las implicaciones, de cara a la efectiva ejecución del PGOU vigente (sobre todo obtención de dotaciones y reconocimiento de “aprovechamiento subjetivo” a la propiedad) que tiene el mantener de forma indefinida el régimen transitorio.

¹⁴⁴³Excesos para compensar las expropiaciones del “Campus de la Salud”.

¹⁴⁴⁴No se ha aprobado la Ordenanza señalada.

GRÁFICOS, CUADROS Y DOCUMENTACIÓN ANEXA/ COMPLEMENTARIA

CUADRO NÚMERO 1. SITUACIONES BÁSICAS, ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y EDIFICATORIAS, Y CLASES/CATEGORÍAS DE SUELO.

SITUACIÓN Y ACTUACIONES EN EL TRLSRU				CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO EN LA LOUA			
SITUACIÓN	ACTUACIÓN			CLASE DE SUELO	CATEGORÍA		
	TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA		EDIFICATORIA				
RURAL	NINGUNA		NUEVA EDIFICACIÓN/SUSTITUCIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE, REHABILITACIÓN	NO URBANIZABLE	PROTECCIÓN ESPECIAL POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA		
					PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA		
					CARÁCTER RURAL O NATURAL		
					HÁBITAT RURAL DISEMINADO		
	URBANIZACIÓN		NUEVA URBANIZACIÓN	NUEVA EDIFICACIÓN (1)	URBANIZABLE	NO SECTORIZADO	
						SECTORIZADO	
ORDENADO							
URBANIZADO	DOTACIÓN		REFORMA O RENOVACIÓN	NUEVA EDIFICACIÓN (1)/SUSTITUCIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE, REHABILITACIÓN	URBANO	NO CONSOLIDADO	VACÍOS RELEVANTES
							ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR
							INCREMENTO O MEJORA DE DOTACIONES
	CONSOLIDADO EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN			CONSOLIDADO			

(1) Con urbanización ejecutada (solar), o edificación simultanea a la urbanización

CUADRO NÚMERO 2. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN FUNCIÓN DE LA CLASE/CATEGORÍA DE SUELO.

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO EN EL LOUA			ÁREA DE REPARTO	REFERENCIA APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUBJETIVO
CLASE	CATEGORÍA	SUB-CATEGORÍA			
NO URBANIZABLE	PROTECCIÓN LEGISLACIÓN SECTORIAL		NO	NO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	NO
	PROTECCIÓN ORDENACIÓN TERRITORIAL-URBANÍSTICA		NO	NO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	NO
	RURAL-NATURAL		NO	NO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	NO
	HÁBITAT RURAL DISEMINADO		NO	NO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	NO
URBANIZABLE	NO SECTORIZADO		NO	NO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	NO
	SECTORIZADO		SÍ	APROVECHAMIENTO MEDIO (AM)	90% AM (1)
	ORDENADO		SÍ	APROVECHAMIENTO MEDIO (AM)	90% AM (1)
URBANO	NO CONSOLIDADO	VACIO RELEVANTE-NUEVA URBANIZACIÓN	SÍ	APROVECHAMIENTO MEDIO (AM)	90% AM (2)
		REFORMA INTERIOR-MEJORA O REHABILITACIÓN URBANIZACIÓN	SÍ	APROVECHAMIENTO MEDIO (AM). O EXCLUSIÓN DE AM PARA EDIFICACIÓN EXISTENTES: APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	90% AM o 90% AO (2) y (3)
		INCREMENTO-MEJORA DOTACIÓN	NO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	A.PRE.+90%D (4)
	CONSOLIDADO		NO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO (5)

ÁREA DE REPARTO: Artículo 58 de la LOUA

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: Artículo 59.1 de la LOUA

APROVECHAMIENTO MEDIO (AM): Artículos 59.4 y 60 de la LOUA

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: Artículo 59.3 de la LOUA

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO): Artículo 59.2 de la LOUA

APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE (A.PRE.): Artículo 59.5 de la LOUA

(1) Artículo 54.2.b de la LOUA

(2) Artículo 55.1 de la LOUA

(3) Artículo 55.2.B de la LOUA

(4) Artículo 55.3 de la LOUA

(5) Artículo 56 en relación con el 55.2 de la LOUA, ya que en este supuesto no se delimitan áreas de reparto y por tanto no se establece aprovechamiento medio

CUADRO NÚMERO 3: CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO EN EL PGOU.

SUELO NO URBANIZABLE	PROTECCIÓN ESPECIAL POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. Artículo 46.2.a de la LOUA	PROTECCIÓN CUENCA DE LOS RÍOS	PARQUE RURAL O NATURAL
	PROTECCIÓN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA. Artículo 46.2.b de la LOUA	PROTECCIÓN AGRÍCOLA	ARBÓREA
			GENERAL
			A REGENERAR
			HUERTOS FAMILIARES
			ACTIVA
			GANADERA
		PROTECCIÓN ECOLÓGICA CUENCA DE LOS RÍOS	CAUCES Y VEGAS DE LOS RÍOS
			FORESTAL
	PROTECCIÓN DE VERTIENTES		
PROTECCIÓN NÚCLEO RURAL			
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO. Artículo 47.a de la LOUA	SECTORES CON PLAN PARCIAL APROBADO NO TRANSFORMADOS	
	SECTORIZADO. Artículo 47.b de la LOUA	PROGRAMADO	
	NO SECTORIZADO. Artículo 47.c de la LOUA	NO PROGRAMADO	
	TRANSITORIO		
SUELO URBANO	CONSOLIDADO. Artículo 45.2.A de la LOUA	EN SITUACIÓN NORMAL (INCLUIDOS ÁMBITOS DE CONJUNTOS HISTÓRICOS)	
		A.R. Y SECTORES TRANSFORMADOS (DESDE EL PUNTO VISTA FÍSICO Y JURÍDICO)	
		URBANIZABLE PROGRAMADO POR EL PGOU TRANSFORMADO	
		EN TRANSFORMACIÓN Y MEJORA	
		TRANSITORIO	
	NO CONSOLIDADO. Artículo 45.B de la LOUA.	A.R. Y SECTORES CON PLANEAMIENTO PORMENORIZADO NO TRANSFORMADOS	
A.R. Y SECTORES SIN PLANEAMIENTO PORMENORIZADO			
SISTEMA GENERAL			

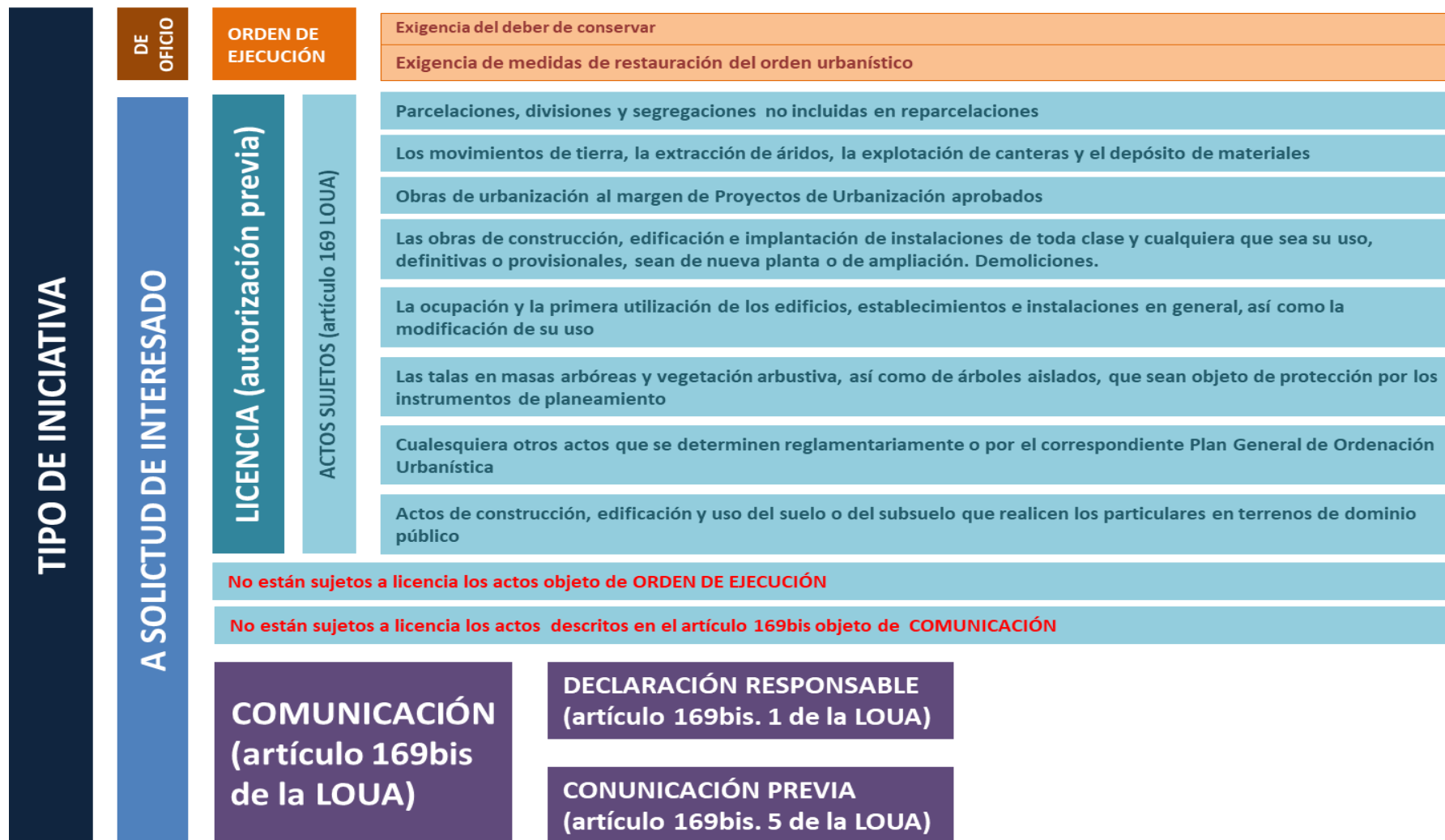
CUADRO NÚMERO 4: APROXIMACIÓN A LEYES Y REGLAMENTOS SECTORIALES ESTATALES Y AUTONÓMICOS EN ANDALUCÍA CON IMPLICACIONES URBANÍSTICAS.

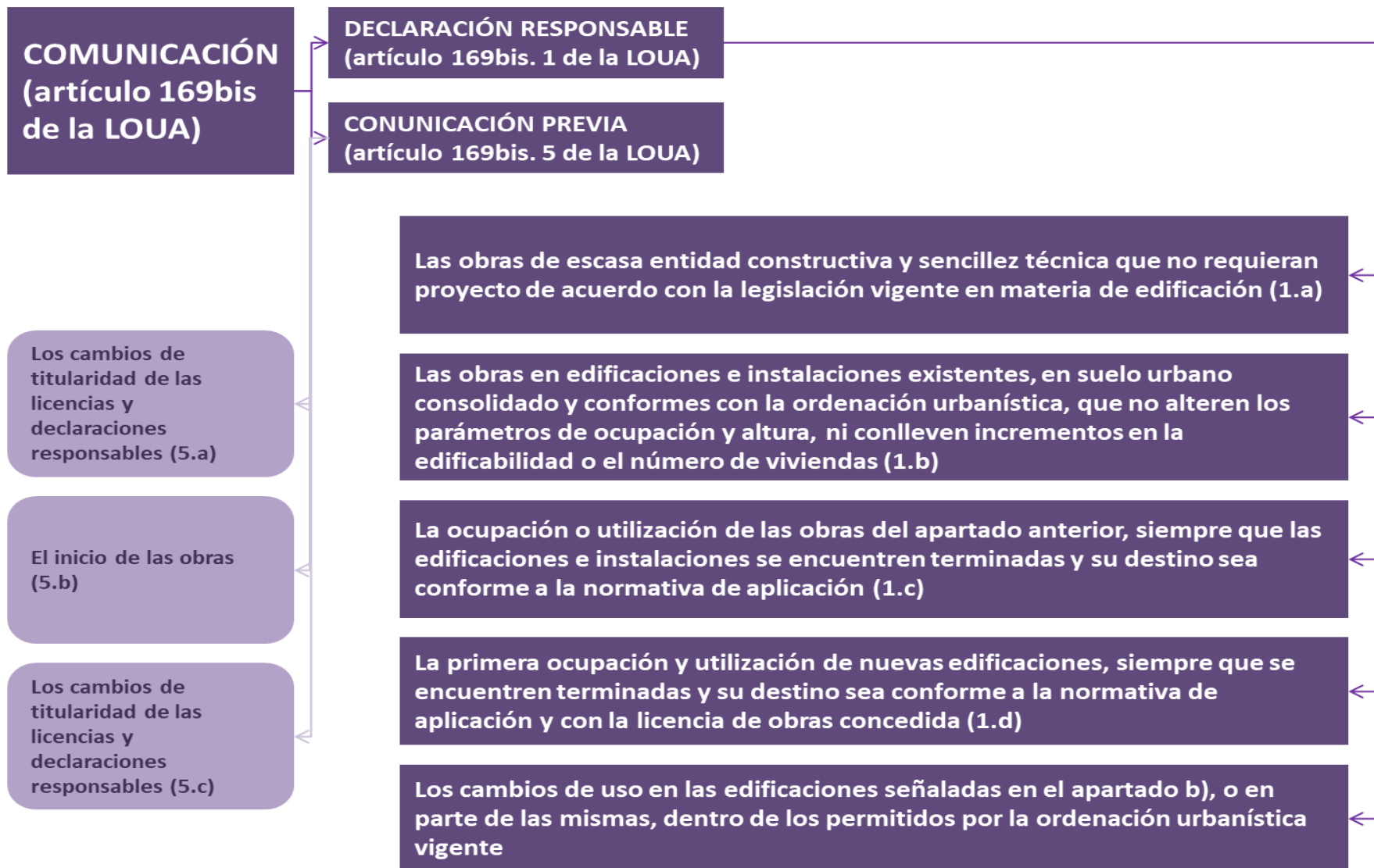
NORMATIVA ESTATAL	
LE48/1960	Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Área
LE16/1985	Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
LE22/1998	Ley 22/1998, 28 julio, de Costas
LE3/1995	Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
LE34/1998	Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos
LE1/2001	Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
LE21/2003	Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Área
LE13/2003	Ley 13/2003, de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas
LE33/2003	Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
LE37/2003	Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
LE43/2003	Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
LE42/2007	Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
LE2/2011	Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
LE21/2013	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
LE24/2013	Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico
LE9/2014	Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
LE37/2015	Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
LE38/2015	Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
TRL-SRU	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
DE689/1978	Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.
DE584/1972	Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para
DE1000/1991	Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que impartan enseñanzas de régimen general no universitarias
DE230/1998	Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos
DE1836/1999	Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas
DE1955/2000	Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica
NORMATIVA AUTONÓMICA	
LA2/1989	Ley 2/1989, de 18 de junio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos y establece Medidas Adicionales para su Protección en Andalucía
LA2/1992	Ley 2/1992, de 15 de junio, que regula la protección de Montes o Terrenos Forestales de Andalucía
LA1/1994	Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
LA5/1999	Ley 5/1999, de 29 de junio, que regula la Prevención y Lucha contra Incendios Forestales
LA13/1999	Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en Andalucía
LA5/2001	Ley 5/2001, de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Marcancias de Andalucía
LA9/2001	Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía
LA9/2006	Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía
LA2/2007	Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de Energías Renovables y Ahorro Energético de Andalucía
LA7/2007	Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental
LA12/2007	Ley 12/2007, de 20 de noviembre, de promoción de la Igualdad de Género en Andalucía
LA14/2007	Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía
LA17/2007	Ley 17/2007, de 10 de diciembre, de Educación de Andalucía
LA21/2007	Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico de los Puertos de Andalucía
LA22/2007	Ley 22/2007, de 18 de diciembre, de Farmacia de Andalucía
LA1/2010	Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía
LA3/2010	Ley 3/2010, de 21 de mayo, por la que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el
LA9/2010	Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía
LA13/2011	Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
LA16/2011	Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía
LA1/2012	Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía
LA5/2016	Ley 5/2016, de 19 de julio, del Deporte de Andalucía
LA4/2017	Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía
DA120/1991	Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua en Andalucía
DA19/1995	Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía
DA297/1995	Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de Andalucía
DA208/1997	Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
DA155/1998	Decreto155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía
DA95/2001	Decreto 9/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria
DA168/2003	Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas en Andalucía
DA2/2004	Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico
DA218/2005	Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en Compraventa y Arrendamiento de Vivienda de Andalucía
DA59/2005	Decreto 59/2005, de 1 de marzo, por el que se regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos industriales, así como el control, responsabilidad y régimen
DA149/2006	Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y desarrolla determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005
DA169/2011	Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía
DA239/2011	Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía
DA73/2012	Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía
DA143/2014	Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía
DA141/2015	Decreto 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía
DA6/2016	Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía
DA141/2016	Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
OA2003	Orden de 24 de enero del 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia de Andalucía por la que se aprueban las "Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente"

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GRANADA

NORMATIVA URBANÍSTICA
Comentada-Junio 2023
Comisión de Urbanismo COATGR

GRÁFICO NÚMERO 1. TÍTULOS HABILITANTES PARA LA INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.



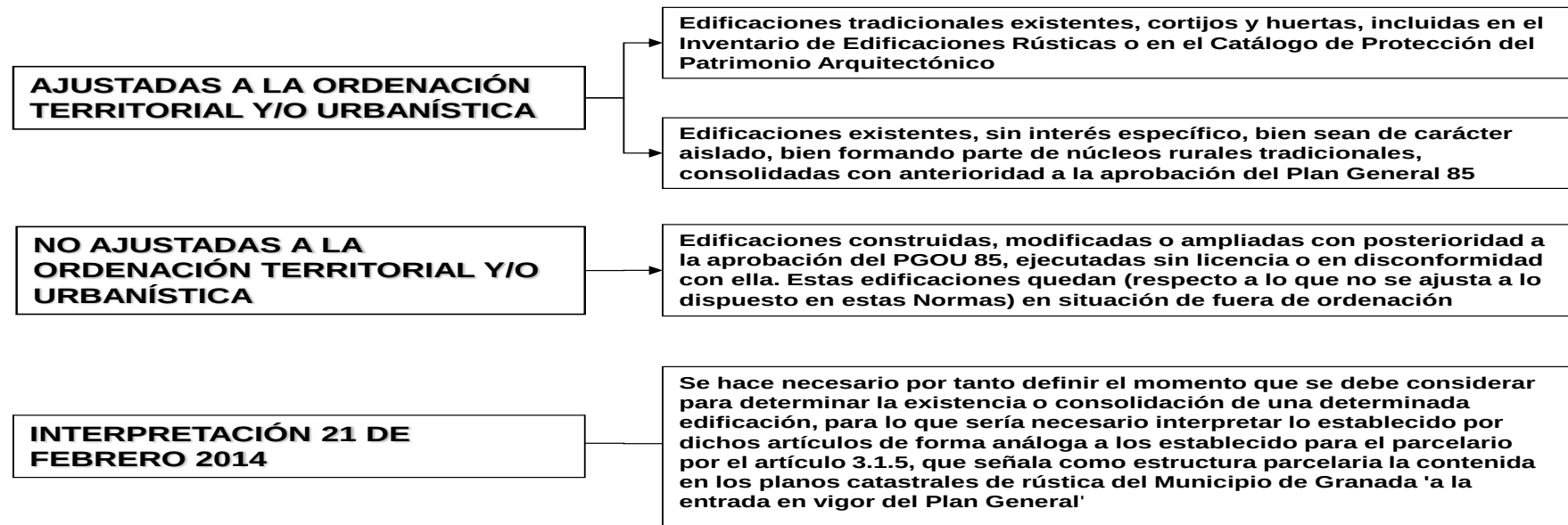


CUADRO NÚMERO 5. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIONES AISLADAS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE. Esquema del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

EDIFICACIONES IRREGULARES/DECRETO-LEY 3/2019					
OBJETO DEL DECRETO-LEY		Adopción de medidas urgentes sobre las <u>edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas</u> , en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, respecto de las cuales no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado (...), reconociendo su situación jurídica y estableciendo las <u>medidas pertinentes para su adecuación ambiental y territorial y, en su caso, para su incorporación al planeamiento general</u> , con la finalidad de satisfacer el interés general que representa la preservación del medio ambiente, del paisaje y de los recursos naturales afectados: suelo, agua y energía (art. 1.1)			
DEFINICIONES	EDIFICACIÓN	Todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable (art.1.2.a)			
	AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES	Conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes (art. 1.2.b). Similar a la definición de ASENTAMIENTO URBANÍSTICO			
	EDIFICACIONES AISLADAS	Edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones (art. 1.2.c)			
	EDIFICACIÓN IRREGULAR	Edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones (art. 1.2.d)			
	EDIFICACIÓN TERMINADA	Edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad (art. 1.2.e)			
CLASIFICACIÓN DE LA EDIFICACIONES AISLADAS	AJUSTADAS ORDENACIÓN A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	Edificaciones con licencia construidas legalmente. No son objeto del Decreto-Ley		CERTIFICACIÓN DE RÉGIMEN APLICABLE (Dentro de ordenación) (art. 2.2)	
		Edificaciones anteriores a la Ley 19/1975 (art. 2.1). Asimilado a Licencia en suelo no urbanizable			
		Edificaciones para las que hubiera transcurrido el plazo de adopción de medidas de restauración al tiempo de la aprobación de la Ley 8/1990 (art. 2.1). Asimilado a Licencia en suelo urbano y urbanizable			
	NO AJUSTADAS A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	Edificaciones anteriores a la Ley 19/1975 (art. 2.1). Asimilado a Licencia (FO)		CERTIFICACIÓN DE RÉGIMEN APLICABLE (FO) (art. 2.2)	
		Edificaciones para las que hubiera transcurrido el plazo de adopción de medidas de restauración al tiempo de la aprobación de la Ley 8/1990 (art. 2.1). Asimilado a Licencia en suelo urbano y urbanizable (FO)			
		No caben medidas de restauración. Situación de AFO (art. 3)	DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. Normativa Municipal o art. 7	RECONOCIMIENTO AFO (art. 3)	DECLARACIÓN AFO (Capítulo III, del Título I del Decreto-Ley 3/2019)
		Procede adoptar medidas de restauración		No es objeto del Decreto-Ley	
		Edificaciones situadas en asentamientos para los que procede incorporación a la ordenación urbanística. No sé dice nada de su posible declaración como AFO que dependerá de la posibilidad de adopción de medidas de restauración. Art. 20.3: " No procederá la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones: a) Las ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica o por planificación territorial que sean incompatibles con el régimen de protección. b) Las ubicadas en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento general vigente salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en la propia agrupación de edificaciones. c) Las ubicadas en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente y salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos" .			

GRÁFICO NÚMERO 2. EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE SEGÚN EL PGOU.

SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES SEGÚN PGOU Y SU INTERPRETACIÓN



La redacción del artículo 3.1.8 apartado c de la Normativa del PGOU y interpretación de 21/02/2014 no se ajusta al contenido del DL3/2019. Mientras el primer caso considera estas edificaciones como *“fuera de ordenación”*, el segundo obliga a establecer las medidas de *“restauración del orden urbanístico”* apropiadas. De todas formas, hay que tener en cuenta que es el PGOU el que tiene la potestad para declarar las situaciones de *“fuera de ordenación”* y su alcance, a tenor de lo señalado en el artículo 34.2 de la LOUA y, en consecuencia, el Plan General ha regulado esta situación con anterioridad y según su competencia, de forma distinta a como lo hace el Decreto Ley, y por tanto son de aplicación sus determinaciones.

CUADRO NÚMERO 6: ZONAS DEL POTAUGR Y LIMITACIÓN DE USOS.

[illegible]

ANEXO 3. Relación de usos y transformaciones consideradas.

1.- Relativos a la explotación agrícola.

- 1.1.- Desmontes y aterrazamientos.
- 1.2.- Nuevas roturaciones.
- 1.3.- Construcción de casetas para aperos.
- 1.4.- Construcción de invernaderos.
- 1.5.- Infraestructuras agrícolas para regadío.
- 1.6.- Construcción de viviendas agrícolas.
- 1.7.- Vertederos de residuos agrícolas.

2.- Relativos a la explotación forestal.

- 2.1.- Entresacas.
- 2.2.- Talas indiscriminadas o masivas.
- 2.3.- Construcción de cortafuegos.
- 2.4.- Construcción de casetas para aperos o guarda forestal.
- 2.5.- Repoblaciones forestales.

3.- Relativos a la explotación ganadera.

- 3.1.- Construcción de establos.
- 3.2.- Infraestructura de ganadería estabulada.
- 3.3.- Construcción de cercas y vallados.
- 3.4.- Construcción de instalaciones anejas a la actividad ganadera.

4.- Relativos a la explotación extractiva.

- 4.1.- Nuevas canteras a cielo abierto.
- 4.2.- Nuevas explotaciones subterráneas.
- 4.3.- Relleno y sellado de canteras a cielo abierto.
- 4.4.- Infraestructuras para las actividades extractivas.
- 4.5.- Construcción de instalaciones anejas a la actividad extractiva.

5.- Relativos a la construcción o mejora de infraestructuras.

- 5.1.- Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes.
- 5.2.- Nuevas vías de comunicación no asfaltadas.
- 5.3.- Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes.
- 5.4.- Nuevas vías de comunicación asfaltadas no previstas.
- 5.5.- Alteraciones de los cauces.
- 5.6.- Construcción o ampliación de presas y represas.
- 5.7.- Construcción para la explotación de las obras públicas,
- 5.8.- Construcción de helipuertos.
- 5.9.- Construcción de centrales eléctricas.
- 5.10.- Tendido de líneas de alta tensión.
- 5.11.- Construcción de nuevas subestaciones eléctricas.
- 5.12.- Construcción de antenas y torres de telecomunicación.
- 5.13.- Construcción de canales y acequias.
- 5.14.- Tendido de infraestructuras subterráneas.
- 5.15.- Construcción de estaciones potabilizadoras.
- 5.16.- Construcción de depósitos de agua potable.

5.17.- Construcción de estaciones depuradoras.

5.18.- Construcción de vertederos.

6.- Relativos a actividades no primarias.

6.1.- Construcción de instalaciones para la mejora del uso público.

6.2.- Construcción de equipamientos comunitarios.

6.3.- Construcción de pistas para actividades deportivas.

6.4.- Construcción de instalaciones de restauración.

6.5.- Construcción camping y campamento de turismo.

6.6.- Construcción de instalaciones hoteleras.

6.7.- Construcción de industrias agropecuarias.

6.8.- Construcción de industrias singulares.

6.9.- Construcción de áreas y estaciones de servicio.

6.10.-Nuevas construcciones de instalaciones de turismo rural.

6.11.-Rehabilitación de edificios existentes para instalación de turismo rural.

7.- Relativos a la vivienda unifamiliar aislada.

7.1.- Construcciones de nuevas viviendas unifamiliares aisladas.

7.2.- Rehabilitación de edificios para las viviendas unifamiliares aisladas.

7.3.- Rehabilitación de edificios existentes para instalaciones de turismo rural.

8.- Relativos al proceso de urbanización.

8.1.- Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes.

8.2.- Urbanización de suelos para la ampliación de núcleos urbanos.

8.3.- Urbanización de suelos para la construcción de nuevos núcleos.

Los usos y transformaciones que no aparezcan en la relación anterior, se asimilarán a uno o varios de los expresamente relacionados.

Artículo 2.100. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 1. (NORMA)

1.-Corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada, que se encuentran además incluidos en los Parques Naturales de Sierra Nevada o de la Sierra de Huétor.

2.- Los suelo afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 1 tendrán la consideración de especialmente protegidos a los efectos del artículo 9.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

3.-Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 1 podrán realizarse los usos y transformaciones que resulten autorizables en aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y del Plan Rector de Usos y Gestión del espacio en que se localicen.

Artículo 2.101. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 2. (NORMA)

- 1.-Corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada y que además poseen valores excepcionales de carácter ecológico-ambiental.
- 2.-Los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados en la Zona 2 tendrán la consideración de especialmente protegidos a los efectos del artículo 9.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- 3.-Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 2 podrán realizarse los usos y transformaciones, de entre los señalados en el Anexo 3, que se establecen a continuación:
 - A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental, de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:
 - *Entresacas (2.1).
 - *Construcción de cortafuegos (2.3).
 - *Construcción de casetas para aperos o guardería forestal (2.4).
 - *Repoblación forestal (2.5).
 - *Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes (5.1).
 - *Nuevas vías de comunicación no asfaltadas (5.2).
 - *Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes (5.3).
 - *Construcción de canales y acequias (5.13).
 - *Tendido de infraestructuras subterráneas (5.14).
 - *Construcción de depósitos de agua potable (5.16).
 - *Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1.).
 - B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 2.102. Regulación de los usos y transformaciones permitidas en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 3. (NORMA)

- 1.-Se corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada y que además son de excepcional valor productivo.
- 2.-Sobre estos suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados en la Zona 3 podrán realizarse los usos y transformaciones, de entre los señalados en el Anexo 3, que se establecen a continuación:
 - A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental, de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:
 - *Todas las relativas a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:
 - Construcción de viviendas agrícolas (1.6).
 - Tala indiscriminada o masiva de especies distinta al chopo (2.2).
 - *Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).
 - *Todas las relativas a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:
 - Construcción de vertederos (5.18).
 - *Construcción de instalaciones para la mejora del uso público (6.1.).
 - *Construcción de pistas para instalaciones deportivas (6.3).
 - *Construcción de instalaciones de restauración (6.4).
 - *Construcción de industrias agropecuarias (6.7).
 - *Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos urbanos existentes (8.1).

B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 2.103. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 4. (NORMA)

1.-Corresponde esta zona con le resto de los suelos afectados al sistema de espacios libres en espacios extensivos, no incluidos en ninguna de la otras zonas.

2.-Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 4 podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:

A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental, de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

*Todas los relativos a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:

-Construcción de viveros e invernaderos (1.4).

-Construcción de viviendas agrícolas (1.6).

-Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo (2.2).

*Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).

*Todos las relativas a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:

-Construcción de vertederos (5.18).

*Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1).

*Construcción de equipamientos comunitarios (6.2).

*Construcción de pistas para instalaciones deportivas (6.3).

*Construcción de instalaciones de restauración (6.4).

*Construcción de camping y campamentos de turismo (6.5).

*Construcción de industrias agropecuarias (6.7).

*Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes (8.1).

B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 2.104. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 5. (NORMA)

1.-Corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres en la categoría de espacios lineales.

2.-Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 5 no podrán realizarse otros usos o transformaciones que los que tengan por finalidad facilitar el uso público, quedando prohibidos todos los demás.

Artículo 3.20. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en las zonas incluidas en los Parques Nacional y Natural de Sierra Nevada. (NORMA)

1.-Corresponde esta zona con los suelos de los Parques Nacional y Natural de Sierra Nevada pertenecientes al ámbito de la aglomeración urbana de Granada, no incluidos en la Zona 1 del sistema de espacios libres de la aglomeración.

2.-Sobre los suelos de esta zona podrán realizarse los usos y transformaciones que resulten autorizables en aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenación de

Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión aprobados por el Decreto 64/1994, de 15 de marzo.

Artículo 3.21. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en las zonas incluidas en el Parque Natural de Sierra de Huétor. (NORMA)

- 1.-Corresponde esta zona con los suelos del Parque Natural de Sierra de Huétor pertenecientes al ámbito de la aglomeración urbana de Granada, no incluidos en la Zona 1 de sistemas de espacios libres de la aglomeración.
- 2.-Sobre los suelos de esta zona podrán realizarse los usos y transformaciones que resulten autorizables en aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión aprobados por el Decreto 100/2004, de 9 de marzo.

Artículo 3.26. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Sotos. (DIRECTRIZ)

- 1.-Corresponde esta subzona con suelos integrados en las áreas colindantes con cauces fluviales, que mantienen la vegetación riparia en buen estado de conservación, cuanta con un alto grado de biodiversidad y posee valores paisajísticos.
- 2.-Sobre los suelos de esta subzona no podrán levantarse edificaciones, construcciones, cercas o vallados de ningún tipo, sea cual sea su altura, volumen o uso, ni realizar otras transformaciones que las estrictamente imprescindibles para garantizar la capacidad de evacuación necesaria de los cauces.

Artículo 3.27. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Áreas Forestales Arbustivas Autóctonas. (DIRECTRIZ)

- 1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas de elevado valor ambiental por contar con un alto grado de cobertura arbustiva autóctona y cuyas limitaciones edáficas impiden el desarrollo del estrato arbóreo.
- 2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones, de entre los señalados en el Anexo 3, que se establecen a continuación:
 - A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de las necesidades de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:
 - *Entresacas (2.1).
 - *Repoblación forestal (2.5).
 - *Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes (5.1).
 - *Nuevas vías de comunicación no asfaltadas (5.2).
 - *Tendido de infraestructuras subterráneas (5.14).
 - B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.
- 3.-En todo caso serán de aplicación preferente las determinaciones de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, Plan Forestal de Andalucía y los Planes de Ordenación de Recursos Naturales que en su desarrollo puedan formularse.

Artículo 3.28. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Área Forestal Arbóreas Autóctonas. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con suelos integrados en áreas de elevado valor ecológico por mantener restos de la vegetación climática anterior a los procesos de transformación antrópica.

2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:

A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

*Entresacas (2.1).

*Construcción de cortafuegos (2.3).

*Construcción de caseta para aperos o guardería forestal (2.4).

*Repoblaciones forestales (2.5).

*Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes (5.1).

*Nuevas vías de comunicación no asfaltadas (5.2).

*Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes (5.3).

*Construcción de canales y acequias (5.13).

*Tendido de infraestructuras subterráneas (5.14).

*Construcción de depósitos de agua potable (5.16).

*Construcción de instalaciones para mejora de uso público (6.1).

B. quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

3.-En todo caso será de aplicación preferente las determinaciones de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, el Plan Forestal de Andalucía y los Planes de Ordenación de Recursos Naturales que en su desarrollo puedan formularse.

Artículo 3.29. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Área Forestal de Repoblación. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas de valor ambiental por su foresta.

2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:

A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental.

*Entresacas (2.1).

*Construcción de cortafuegos (2.3).

*Construcción de casetas para aperos o guardería forestal (2.4).

*Repoblaciones forestales (2.5).

*Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes (5.1).

*Nuevas vías de comunicación no asfaltadas (5.2).

*Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes (5.3).

*Tendido de infraestructuras subterráneas (5.14).

*Construcción de depósitos de agua potable (5.16).

*Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1).

B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en le Anexo 3.

3.-En todo caso serán de aplicación preferente las determinaciones de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, el Plan Forestal de Andalucía y los Planes de Ordenación de Recursos Naturales que en su desarrollo puedan formularse.

Artículo 3.30. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Áreas Agromontana. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas de valor paisajístico-ambiental por pervivir sistemas de explotación agropecuaria tradicionales.

2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:

A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental:

*Construcción de casetas para aperos (1.3).

*Infraestructuras agrícolas para regadío (1.5).

*Repoblaciones forestales (2.5).

*Construcción de establos (3.1).

*Infraestructuras de ganadería estabulada (3.2).

*Construcción de cercas y vallados (3.3).

*Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes (5.1).

*Nuevas vías de comunicación no asfaltadas (5.2).

*Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes (5.3).

*Construcción o ampliación de presas y represas (5.6).

*Construcciones para la explotación de las obras públicas (5.7).

*Construcción de antenas y torres de telecomunicaciones (5.12).

*Construcción de canales y acequias (5.13).

*Tendido de infraestructuras subterráneas (5.14).

*Construcción de depósitos de agua potable (5.16).

*Construcción de instalaciones para la mejora del usos público (6.1).

*Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas (7.2).

B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 3.32. Zonas de valor productivo. (NORMA)

Las zonas de valor productivo están formadas por los suelos que por sus características edáficas y/o los sistemas de riego implantados permiten su explotación agrícola en condiciones económicas adecuadas y que no han sido delimitadas por el presente Plan dentro del sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada. Estas zonas se corresponden básicamente con la Vega de Granada.

Artículo 3.34. Composición de las zonas de valor productivo de la aglomeración urbana de Granada. (NORMA)

1.-Constituyen las zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones por poseer valores productivos de la aglomeración urbana de Granada los suelos señalados como tales en el Plano de Zonas Sometidas a Restricción de Usos y Transformación.

2.-Con base en sus diferentes características agronómicas las zonas de valor productivo de la aglomeración urbana de Granada se subdivide, a los efectos de su regulación, en las siguientes subzonas, cuya delimitación se señala en el Plano de Zonas Sometidas a Restricción de Usos y Transformaciones:

A. Excepcional Valor Productivo.

B. Alto Valor Productivo.

C. Medio Valor Productivo.

Artículo 3.35. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Excepcional Valor Productivo. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas que por sus características edáficas, por los sistemas de riego de que están dotadas y por la labor histórica que ha precisado su creación poseen un excepcional valor productivo, además de un alto valor histórico, cultural, paisajístico y etnológico.

2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:

A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

*Todos los relativos a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:

-Construcción de viviendas agrícolas (1.6).

-Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo (2.2).

*Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).

*Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:

-Construcción de vertederos (5.18).

*Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1).

*Construcción de industrias agropecuarias (6.7).

*Rehabilitación de edificios existentes para instalaciones de turismo rural (6.11).

*Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas (7.2).

*Mejora y dotación de servicios urbanos o núcleos existentes (8.1).

B. Usos y transformaciones autorizables excepcionalmente de conformidad con el artículo 3.38 de esta Normativa y previo procedimiento de prevención ambiental.

*Urbanización de suelos para ampliación de núcleos urbanos (8.2).

C. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 3.36. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Alto Valor Productivo. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas que por sus características edáficas y por los sistemas de riego de que están dotados poseen un alto valor productivo.

2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones, de entre los señalados en el Anexo 3, que se establecen a continuación.

A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

*Todos los relativos a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:

-Construcción de viviendas agrícolas (1.6).

-Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo (2.2).

*Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).

*Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:

-Construcción de vertederos (5.18).

*Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1).

*Construcción de instalaciones de restauración (6.4).

*Construcción de industrias agropecuarias (6.7).

*Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas (7.2).

*Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes (8.1.).

*Urbanización de suelos para ampliación de núcleos urbanos (8.2).

B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 3.37. Regulación de usos y transformaciones permitidas en suelo incluido en la subzona de Medio Valor Productivo. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas que por el sistema de riego de que están dotados poseen un valor productivo medio.

2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones, de entre los señalados en el Anexo 3, que se establecen a continuación.

A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

*Todos los relativos a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:

-Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo (2.2).

*Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).

*Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:

-Construcción de vertederos (5.18).

*Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1).

*Construcción de instalaciones de restauración (6.4).

*Construcción de industrias agropecuarias (6.7).

*Construcción de industrias singulares (6.8).

*Construcción de áreas y estaciones de servicio (6.9).

*Construcción de instalaciones de turismo rural (6.10).

*Rehabilitación de edificios existentes para instalaciones de turismo rural (6.11).

*Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas (7.2).

*Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes (8.1.).

*Urbanización de suelos para ampliación de núcleos urbanos (8.2).

B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 3.38. Las zonas de Excepcional Valor Productivo y el Planeamiento Urbanístico General. (NORMA)

1.-Los suelos de las zonas de Excepcional Valor Productivo tendrán la consideración de especialmente protegidos a los efectos del artículo 9.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

2.-Excepcionalmente por razones constatables de necesidad de crecimiento urbano y cuando no sea posible que dicho crecimiento se produzca sobre otros suelos de menor valor productivo, el Planeamiento Urbanístico General podrá prever la urbanización de la superficie estrictamente necesaria para atender la demanda de crecimiento previsible en su plazo de vigencia. En ningún caso el Planeamiento Urbanístico General podrá prever la urbanización en zonas que en Plano de Zonas Sometidas a Vinculación de Usos, hayan sido señaladas como Límites del Crecimiento Urbano.

Artículo 6.5. Aplicación y valor relativo de las determinaciones del Catálogo de Elementos de Interés para la Aglomeración Urbana. (NORMA)

Las distintas determinaciones del Catálogo de Elementos de Interés para la Aglomeración Urbana de Granada tienen el siguiente valor a los efectos del artículo 1.4 de esta Normativa:

1.-El contenido de los epígrafes incluidos bajo la denominación genérica de Información del Elemento carece de valor normativo, sirviendo exclusivamente para la interpretación adecuada y sistemática del contenido de las determinaciones de ordenación.

2.-El contenido de las determinaciones de ordenación tiene valor de Norma, si bien su aplicación debe realizarse bajo las siguientes condiciones particulares:

A. Hasta tanto el Catálogo de este Plan no sea desarrollado por el Planeamiento Urbanístico, en las condiciones previstas en el artículo 11.2 anterior, serán de aplicación directa e inmediata todas las determinaciones en el contenidas.

B. A los efectos del desarrollo del Catálogo de este Plan por el Planeamiento Urbanístico, el contenido de las determinaciones de ordenación tiene carácter de Recomendación, excepto el nivel de protección que tiene carácter de Directriz.

Artículo 6.8. Regulación del nivel de protección Arquitectónico-Monumental. (SEGÚN ARTÍCULO 6.5).

1.-Se incluye en este nivel de protección aquellas edificaciones cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico. Por su carácter monumental constituyen elementos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica de la aglomeración urbana de Granada.

2.-Las Edificaciones incluidas en este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3.-Se permitirán sólo los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el carácter monumental de los edificios y no supongan la necesidad de reformas sustanciales en su tipología y elementos arquitectónicos y constructivos. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico que le sea de aplicación.

Artículo 6.9. Regulación del nivel de protección Arquitectónica. (SEGÚN ARTÍCULO 6.5).

- 1.-Se incluyen en este nivel de protección aquellas Edificaciones cuya conservación debe garantizarse de forma global al conservar en su integridad todos los elementos característicos y significativos que representan las diversas tipologías arquitectónicas de la aglomeración urbana de Granada.
- 2.-Las Edificaciones incluidas en este nivel de protección podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de obras de reforma menor y parcial que no afecten a sus características tipo-morfológicas esenciales. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- 3.-Se permitirán sólo los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico que le sea de aplicación.

Artículo 6.10. Regulación del nivel de protección Tipológico-Ambiental. (SEGÚN ARTÍCULO 6.5).

- 1.-Se incluyen en este nivel de protección aquellas Edificaciones para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definan su tipología, tales como la disposición relativa de los módulos constructivos, de patios, de las crujeas constructivas, de las escaleras, de las cubiertas, etc.. Así como cualquier elemento constructivo-estructural singular que lo caracterice.
- 2.-Las Edificaciones incluidas en este nivel de protección podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de obras de reforma menor, parcial o general que no afecten de forma negativa a la definición tipológica que se pretende proteger o a los elementos definidos como a conservar. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como autorizarse obras de reconstrucción o ampliación tendentes a recuperar la imagen original.
- 3.-Se permitirán los usos originales de la edificación y los detallados en la correspondiente ficha del Catálogo. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico que le sea de aplicación.

Artículo 6.11. Regulación del nivel de protección Ambiental. (SEGÚN ARTÍCULO 6.5).

- 1.-Se incluyen en este nivel de protección las Edificaciones valorables por las cualidades intrínsecas del espacio rural en el que se insertan, considerándose parte sustancial de éste.
- 2.-Las Edificaciones incluidas en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes a la buena conservación de lo edificado, de reforma, de demolición parcial y nueva edificación y excepcionalmente de demolición total y obra.

3.-Se permitirán los usos originales de la edificación y los detallados en la correspondiente ficha del Catálogo. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico que le sea de aplicación.

CUADRO NÚMERO 7: CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

		PROTECCIÓN AGRÍCOLA						PROTECCIÓN CUENCAS DE LOS RÍOS				PARQUES NATURALES O RURALES
USOS DEL SUELO		AGRÍCOLA ARBÓREA	AGRÍCOLA GENERAL	AGRÍCOLA A REGENERAR	AGRÍCOLA HUERTOS FAMILIARES	AGRÍCOLA ACTIVA	AGRÍCOLA GANADERA	PROTECCIÓN CAUCES Y VEGAS DE LOS RÍOS	PROTECCIÓN FORESTAL	PROTECCIÓN VERTIENTES	PROTECCIÓN NÚCLEO RURAL	
GENÉRICOS	DETALLADOS	Sup. Mínima act. 10.000,00	Sup. Mínima act. 10.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 20.000,00	Sup. Mínima act. 20.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 10.000,00
AGRÍCOLA	AGRÍCOLA REGADIO		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO			USO PERMITIDO	
	AGRÍCOLA ARBÓREO	USO PERMITIDO										
	AGRÍCOLA DE HUERTAS				USO PERMITIDO							
	AGRÍCOLA DE VIVEROS E INVERNADEROS											
	AGRÍCOLA DE FRUTALES											
FORESTAL	FORESTAL DE REPOBLACIÓN								USO PERMITIDO	USO PERMITIDO		USO PERMITIDO
	FORESTAL AUTÓCTONO								USO PERMITIDO	USO PERMITIDO		
	CINEGÉTICO											
	VIVEROS DE REPOBLACIÓN					USO PERMITIDO						
GANADERO	INTENSIVO										USO PERMITIDO	
	EXTENSIVO										USO PERMITIDO	
	NÚCLEOS ZOOLOGICOS											
ENCLAVES EXCEPCIONALES	ESPACIOS DE OCIO Y RECREO											
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO											
	INFRAESTRUCTURAS											
	ENCLAVES INDUSTRIALES											
USOS DE LA EDIFICACIÓN												
CASETAS PARA DISTINTAS INSTALACIONES		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	
CASETAS DE APEROS		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	
VIVEROS E INVERNADEROS			USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO			USO PERMITIDO				
EDIFICACIONES EN HUERTOS FAMILIARES												
ALMACEN AGRÍCOLA		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO			USO PERMITIDO	USO PERMITIDO		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO		
EDIFICACIÓN PARA GANADERÍA ESTABULADA							USO PERMITIDO					
INSTALACIONES PARA NÚCLEOS ZOOLOGICOS							USO PERMITIDO					
MERENDEROS Y VENTAS (A)				USO PERMITIDO				USO PERMITIDO			USO PERMITIDO	
ALOJAMIENTO RURAL (A)												
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO (A)		USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (2)			USO PERMITIDO (2)			USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (2)		
RESIDENCIAL TRADICIONAL		USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	
EDIFICACIONES VINCULADAS CON LAS INFRAESTRUCTURAS												
OCIO Y RECREO		USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (3)		USO PERMITIDO (2)		USO PERMITIDO (3)	USO PERMITIDO (3)	USO PERMITIDO (3)	USO PERMITIDO (3)	USO PERMITIDO(4)
USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EXPRESAMENTE PROHIBIDOS		(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
TIPOS DE USOS												
USO PERMITIDO	Se corresponden con todos los usos genéricos y detallados que caracterizan el ámbito del suelo no urbanizable.											
PROHIBIDOS	Son aquellos usos cuya implantación está expresamente prohibida por estas Normas ya que se entiende que los mismos imposibilitan y devalúan el grado de potencialidad del suelo no urbanizable y de los valores por los que han sido expresamente objeto de especial protección, o que la legislación sectorial impide											
PROVISIONALES O TEMPORALES	Son aquellos usos que no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal. Para su autorización será requisito indispensable su justificación y conveniencia. Estos usos deberán ser erradicados una vez cumplan la función para la cual se ve la necesidad de su autorización											
ADAPTABLES	Son aquellos usos que desarrollados con anterioridad a la aprobación del presente documento de Plan General de Granada, y que incumplen los parámetros regulados por estas Normas, pueden por lo tanto adaptarse a estas mediante adquisición de terreno u otras medidas correctoras (demoliciones, corrección de actuaciones, etc.). Esta adaptación será obligatoria cuando pretendan desarrollar actuaciones que afecten a dichos parámetros, o les sea exigible por aplicación de cualquier legislación sectorial vigente											
(1) Rehabilitación de edificaciones rústicas recogidas en el Inventario y catalogadas (artículo 3.3.8 de la Normativa del PGOU)												
(2) En Cortijos catalogados en nivel 1 y 2 tramitando la declaración de utilidad pública o interés												
(3) Huertas catalogadas o incluidas en el Inventario												
(4) Según Proyectos redactados por la Administración competente ya que son espacios destinados al uso y disfrute de los ciudadanos así como a la regeneración paisajística de estos ámbitos												
(5) Usos expresamente prohibidos												
-Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.												
-El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.												
-La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.												
-El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.												
(A) Tener en cuenta el carácter de autorización general de estos usos en edificios y construcciones catalogados con el nivel 1 y 2 o Inventariados, recogida en el artículo 3.3.8 de la Normativa del PGOU												

CUADRO NÚMERO 8: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL "SUELO URBANO NO CONSOLIDADO" PREVISTOS POR LA ADAPTACIÓN DEL PGOU A LA LOUA.

CUADRO NÚMERO 12: JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN EN LAS DISTINTAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, PROCEDENTES DE PGOU.

Uso pormenorizado	MBC/2005	IPC	Tipificación	Coef. Tipif.	Vc	Urb.	Vv	Bp	Vr	Coef. Pond.
Vivienda protegida	600,00	1,114	1.1.2.6	0,80	534,72	50,00	1.185,51	0,30	177,83	0,6000
RUAIS	600,00	1,114	1.2.1.1	2,15	1.437,06	100,00	2.788,60	0,30	414,96	1,4000
RUAL/R. Singular	600,00	1,114	1.2.1.2	1,80	1.203,12	75,00	2.334,00	0,30	355,68	1,2000
RUMC	600,00	1,114	1.2.2.2	1,65	1.102,86	75,00	2.106,09	0,30	296,40	1,0000
RPBA	600,00	1,114	1.1.1.2	1,40	935,76	50,00	1.831,65	0,30	296,40	1,0000
RPBA1	600,00	1,114	1.1.1.2	1,40	935,76	50,00	1.831,65	0,30	296,40	1,0000
RPMC	600,00	1,114	1.1.2.2	1,35	902,34	50,00	1.783,90	0,30	296,39	1,0000
Terciario	600,00	1,114	3.1.1.3	1,70	1.136,28	50,00	2.118,10	0,30	296,39	1,0000
Instalación Singular	600,00	1,114	3.1.1.3	1,70	1.136,28	50,00	2.118,10	0,30	296,39	1,0000
Industria Aislada	600,00	1,114	2.1.1.3	0,75	501,30	75,00	1.162,00	0,30	237,10	0,8000
Industria en manzana	600,00	1,114	2.1.1.3	0,75	501,30	50,00	1.126,30	0,30	237,11	0,8000
Comunicaciones y Transportes	600,00	1,114	2.3.1.3	1,40	935,76	50,00	1.704,60	0,30	207,46	0,7000

Nota: según justificación contenida en el cuadro número 7.2.4

CUADRO NÚMERO 7.2.4: JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO. JUSTIFICACIÓN DE LOS CÁLCULOS.

Se calculan los coeficientes de ponderación en base al uso y tipología en que se concretan las determinaciones globales previstas por el Plan General para estos Sectores. Los coeficientes se fijan teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo 61 de la LOUA, en especial los valores de repercusión de los terrenos de acuerdo con los criterios fijados en la Normativa catastral (los criterios contemplados en el Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), si bien con los criterios de valoración contemplados en la Disposición transitoria tercera, apartado 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo que, a su vez remite a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (que contempla el cálculo del valor residual por el procedimiento estático en su artículo 42).

Se considera la siguiente expresión para el cálculo del valor de repercusión del suelo por el método residual estático: $V_r = V_v \times (1 - b) - (V_c + Urb.)$, donde V_r es el valor de repercusión del suelo, valor del suelo por metro cuadrado construido de un uso y tipología determinado, V_v es el valor en venta obtenido por el método de comparación de muestras para cada uso y tipología considerado, V_c es el valor de construcción por cada metro cuadrado construido de cada uso y tipología teniendo en cuenta los módulos de tipificación contemplados en el Real Decreto 1.020/1993 (Norma 20), partiendo del MBC de la zona 2 (Granada) en el año 2005, actualizado por el IPC. $Urb.$ es el costo de repercusión de la urbanización estimado por metro cuadrado de cada uso y tipología, y b es el porcentaje que representa el beneficio del promotor (B_p) en relación con el valor en venta (V_v), que se considera homogéneo en un 30%. Se establece como coeficiente 1,00 el del uso característico (RPBA y RPPM), y el resto se fija proporcionalmente al valor de repercusión. Se considera el valor en venta de metro cuadrado útil de VPP en 1.374,72 € (1.185,51 metro cuadrado construido) entendiendo que el valor de repercusión del suelo no supera el 15% de este valor en venta.

Se consideran unos costos de urbanización ($Urb.$) que oscilan entre 50,00 € y 150,00 € de repercusión por metro cuadrado construido, según la tipología edificatoria.

CUADRO NÚMERO 9: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN CORREGIDOS POR ACUERDO PLENO DE 25 DE FEBRERO DEL 2011 (CUADRO ANTES DE SU CORRECCIÓN Y CORREGIDO, DE APLICACIÓN EN "SUELO URBANO" EN SITUACIÓN "NORMAL").

	USOS CARACTERÍSTICOS						
	RPMC	RPBA	RUMC	RUAL	RUAIS	Terciario	Industrial
RPMC	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
RPBA	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
RUMC	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
RUAL	0,83	0,83	0,83	1,00	1,17	0,83	0,67
RUAIS	0,71	0,71	0,71	0,86	1,00	0,71	0,71
Terciario	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
Industrial	1,25	1,25	1,25	1,50	1,75	1,25	1,00
EQLUC	0,67	0,67	0,67	1,00	1,17	0,67	0,53

Para el uso de vivienda de protección pública se aplicará el coeficiente de ponderación de 0,8. Esta ponderación de usos tiene efecto dentro de las Areas de Reparto por comparación de cada uso con el uso característico o dominante del área.

RPMC: Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada

RPBA: Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos

RUMC: Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada

RUAL: Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales

RUAIS: Residencial Unifamiliar Aislada

EQLUC: Equipamiento Lucrativo

		USOS DOMINANTES							
		RPMC	RPBA	RUMC	RUAL	RUAIS	Terciario	Industrial	Equip. Lucr.
RPMC	Residencial Plurifamiliar	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
RPBA	Residencial Plurifamiliar	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
RUMC	Residencial Unifamiliar	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
RUAL	Residencial Unifamiliar	0,83	0,83	0,83	1,00	1,17	0,83	0,67	0,66
RUAIS	Residencial Unifamiliar	0,71	0,71	0,71	0,86	1,00	0,71	0,57	0,48
Terciario	Terciario (todos)	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
Industrial	Industrial (todos)	1,25	1,25	1,25	1,50	1,75	1,25	1,00	0,84
Equip. Lucr.	Inst./Equipam. (todos)	1,49	1,49	1,49	1,79	2,09	1,49	1,19	1,00

Los coeficientes actúan dividiendo en el caso de implantar usos compatibles o complementarios, salvo en VPP donde el coeficiente de 0,80 se aplica multiplicando

USO DOMINANTE O CARACTERÍSTICO DE CADA UNA DE LAS CALIFICACIONES

Hay que tener en cuenta en la filas el uso se pretende implantar, como compatible o complementario, siendo la referencia como dominante de la calificación señalada en dichas filas.

RPMC: Residencial Plurifamiliar

RPBA: Residencial Plurifamiliar

RUMC: Residencial Unifamiliar

RUAL: Residencial Unifamiliar

RUAIS: Residencial Unifamiliar

Terciario: Terciario (todos)

Industrial: Industrial (todos)

Institucional/Equipamiento Lucrativo: Institucional y Equipamiento (todos)

CUADRO NÚMERO 10: ESTÁNDARES DE CESIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES. COMPARACIÓN DE LAS PREVISIONES DE CESIÓN DE LA LOUA Y EL RPU.

			Reglamento Planeamiento (artículo 25). Toda clase de suelo	LOUA. Toda clase de suelo
SISTEMAS GENERALES	Comunicaciones		s/e	s/e
	Espacios libres	Parques urbanos	5 m2 por habitante	Entre 5 y 10 m2 por habitante
		Ocio-cultural, recreativo, otros	s/e	s/e
	Equipamiento comunitario	Administrativo	s/e	s/e
		Comercial	s/e	s/e
		Cultural y Docente	s/e	s/e
		Sanitario, Asistencial, otros	s/e	s/e

				Reglamento Planeamiento (Anexo). Para suelo urbanizable. En Sectores					LOUA. Área Urbanas y Sectores					
				Residencial					Terciario	Industrial	Residencial	Terciario	Industrial	Turístico
				<250 viv.	<500 viv.	<1000 viv.	<2000 viv.	<5000 viv.y más						
SISTEMAS LOCALES	Espacios libres	Jardines		15 m2 por vivienda	15 m2 por vivienda	15 m2 por vivienda	15 m2 por vivienda	15 m2 por vivienda	10 % superficie ámbito	10 % superficie ámbito	Entre 18 y 21 m2 por 100 m2. construidos	Mínimo 10% superficie ámbito	Mínimo 10% superficie ámbito	Mínimo 20% superficie ámbito
		Áreas de juego		3 m2 por vivienda	3 m2 por vivienda	6 m2 por vivienda	6 m2 por vivienda	6 m2 por vivienda						
		Áreas peatonales		s/e	s/e	s/e	s/e	s/e						
	Equipamiento comunitario	Docente	Preescolar	no	2 m2 por vivienda	2 m2 por vivienda	2 m2 por vivienda	2 m2 por vivienda	no	no	Entre 37 y 12 m2. por 100 m2. construidos	Entre 4% y 15% superficie ámbito	Entre 4% y 15% superficie ámbito	Entre 5% y 15% superficie ámbito
			EGB	10 m2 por vivienda	10 m2 por vivienda	10 m2 por vivienda	10 m2 por vivienda	10 m2 por vivienda						
			BUP	no	no	no	no	4 m2 por vivienda						
		Deportivo		no	6 m2 por vivienda	6 m2 por vivienda	8 m2 por vivienda	8 m2 por vivienda	Entre 4% y 6% superficie ámbito	2% superficie ámbito				
		Comercial		2 m2 construidos por vivienda	1 m2 construido por vivienda	2 m2 construido por vivienda	3 m2 construido por vivienda	4 m2 construido por vivienda		1% superficie				
		Social y otros	Socio-Cultural		3 m2 construidos por vivienda	4 m2 construidos por vivienda	6 m2 construidos por vivienda	6 m2 construidos por vivienda		1% superficie				
			Sanitario											
			Asistencial											
			Administrativo											
		Religioso												

CUADRO NÚMERO 11: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL "APROVECHAMIENTO MEDIO" (ÁREAS DE REPARTO 1 Y 2). AJUSTE INTRODUCIDO POR LA ADAPTACIÓN DEL PGOU A LA LOUA, APROBADA POR EL PLENO MUNICIPAL EL 26 DE FEBRERO DEL 2009, Y PUBLICADA EN EL BOP DE GRANADA NÚMERO 93 DE 19 DE MAYO DEL 2009.

Uso pormenorizado AR1	MBC/2005	IPC	Tipificación	Coef. Tipif.	Vc	Urb.	Vv	Bp	Vr	Coef. Pond.
Vivienda protegida	600,00	1,114	1.1.2.6	0,80	534,72	50,00	1.185,51	0,30	177,83	0,6000
RUAIS	600,00	1,114	1.2.1.1	2,15	1.437,06	150,00	2.860,00	0,30	414,94	1,4000
RUAL	600,00	1,114	1.2.2.2	1,65	1.102,86	100,00	2.226,45	0,30	355,66	1,2000
RUMC	600,00	1,114	1.2.2.3	1,35	902,34	100,00	1.855,34	0,30	296,40	1,0000
RPBA	600,00	1,114	1.1.1.2	1,40	935,76	50,00	1.831,65	0,30	296,40	1,0000
RPPM	600,00	1,114	1.1.2.2	1,35	902,34	50,00	1.783,90	0,30	296,39	1,0000
RPMC	600,00	1,114	1.1.2.2	1,35	902,34	50,00	1.783,90	0,30	296,39	1,0000
Industrial	600,00	1,114	2.1.1.1	1,05	701,82	50,00	1.412,75	0,30	237,11	0,8000
Terciario	600,00	1,114	3.1.1.3	1,70	1.136,28	50,00	2.118,12	0,30	296,40	1,0000
Infraestructuras	600,00	1,114	2.3.1.3	1,40	935,76	50,00	1.831,65	0,30	296,40	1,0000

Uso pormenorizado AR2	MBC/2005	IPC	Tipificación	Coef. Tipif.	Vc	Urb.	Vv	Bp	Vr	Coef. Pond.
Industrial	600,00	1,114	2.1.1.1	1,05	701,82	50,00	1.412,75	0,30	237,11	1,0000

Se calculan los coeficientes de ponderación en base al uso y tipología en que se concretan las determinaciones globales previstas por el Plan General para estos Sectores. Los coeficientes se fijan teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo 61 de la LOUA, en especial los valores de repercusión de los terrenos de acuerdo con los criterios fijados en la Normativa catastral (los criterios contemplados en el Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), si bien con los criterios de valoración contemplados en la Disposición transitoria tercera, apartado 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo que, a su vez remite a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (que contempla el cálculo del valor residual por el procedimiento estático en su artículo 42).

Se considera la siguiente expresión para el cálculo del valor de repercusión del suelo por el método residual estático: $V_r = V_v \times (1 - b) - (V_c + Urb.)$, donde V_r es el valor de repercusión del suelo, valor del suelo por metro cuadrado construido de un uso y tipología determinado, V_v es el valor en venta obtenido por el método de comparación de muestras para cada uso y tipología considerado, V_c es el valor de construcción por cada metro cuadrado construido de cada uso y tipología teniendo en cuenta los módulos de tipificación contemplados en el Real Decreto 1.020/1993 (Norma 20), partiendo del MBC de la zona 2 (Granada) en el año 2005, actualizado por el IPC. $Urb.$ es el costo de repercusión de la urbanización estimado por metro cuadrado de cada uso y tipología, y b es el porcentaje que representa el beneficio del promotor (B_p) en relación con el valor en venta (V_v), que se considera homogéneo en un 30%. Se establece como coeficiente 1,00 el del uso característico (RPBA y RPPM), y el resto se fija proporcionalmente al valor de repercusión. Se considera el valor en venta de metro cuadrado útil de VPP en 1.374,72 € (1.185,51 metro cuadrado construido) entendiendo que el valor de repercusión del suelo no supera el 15% de este valor en venta.

Se consideran unos costos de urbanización ($Urb.$) que oscilan entre 50,00 € y 150,00 € de repercusión por metro cuadrado construido, según la tipología edificatoria.

CUADRO NÚMERO 12: USOS DEL SUELO. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. CARÁCTER DE LOS USOS EN “FUNCIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN”, SEGÚN EL CONTENIDO DEL ARTÍCULO 6.1.7 DE LA NORMATIVA DEL PGOU.

USO GLOBAL	PORMENORIZADO		CARÁCTER PGOU
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	LIBRE	Normal
		PROTEGIDA	Normal
	PLURIFAMILIAR	LIBRE	Normal
		PROTEGIDA	Normal
	SINGULAR		Normal
INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA		Normal
	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA		Normal
	TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS		Normal
	ALMACEN		Normal
TERCIARIO	COMERCIAL		Normal
	OFICINAS		Normal
	ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		Normal
	GARAJES		Normal
	INSTALACIÓN SINGULAR	COMERCIAL OCIO	Obligatorio Obligatorio
INSTITUCIONAL	PRIVADO		Normal
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	UNIVERSITARIO		Normal
	DOCENTE		Obligatorio
	DEPORTIVO		Obligatorio
	SIPS	SANITARIO	Normal
		ASISTENCIAL	Normal
		SOCIAL-CULTURAL	Normal
		SERVICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Normal
		DEFENSA E INTERIOR	Normal
		MERCADOS MUNICIPALES	Normal
		RELIGIOSO	Normal
	CEMENTERIO		Obligatorio
ESPACIOS LIBRES	PLAZAS, JARDINES Y ZONAS VERDES		Obligatorio
	PARQUE URBANO		Obligatorio
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	RED VIARIA		Obligatorio
	RED FERROVIARIA		Obligatorio
	ESTACIÓN SUMINISTRO COMBUSTIBLE (ESTACIÓN DE SERVICIO)		Normal
	TRANSPORTES Y COMUNICACIÓN		Obligatorio
	INFRAESTRUCTURA URBANA		Obligatorio

CUADRO NÚMERO 13: USOS DEL SUELO. USOS DOMINANTES O CARACTERÍSTICOS. USOS OBLIGATORIOS. PGOU Y PEPRI CENTRO.

USO GLOBAL	PORMENORIZADO		CARÁCTER PGOU	CARÁCTER PEPRI CENTRO
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	LIBRE	Normal	Normal
		PROTEGIDA	Normal	Normal
	PLURIFAMILIAR	LIBRE	Normal	Normal
		PROTEGIDA	Normal	Normal
	SINGULAR		Normal	Obligatorio (*)
INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA		Normal	Normal
	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA		Normal	Normal
	TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS		Normal	Normal
	ALMACEN		Normal	Normal
TERCIARIO	COMERCIAL		Normal	Normal
	OFICINAS		Normal	Normal
	ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		Normal	Normal
	GARAJES		Normal	Normal
	INSTALACIÓN SINGULAR	COMERCIAL	Obligatorio	Normal
		OCIO	Obligatorio	Normal
INSTITUCIONAL	PRIVADO		Normal	Normal
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	UNIVERSITARIO		Normal	Obligatorio
	DOCENTE		Obligatorio	Obligatorio
	DEPORTIVO		Obligatorio	Obligatorio
	SIPS	SANITARIO	Normal	Obligatorio
		ASISTENCIAL	Normal	Obligatorio
		SOCIAL-CULTURAL	Normal	Obligatorio
		SERVICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Normal	Obligatorio
		DEFENSA E INTERIOR	Normal	Obligatorio
		MERCADOS MUNICIPALES	Normal	Obligatorio
		RELIGIOSO	Normal	Obligatorio
	CEMENTERIO		Obligatorio	
ESPACIOS LIBRES	PLAZAS, JARDINES Y ZONAS VERDES		Obligatorio	Obligatorio
	PARQUE URBANO		Obligatorio	Obligatorio
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	RED VIARIA		Obligatorio	Normal
	RED FERROVIARIA		Obligatorio	Normal
	ESTACIÓN SUMINISTRO COMBUSTIBLE (ESTACIÓN DE SERVICIO)		Normal	Normal
	TRANSPORTES Y COMUNICACIÓN		Obligatorio	Obligatorio
	INFRAESTRUCTURA URBANA		Obligatorio	Obligatorio

(*) Sólo Residencial Singular: Colegio Mayor

CUADRO NÚMERO 14: USOS DEL SUELO Y LISTADO DE USOS DE LA EDIFICACIÓN (CARACTERÍSTICOS O DOMINANTE Y COMPATIBLES). PGOU Y PEPRI CENTRO.

USOS DEL SUELO			USOS DE LA EDIFICACIÓN PGOU		USOS DE LA EDIFICACIÓN PEPRI CENTRO	
USO GLOBAL	PORMENORIZADO					
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	LIBRE/PROTEGIDA	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA
				NO EXCLUSIVA		NO EXCLUSIVA
	PLURIFAMILIAR	LIBRE/PROTEGIDA	PLURIFAMILIAR	EXCLUSIVA	PLURIFAMILIAR	EXCLUSIVA
				NO EXCLUSIVA		NO EXCLUSIVA
	SINGULAR		ALOJAMIENTO HOTELERO	EXCLUSIVO	ALOJAMIENTO HOTELERO	EXCLUSIVO
				NO EXCLUSIVO		NO EXCLUSIVO
			RESIDENCIA COMUNITARIA	EXCLUSIVO	RESIDENCIA COMUNITARIA	EXCLUSIVO
			NO EXCLUSIVO		NO EXCLUSIVO	
				RESIDENCIAL SINGULAR COLEGIO MAYOR (CM)		
INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA		GRAN INDUSTRIA		PROHIBIDA IMPLANTACIÓN	
	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA		USO EXCLUSIVO PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA		PROHIBIDA IMPLANTACIÓN	
			LOCAL DE TALLER ARTESANAL		LOCAL DE TALLER ARTESANAL	
	TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS		TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS	EXCLUSIVO	PROHIBIDA IMPLANTACIÓN	
				NO EXCLUSIVO		
			LOCAL TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS EXCLUSIVO			
	ALMACEN		ALMACEN	EXCLUSIVO		
			NO EXCLUSIVO			
		LOCAL ALMACEN		LOCAL ALMACEN		
TERCIARIO	COMERCIAL		COMERCIAL	EXCLUSIVO (EDIFICIO COMERCIAL)	COMERCIAL	EXCLUSIVO (EDIFICIO COMERCIAL)
				NO EXCLUSIVO		NO EXCLUSIVO
			LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL	
	OFICINA		OFICINA	EXCLUSIVO	OFICINA	EXCLUSIVO
				NO EXCLUSIVO		NO EXCLUSIVO
			LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA	
	ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN	EXCLUSIVO	ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN (1)	EXCLUSIVO
				NO EXCLUSIVO		NO EXCLUSIVO
		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN (1)		
GARAJES		GARAJE	EXCLUSIVO	GARAJE	EXCLUSIVO	
			NO EXCLUSIVO		NO EXCLUSIVO	
INSTALACIÓN SINGULAR	COMERCIAL	COMERCIAL (2)		PROHIBIDA NUEVA IMPLANTACIÓN		
	OCIO	OCIO (2)		PROHIBIDA NUEVA IMPLANTACIÓN		
INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL PRIVADO		INSTITUCIONAL PRIVADO	EXCLUSIVO	INSTITUCIONAL PRIVADO	EXCLUSIVO
				NO EXCLUSIVO		NO EXCLUSIVO
			LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO	
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	UNIVERSITARIO		EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EXCLUSIVO	UNIVERSITARIO (INCLUIDO CM UNIVERSIDAD DE GRANADA)	
	DOCENTE				DOCENTE	
	DEPORTIVO				DEPORTIVO	
	SIPS	SANITARIO		NO EXCLUSIVO	SIPS	SANITARIO
		ASISTENCIAL				ASISTENCIAL
		SOCIAL-CULTURAL				SOCIAL-CULTURAL
		SERVICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA				SERVICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
		DEFENSA E INTERIOR				DEFENSA E INTERIOR
		MERCADOS MUNICIPALES				MERCADOS MUNICIPALES
		RELIGIOSO			RELIGIOSO	
CEMENTERIO		LOCAL	CEMENTERIO			
ESPACIOS LIBRES	PLAZAS, JARDINES Y ZONAS VERDES					
	PARQUE URBANO					
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	RED VIARIA					
	RED FERROVIARIA					
	ESTACIÓN SUMINISTRO COMBUSTIBLE (ESTACIÓN DE SERVICIO)		ESTACIÓN SUMINISTRO COMBUSTIBLE (ESTACIÓN DE SERVICIO)	EXCLUSIVO	PROHIBIDA NUEVA IMPLANTACIÓN	
				NO EXCLUSIVO		
TRANSPORTES Y COMUNICACIÓN		TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.	EXCLUSIVO	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.	EXCLUSIVO	
INFRAESTRUCTURA URBANA		INFRAESTRUCTURAS URBANAS		INFRAESTRUCTURAS URBANAS		

(1) PROHIBIDA NUEVA IMPLANTACIÓN DE DISCOTECAS, SALAS DE FIESTAS, CASINOS Y BINGOS
(2) INDISTINTO SEGÚN: "Innovación-modificación de la Normativa del PGOU, en relación con la regulación de usos de la calificación terciario en instalación singular". Aprobada por el Pleno Municipal según propuesta de 17 de noviembre del 2011, y publicada en el BOP número 229, de 1 de diciembre del 2011

CUADRO NÚMERO 15. ASIMILACIÓN DE USOS PGOU-PEPRI ALBAICÍN.
1.- ASIMILACIÓN DE CALIFICACIONES PORMENORIZADAS (DEFINICIÓN DE USOS "CARACTERÍSTICOS" Y "COMPATIBLES").

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA PGOU		CALIFICACIÓN PORMENORIZADA PEPRI ALBAICÍN (Artículo III.24 de la Normativa)	
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL	MANZANA CERRADA EXTENSIVA-AGRUPACIÓN INTENSIVA VIVIENDA UNIFAMILIAR
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (CASILLAS BAJAS -CB-)		
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES		AGRUPACIÓN EXTENSIVA VIVIENDA UNIFAMILIAR
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA		AGRUPACIÓN EXTENSIVA VIVIENDA UNIFAMILIAR
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (CÁRMENES)		RESIDENCIAL SINGULAR (CARMEN)
	PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA		MANZANA CERRADA EXTENSIVA
	PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (DOBLE CRUJÍA ÁREAS REFORMA)		
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS		
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CON PATIO DE MANZANA		
	RESIDENCIAL SINGULAR		
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL EN MANZANA	INDUSTRIAL	INDUSTRIA URBANA SINGULAR
	INDUSTRIAL AISLADA		
TERCIARIO	TERCIARIO	TERCIARIO	
	INSTALACIÓN SINGULAR COMERCIAL		
	INSTALACIÓN SINGULAR OCIO		
INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL INTENSIVO
			INSTITUCIONAL EXTENSIVO
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	SIN ESPECIFICAR
	DOCENTE		DOCENTE
	DEPORTIVO CUBIERTO		DEPORTIVO
	DEPORTIVO DESCUBIERTO		RELIGIOSO
	SIPS RELIGIOSO (IGLESIAS)		
	SIPS DEFENSA E INTERIOR		
	UNIVERSITARIO CAMPUS		
	UNIVERSITARIO		
	CEMENTERIO		
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SIPS)		CIVICO-SOCIAL
ESPACIOS LIBRES			
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS			

**CUADRO NÚMERO 15. ASIMILACIÓN DE USOS PGOU-PEPRI ALBAICÍN.
2.- ASIMILACIÓN USOS DE LA EDIFICACIÓN (COMPARACIÓN CON LOS
“DETALLADOS”).**

USOS EDIFICACION PGOU		USOS DETALLADO-BÁSICOS PEPRI ALBAICÍN		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR EXCLUSIVA	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR NIVEL 1	
	UNIFAMILIAR NO EXCLUSIVA		UNIFAMILIAR NIVEL 2	
	PLURIFAMILIAR EXCLUSIVA		UNIFAMILIAR NIVEL 4	
	PLURIFAMILIAR NO EXCLUSIVA		COLECTIVA NIVEL 1	
			COLECTIVA NIVEL 2	
	ALOJAMIENTO HOTELERO EXCLUSIVO		ALOJAMIENTO HOTELERO NIVEL 1	
			ALOJAMIENTO HOTELERO NIVEL 2	
			ALOJAMIENTO HOTELERO NIVEL 3	
			ALOJAMIENTO HOTELERO NIVEL 4	
ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO	ALOJAMIENTO HOTELERO NIVEL 1			
	ALOJAMIENTO HOTELERO NIVEL 2			
	ALOJAMIENTO HOTELERO NIVEL 3			
	ALOJAMIENTO HOTELERO NIVEL 4			
RESIDENCIAL COMUNITARIA EXCLUSIVA	RESIDENCIA COMUNITARIA NIVEL 1			
	RESIDENCIA COMUNITARIA NIVEL 2			
	RESIDENCIA COMUNITARIA NIVEL 3			
	RESIDENCIA COMUNITARIA NIVEL 4			
	RESIDENCIA COMUNITARIA NIVEL 1			
	RESIDENCIA COMUNITARIA NIVEL 2			
	RESIDENCIA COMUNITARIA NIVEL 3			
	RESIDENCIA COMUNITARIA NIVEL 4			
INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA	INDUSTRIAL	INDUSTRIA NIVEL 3	
			TALLER NIVEL 1	
			TALLER NIVEL 2	
	USO EXCLUSIVO PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA		TALLER NIVEL 3	
			INDUSTRIA NIVEL 1	
			INDUSTRIA NIVEL 3	
	LOCAL DE TALLER ARTESANAL		TALLER NIVEL 1	
			TALLER NIVEL 2	
TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS EXCLUSIVO			TALLER NIVEL 3	
TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS NO EXCLUSIVO				
ALMACEN EXCLUSIVO			ALMACEN NIVEL 1	
ALMACEN NO EXCLUSIVO			ALMACEN NIVEL 1	
TERCIARIO	COMERCIAL EXCLUSIVO (EDIFICIO COMERCIAL)		TERCIARIO	COMERCIAL NIVEL 1
				COMERCIAL NIVEL 2
	COMERCIAL NO EXCLUSIVO	COMERCIAL NIVEL 1		
		COMERCIAL NIVEL 2		
	OFICINA EXCLUSIVA	BAJO OFICINA NIVEL 1		
		BAJO OFICINA NIVEL 2		
		LOCAL OFICINA NIVEL 1		
		LOCAL OFICINA NIVEL 2		
	OFICINA NO EXCLUSIVA	BAJO OFICINA NIVEL 1		
		BAJO OFICINA NIVEL 2		
		LOCAL OFICINA NIVEL 1		
		LOCAL OFICINA NIVEL 2		
LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN EXCLUSIVO	LOCAL ESPECTÁCULOS O REUNIÓN NIVEL 1			
	LOCAL ESPECTÁCULOS O REUNIÓN NIVEL 2			
	LOCAL ESPECTÁCULOS O REUNIÓN NIVEL 3			
	INSTALACIÓN SINGULAR ESPECTÁCULOS O REUNIÓN NIVEL 1			
LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN NO EXCLUSIVO	LOCAL ESPECTÁCULOS O REUNIÓN NIVEL 1			
	LOCAL ESPECTÁCULOS O REUNIÓN NIVEL 2			
	LOCAL ESPECTÁCULOS O REUNIÓN NIVEL 3			
	INSTALACIÓN SINGULAR ESPECTÁCULOS O REUNIÓN NIVEL 1			
	GARAJE NIVEL 1			
	GARAJE NIVEL 2			
	GARAJE NIVEL 3			
	GARAJE NIVEL 1			
	GARAJE NIVEL 2			
	GARAJE NIVEL 3			
INSTITUCIONAL PRIVADO	INSTITUCIONAL EXCLUSIVO	INSTITUCIONAL PRIVADO Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	LOCAL USO COLECTIVO NIVEL 1	
	INSTITUCIONAL NO EXCLUSIVO		LOCAL USO COLECTIVO NIVEL 2	
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO		LOCAL USO COLECTIVO NIVEL 3	
	EQUIPAMIENTO NO EXCLUSIVO		INSTALACIÓN SINGULAR USO COLECTIVO, NIVEL 1 Y 2	

Nota: No se incluyen los usos del suelo y edificación correspondientes a espacios libres, comunicación e infraestructuras

CUADRO NÚMERO 16: CAMBIOS DE USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO ADMITIDOS FUERA DE LAS REGLAS GENERALES DE COMPATIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN.

USO GLOBAL	PORMENORIZADO		Obligatorios	A espacio libre (uso/dominio público)	Equipamiento público	A servicio de interés público y social
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	LIBRE		Siempre	Siempre	
		PROTEGIDA		Siempre	Siempre	
	PLURIFAMILIAR	LIBRE		Siempre	Siempre	
		PROTEGIDA		Siempre	Siempre	
	SINGULAR			Siempre	Siempre	
INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA			Siempre	Siempre	
	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA			Siempre	Siempre	
	TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS			Siempre	Siempre	
	ALMACEN			Siempre	Siempre	
TERCIARIO	COMERCIAL			Siempre	Siempre	
	OFICINAS			Siempre	Siempre	
	ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN			Siempre	Siempre	
	GARAJES			Siempre	Siempre	
	INSTALACIÓN SINGULAR	COMERCIAL	Sí (3)	Justificación (3)	Justificación (3)	
		OCIO	Sí (3)	Justificación (3)	Justificación (3)	
INSTITUCIONAL	PRIVADO			Siempre	Siempre	
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	UNIVERSITARIO		(5)	Justificación (1) (5)		
	DOCENTE		Sí (2) (3) (4)	Justificación (1) (2) (3) (4)		
	DEPORTIVO		Sí (2) (3) (4)	Justificación (1) (2) (3) (4)		
	SIPS	SANITARIO		Justificación (1)		Siempre
		ASISTENCIAL		Justificación (1)		Siempre
		SOCIAL-CULTURAL		Justificación (1)		Siempre
		SERVICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		Justificación (1)		Siempre
		DEFENSA E INTERIOR		Justificación (1)		Siempre
		RELIGIOSO		Justificación (1)		Siempre (6)
	CEMENTERIO		Sí (3)	Justificación (1) (3)		
ESPACIOS LIBRES	PLAZAS, JARDINES Y ZONAS VERDES		Sí	Nunca	Nunca	
	PARQUE URBANO		Sí	Nunca	Nunca	
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	RED VIARIA		Sí (3)	Justificación (1) (3)	Justificación (1)	
	RED FERROVIARIA		Sí (3)	Justificación (1) (3)	Justificación (1)	
	ESTACIÓN SUMINISTRO COMBUSTIBLE (ESTACIÓN DE SERVICIO)			Justificación (1)	Justificación (1)	
	TRANSPORTES Y COMUNICACIÓN		Sí (3)	Justificación (1) (3)	Justificación (1)	
	INFRAESTRUCTURA URBANA		Sí (3)	Justificación (1) (3)	Justificación (1)	

(1) Justificación de su necesidad

(2) No si son cesiones obligatorias fijadas por el RPU

(3) Justificación el cese de la actividad o función a la que se dedicaba el suelo

(4) Mantenimiento estándares mínimos

(5) En el caso de Residencia Universitaria a Residencial Singular

(6) Destinados en la actualidad a alojamientos de tipo residencial, donde quede justificado el cese de dicha actividad, se permitirá su cambio a uso pormenorizado residencial singular

CUADRO NÚMERO 17: USOS DE LA EDIFICACIÓN “DOMINANTES O CARACTERÍSTICOS” Y USOS “COMPLEMENTARIOS”.

USOS DEL SUELO		USOS DE LA EDIFICACIÓN		USOS DE LA EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS PGOU		USOS DE LA EDIFICACIÓN, CONTRUCCIÓN Y/O INSTALACIÓN OBLIGATORIO O POSIBLE PGOU		USOS DE LA EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS PEPRI CENTRO	
U. GLOBAL	PORMENORIZADO								
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	LIBRE/PROTEGIDA	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	No	1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos	No		
				NO EXCLUSIVA	LOCAL DE TALLER ARTESANAL		LOCAL DE TALLER ARTESANAL		
					LOCAL TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS (1)				
					LOCAL ALMACEN (1)				
					LOCAL COMERCIAL (1)		LOCAL COMERCIAL (1)		
					LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA		
					LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN (2)		LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN (1) (2)		
					GARAJE NO EXCLUSIVO		GARAJE NO EXCLUSIVO		
	PLURIFAMILIAR	LIBRE/PROTEGIDA	PLURIFAMILIAR	EXCLUSIVA	No	1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos	No		
				NO EXCLUSIVA (4)	ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO		ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO		
					RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA		RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA		
					LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL		
					LOCAL TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS				
					LOCAL ALMACEN		LOCAL ALMACEN		
					LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL		
					LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA		
					LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN (2)		LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN (2)		
					GARAJE NO EXCLUSIVO		GARAJE NO EXCLUSIVO		
					LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		
					LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
	SINGULAR		ALOJAMIENTO HOTELERO	EXCLUSIVO	No	1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos	No		
				NO EXCLUSIVO	RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA		RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA		
					LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL		
					LOCAL TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS				
					LOCAL ALMACEN		LOCAL ALMACEN		
					LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL		
			RESIDENCIA COMUNITARIA	NO EXCLUSIVA	LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA		
					LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN		LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN		
					GARAJE NO EXCLUSIVO		GARAJE NO EXCLUSIVO		
					LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		
					LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA		GRAN INDUSTRIA		No	Como máximo un 25% superficie útil usos terciarios compatibles y vivienda del guarda (<100 m2) y 1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos o por cada 4 trabajadores			
	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA		USO EXCLUSIVO PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA		No	Como máximo un 25% superficie útil usos terciarios compatibles y 1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos o por cada 4 trabajadores			
			LOCAL DE TALLER ARTESANAL		Sólo como uso COMPLEMENTARIO		Sólo como uso COMPLEMENTARIO		
	TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS			EXCLUSIVO	No	1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos			
				NO EXCLUSIVO	LOCAL TALLER ARTESANAL				
					LOCAL ALMACEN				
					LOCAL COMERCIAL				
					LOCAL OFICINA				
					LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN				
					GARAJE NO EXCLUSIVO				
			LOCAL TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS		Sólo como uso COMPLEMENTARIO				
	ALMACÉN		ALMACÉN	EXCLUSIVO	No	1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos			
				NO EXCLUSIVO	LOCAL TALLER ARTESANAL				
					LOCAL TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS				
					LOCAL COMERCIAL				
					LOCAL OFICINA				
					LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN				
					GARAJE NO EXCLUSIVO				
							LOCAL ALMACÉN		Sólo como uso COMPLEMENTARIO
	TERCARIO		COMERCIAL			COMERCIAL	EXCLUSIVO (EDIFICIO COMERCIAL)	No	Como máximo un 25% superficie útil destinado a otros usos terciarios y 1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos o por cada 4 trabajadores
NO EXCLUSIVO		ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO							
		LOCAL TALLER ARTESANAL					LOCAL TALLER ARTESANAL		
		LOCAL TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS							
		LOCAL ALMACEN					LOCAL ALMACEN		
		LOCAL OFICINA					LOCAL OFICINA		
		LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN					LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN		
		GARAJE NO EXCLUSIVO					GARAJE NO EXCLUSIVO		
		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO					LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		
		LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO					LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
				LOCAL COMERCIAL		Sólo como uso COMPLEMENTARIO		Sólo como uso COMPLEMENTARIO	
OFICINA			OFICINA	EXCLUSIVO	No	Como máximo un 25% superficie útil destinado a otros usos terciarios y 1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos o por cada 4 trabajadores	No		
				NO EXCLUSIVO	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR NO EXCLUSIVA				
					ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO		ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO		
					RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA		RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA		
					LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL		
					LOCAL TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS				
					LOCAL ALMACEN		LOCAL ALMACEN		
					LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL		
					LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN		LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN		
					GARAJE NO EXCLUSIVO		GARAJE NO EXCLUSIVO		
					LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		
					LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
			LOCAL OFICINA		Sólo como uso COMPLEMENTARIO		Sólo como uso COMPLEMENTARIO		
ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN			ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN	EXCLUSIVO	No	1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos	No		
				NO EXCLUSIVO	LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL		
					LOCAL ALMACEN		LOCAL ALMACEN		
					LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL		
					GARAJE NO EXCLUSIVO		GARAJE NO EXCLUSIVO		
					LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		
					LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
			LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		Sólo como uso COMPLEMENTARIO		Sólo como uso COMPLEMENTARIO		
GARAJES			GARAJE	EXCLUSIVO	No		No		
				NO EXCLUSIVO	LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL		
					LOCAL TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS				
					LOCAL ALMACEN		LOCAL ALMACEN		
					LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL		
					LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA		
					LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN				
INSTALACIÓN SINGULAR	COMERCIAL (3) OCIO (3)	COMERCIAL (3) OCIO (3)			No	Hasta un 25% de la superficie útil destinado a otros usos de naturaleza terciaria			
			No		Hasta un 25% de la superficie útil destinado a otros usos de naturaleza terciaria				
			No						
INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL PRIVADO		INSTITUCIONAL PRIVADO	EXCLUSIVO	No		No		
				NO EXCLUSIVO	ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO		ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO		
					RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA		RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA		
					LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL		
					LOCAL TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS		LOCAL TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS		
					LOCAL ALMACEN		LOCAL ALMACEN		
					LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL		
					LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA		
					LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN		LOCAL DE ESPECTACULOS O CENTROS DE REUNIÓN		
					GARAJE NO EXCLUSIVO		GARAJE NO EXCLUSIVO		
		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO			Sólo como uso COMPLEMENTARIO		Sólo como uso COMPLEMENTARIO		
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	SIPS	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EXCLUSIVO	1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos		UNIVERSITARIO DOCENTE DEPORTIVO			
			NO EXCLUSIVO	CUALQUIER OTRO USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. Criterio de interpretación aprobado por el Pleno Municipal celebrado el 31 de julio del 2009	1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos	SANITARIO ASISTENCIAL SOCIAL-CULTURAL SERVICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEFENSA E INTERIOR MERCADOS MUNICIPALES RELIGIOSO			
CEMENTERIO	LOCAL	Sólo como uso COMPLEMENTARIO							
ESP. LIBRE	PLAZAS, JARDINES Y ZONAS VERDES					SIN REGULACIÓN ESPECÍFICA			
	PARQUE URBANO		GARAJE BAJO RASANTE. ESTACIÓN DE SERVICIO EN LOS ESPACIOS GRAFIADOS POR EL PGOU		Equipamiento deportivo y servicios de interés público (instalaciones cubiertas y descubiertas y 2 plantas de altura como máximo). Usos terciarios comerciales de apoyo (2% de la superficie del parque y 2 plantas de altura como máximo). Donde establezca el PGOU, ecoparque	SIN REGULACIÓN ESPECÍFICA			
TRANSPORTE, INFRAESTRUCTURA BÁSICA	RED VIARIA				Se admite sobre el mismo inmueble la existencia de actividades de administración, representación, y/o de naturaleza terciaria, vinculadas a las entidades u organismos que prestan el servicio público siempre que la superficie útil adscrita a las mismas no supere el 25% de la superficie útil total de la edificación o instalación.	SIN REGULACIÓN ESPECÍFICA			
	RED FERROVIARIA								
	ESTACIÓN SUMINISTRO COMBUSTIBLE (ESTACIÓN DE SERVICIO)		ESTACIÓN SUMINISTRO COMBUSTIBLE (ESTACIÓN DE SERVICIO)	EXCLUSIVO					
				NO EXCLUSIVO					
	TRANSPORTES Y COMUNICACIÓN		TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	EXCLUSIVO			Se admite sobre el mismo inmueble la existencia de actividades de administración, representación, y/o de naturaleza terciaria, vinculadas a las entidades u organismos que prestan el servicio público siempre que la superficie útil adscrita a las mismas no supere el 25% de la superficie útil total de la edificación o instalación.		
INFRAESTRUCTURA URBANA		INFRAESTRUCTURAS URBANAS							

(1) Sólo podrán implantarse con uso dominante de vivienda unifamiliar, en parcelas calificadas como unifamiliar manzana cerrada, o en aquellas parcelas pertenecientes a otra calificación que implanten la vivienda unifamiliar como uso compatible o permitido. En el PEPRI Centro sólo en calificaciones en manzana cerrada

(2) Según el artículo 3.4º del ANEXO III. ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTACULO Y REUNION de la presente Normativa: "Queda expresamente prohibido, en edificios con uso de vivienda, la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas o similares".

(3) Indistinto según: "Innovación-modificación de la Normativa del PGOU, en relación con la regulación de usos de la calificación terciario en instalación singular". Aprobada por el Pleno Municipal según propuesta de 17 de noviembre del 2011, y publicada en el BOP número 229, de 1 de diciembre del 2011

(4) En el caso de uso pormenorizado plurifamiliar en manzana cerrada ubicado en Casillas Bajas (CB), en la compatibilidad de usos de la edificación se admitirá la implantación de uso terciario en planta baja, sin que por ello se modifique la tipología asociada al uso de vivienda unifamiliar en manzana cerrada. en cualquier caso, la ocupación máxima en planta baja será el 80%

CUADRO NÚMERO 18: DESARROLLO DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN SEÑALADOS POR EL PGOU A TRAVÉS DE NORMATIVA SECTORIAL Y OTRAS CLASIFICACIONES.

RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (1)			Libre		
	PLURIFAMILIAR (1)			Protegida		
				Libre		
				Protegida		
	ALOJAMIENTO HOTELERO		Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía	Establecimientos hoteleros	Hoteles Hoteles-Apartamentos Hostales Pensiones	
			Apartamentos turísticos	Edificios/Complejos Conjuntos		
			Campamentos de turismo o camping			
			Casas rurales			
			Otros			
	RESIDENCIA COMUNITARIA		Residencia de estudiantes (2)			
			Residencia de jubilados			
			Residencia religiosa o de personas vinculadas por razón de credo o ideología			
			Residencia o vivienda colectiva no incluida en Iso usos residenciales anteriores			
INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA		En función de su tamaño	Gran industria		
	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA		En función de su tamaño	Mediana industria		
				Pqueña industria		
	TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHICULOS		Real Decreto 1457/1986. En función de la rama de actividad	Reparación de vehículos	De mecánica De electricidad-electrónica De carrocerías De pintura	
				Motocicletas		
	ALMACÉN	Por ejemplo, según sus existencias	Productos terminados			
			Materia prima y partes componentes			
			Materias auxiliares			
			Productos en proceso			
			Herramientas			
			Materiales de desperdicio			
			Materiales obsoletos			
			Devoluciones			
TERCIARIO	COMERCIAL		Decreto Legislativo 1/2012, Andaluz	Establecimientos mayoristas		
				Establecimientos minoristas		
	OFICINAS			Oficinas en general		
				Despacho profesional		
				Espectáculo públicos (3)	Espectáculo cinematográfico	
					Espectáculo teatral	
					Espectáculo musical	
					Espectáculo circense	
					Espectáculo taurino	
					Espectáculo deportivo	
					Espectáculo de exhibición	
					Espectáculo singular o excepcional	
				Actividades recreativas	Juegos de suerte, envite y azar	
					Juegos recreativos	
					Atracciones recreativas	
					Auditorios al aire libre	
					Actividades recreativas acuáticas	
					Actividades deportivas	
					Actividades culturales y sociales	
					Actividades festivas populares o tradicionales	
					Festejos taurinos populares	
					Actividades zoológicas, botánicas y geológicas	
				Actividades de hostelería		
				Actividades de ocio y esparcimiento		
				Festivales		
			Actividades singulares y excepcionales			
			Establecimientos de espectáculos público	Cines		
				Teatros		
			Establecimientos públicos	Auditorios		
				Circos		
				Plazas de toros		
				Establecimientos de espectáculos deportivos		
				Establecimientos de juego		
				Establecimientos recreativos	Centros de ocio y diversión	
					Parques de atracciones y temáticos	
				Parques acuáticos		
				Establecimientos recreativos infantiles		
				Atracciones de feria		
				Establecimientos de actividades deportivas		
				Establecimientos de actividades culturales y sociales		
				Recintos feriales y de verbenas populares		
			Establecimientos de actividades zoológicas, botánicas y geológicas			
			Salones de celebraciones infantiles			
			Establecimientos de hostelería	Establecimientos de hostelería sin música		
				Establecimientos de hostelería con música		
			Establecimientos de ocio y esparcimiento	Establecimientos especiales de hostelería con música		
				Establecimientos de esparcimiento		
			Establecimientos de esparcimiento para menores			
			Salones de celebraciones			
			Establecimientos especiales para festivales			
	GARAJES			Residentes		
				Rotatorio		
	INSTALACIÓN SINGULAR		Decreto Legislativo 1/2012, Andaluz	Establecimientos de carácter colectivo		
INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL PRIVADO			Uso de Administración Institucional y/o Corporativa		
	UNIVERSITARIO			Instalaciones docentes, de investigación y administrativas		
				Colegios Mayores y Residencias Universitarias de la Universidad de Granada o vinculadas a la misma		
				Educación preescolar y educación infantil		
				Educación primaria		
	DOCENTE		Formación reglada	Educación secundaria obligatoria		
				Bachillerato		
				Formación Profesional		
				Formación Universitaria (con títulos universitarios oficiales) (4)		
				Enseñanzas de régimen especial: artísticas e idiomas		
	DEPORTIVO		Ley 5/2016, Andaluza	Instalaciones deportivas de uso público y de uso privado		
				Instalaciones deportivas convencionales y no convencionales		
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	SIPS	SANITARIO	Ley 2/1998, Andaluza	Atención primaria	
					Atención hospitalaria	
			ASISTENCIAL		Asistencial	
SOCIO-CULTURAL				Centros de Patrimonio		
				Centros de Artes escénicas, audiovisuales y plásticas		
				Centros de Desarrollo Comunitario (Equipamientos de proximidad)		
			Centros de Formación y Producción Cultural			
SERVICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA			Espacios Aptos para uso cultural			
DEFENSA E INTERIOR			Servicios de la Administración Pública			
MERCADOS MUNICIPALES			Defensa e Interior			
	RELIGIOSO		Mercados municipales			
	CEMENTERIO			Edificios de culto		
			Alojamiento comunidades religiosas			
			Cementerio			
ESPACIOS LIBRES	PLAZAS, JARDINES Y ZONAS VERDES		LOUA y RPU	Jardines		
				Áreas de juego y recreo para niños		
				Áreas peatonales		
TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	PARQUE URBANO			Parque (edificación prevista en el PGOU)		
	RED VIARIA			Red viaria		
	RED FERROVIARIA			Red ferroviaria		
	ESTACIÓN SUMINISTRO COMBUSTIBLE (ESTACIÓN DE SERVICIO)			Estación de suministro de combustible		
	TRANSPORTES Y COMUNICACIÓN			Transporte y comunicación		
	INFRAESTRUCTURA URBANA			Infraestructura urbana		

(1) Se incluye en este uso las viviendas con fines turísticos reguladas en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos

(2) No se incluyen las residencias de la Universidad de Granada o vinculadas a la misma, que tienen la consideración de Equipamiento Comunitario Universitario

(3) Con carácter general no implicará edificación

(4) Centros no considerados como "equipamiento comunitario" "Universitario"

CUADRO NÚMERO 19. TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN: PGOU, PEPRI ALBAICÍN Y PEPRI CENTRO.

PGOU		PEPRI ALBAICÍN	PEPRI CENTRO
SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	CONSERVACIÓN (Art. III.43)	ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN (Art. 4.1.2)
	RESTAURACIÓN	RESTAURACIÓN (Art. III.37)	ACTUACIONES DE RESTAURACIÓN (Art. 4.1.3)
	REHABILITACIÓN	REFORMA (Art. III.38)	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN (Art. 4.1.4)
	REESTRUCTURACIÓN	REESTRUCTURACIÓN (Art. III.39)	ACTUACIONES DE REESTRUCTURACIÓN (Art. 4.1.5)
	AMPLIACIÓN		ACTUACIÓN DE AMPLIACIÓN (Art. 4.1.6)
	ACONDICIONAMIENTO		ACTUACIONES DE ADECUACIÓN ARQUITECTÓNICA DE FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES (Art. 4.2.1)
			ACTUACIONES DE ADECUACIÓN DE FACHADAS Y ELEMENTOS EXTERIORES EN PLANTA BAJA (Art. 4.2.2)
			ACTUACIONES PARCIALES DE REHABILITACIÓN DE PISOS Y LOCALES (Art. 4.2.3)
ACTUACIONES DE CONSOLIDACIÓN (Art. 4.2.4)			
DEMOLICIÓN			ACTUACIONES DE DEMOLICIÓN (Art. 4.3.1)
NUEVA EDIFICACIÓN	RECONSTRUCCIÓN	NUEVA PLANTA CON CONSERVACIÓN DE FACHADA Y TIPOLOGÍA (Art. III.40)	ACTUACIONES DE REEDIFICACIÓN CON CONSERVACIÓN DE FACHADA (Art. 4.3.3)
			ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DE UN EDIFICIO (Art. 4.3.4)
	SUSTITUCIÓN	Igual obras de RECONSTRUCCIÓN y NUEVA PLANTA	Igual obras de RECONSTRUCCIÓN y NUEVA PLANTA
	NUEVA PLANTA	NUEVA PLANTA CON INTEGRACIÓN (Art. III.41)	ACTUACIONES DE NUEVA PLANTA (Art. 4.3.2)
		INTERVENCIÓN GENÉRICA (Art. III.42)	

CUADRO NÚMERO 20. CORRESPONDENCIA DE USOS PORMENORIZADOS Y TIPOS FUNCIONALES EN EL PEPRÍ ALBAICÍN.

USO PORMENORIZADO	TIPO	SUBTIPO
MANZANA CERRADA EXTENSIVA	CASA PATIO	UNIFAMILIAR (PU)
	COLECTIVA	PATIO COLECTIVA (PC)
		COLECTIVA SOBRE FACHADA SIN PATIO (CF1)
		COLECTIVA SOBRE FACHADA CON PATIO (CF2)
		COLECTIVA DIVERSAS FACHADAS SIN PATIO (CDF1)
		COLECTIVA DIVERSAS FACHADAS CON PATIO (CDF2)
		COLECTIVA DE ESQUINA SIN PATIOS (CE1)
		COLECTIVA DE ESQUINA CON PATIOS (CE2)
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	CARMEN	CARMEN (CR)
	UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR CON JARDIN MENOR (UJ)
		UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (UM)
		UNIFAMILIAR CON DIVERSAS FACHADAS (UDF)
		UNIFAMILIAR CON TERRAZA (UT)
		UNIFAMILIAR ADOSADA (UA)
UNIFAMILIAR INTENSIVA	UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR CON JARDIN MENOR (UJ)
		UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (UM)
		UNIFAMILIAR CON DIVERSAS FACHADAS (UDF)
		UNIFAMILIAR CON TERRAZA (UT)
		UNIFAMILIAR ADOSADA (UA)
RESIDENCIAL SINGULAR	CARMEN	CARMEN (CR)

CUADRO NÚMERO 21. CONDICIONES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS EN EL PGOU.

	CALIFICACIÓN	PARCELA							OCUPACIÓN								PLANTAS		EDIFICABILIDAD COMPUTABLE (APROV. OBJETIVO) m2/m2								USO CARACTERÍSTICO O DOMINANTE	USOS COMPATIBLES																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		MINIMA	LIND. FRON.	SUC	BAJO RAS.	PL. BAJA	PL. TIPO	RES/REH (1)	SÓTANO	PB	1P	2P	3P	P4	5P	6P	7P	PB	1P	2P	3P	P4	5P	6P	7P																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	80,00	5,00	Existente	100,00%	80,00%	80,00%	Existente	1	---	1,50	2,25	---	---	---	---	---										RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (CASILLAS BAJAS -CB-)	80,00	5,00	Existente	100,00%	80,00%	80,00%	Existente	2	---	1,50	2,25	---	---	---	---	---										RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES	120,00	6,00	Existente	100,00%	60,00%	60,00%	Existente	1	---	1,20	1,80	---	---	---	----	----										RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	250,00	10,00	Existente	Igual PB	30,00%	30,00%	Existente	1	0,30	0,60	0,90	---	---	---	---	---										RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (CÁRMENES)	250,00	10,00	Existente	Igual PB	10,00%	10,00%	Existente	1	0,10	0,20	0,30	---	---	---	---	---										RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	120,00	6,00	Existente	100,00%	100,00% (3)	80,00%	Existente	4	---	1,60	2,40	3,20	3,80	4,40	4,80	4,80										RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL SINGULAR TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (DOBLE CRUJÍA ÁREAS REFORMA)	120,00	6,00	Existente	100,00%	100,00% (3)	80,00%	Existente	4	---	2,00	3,00	4,00	4,80	4,80	4,80	4,80										RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL SINGULAR TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS	500,00	---	Existente	Igual PB	50,00% (2)	50,00%	Existente	4	---	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,40	3,80										RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL SINGULAR TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CON PATIO DE MANZANA	500,00	---	Existente	Igual PB+20,00%	50,00%	50,00%	Existente	4	---	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	---	---										RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL SINGULAR TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	RESIDENCIAL SINGULAR	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																												RESIDENCIAL SINGULAR	TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	CUANDO NO SE INCLUYA EN UNA UNIDAD MORFOLOGIA (MANZANA) SUPERIOR O ÉSTA NO SEA RESIDENCIAL, LAS DEL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO																															RESIDENCIAL SINGULAR	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL EN MANZANA	200,00	8,00	Existente	100,00%	75,00%	75,00%	----	1		1,00		---	---	---	---	---										PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA	TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	INDUSTRIAL ALMACEN																										INDUSTRIAL ALMACEN	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	INDUSTRIAL AISLADA	1.000,00	20,00	Existente	Igual PB	50,00%	50,00%	---	1		0,50		---	---	---	---	---										GRAN INDUSTRIA	TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS INDUSTRIAL ALMACEN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	INDUSTRIAL AISLADA																										GRAN INDUSTRIA	TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE TALLER MATENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS INDUSTRIAL ALMACEN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
TERCIARIO	TERCIARIO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																												TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINAS	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	INSTALACIÓN SINGULAR COMERCIAL	10.000,00	---	---	Igual PB	70,00%	70,00%	---	4		s/e		---	---	---	---	---											INSTALACIÓN SINGULAR COMERCIAL-OCIO	RESIDENCIAL SINGULAR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
INSTALACIÓN SINGULAR OCIO	10.000,00	---	---	Igual PB	50,00%	50,00%	---	4		s/e		---	---	---	---	---												INSTALACIÓN SINGULAR COMERCIAL-OCIO	RESIDENCIAL SINGULAR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
INSTITUCIONAL PRIVADO	INSTITUCIONAL PRIVADO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DONDE SE INCLUYA																														INSTITUCIONAL PRIVADO (4)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	CUANDO NO SE INCLUYA EN UNA UNIDAD MORFOLOGIA (MANZANA) SUPERIOR O ÉSTA NO SEA RESIDENCIAL, LAS DEL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA, EN CASO CONTRARIO RPBA																														UNIVERSITARIO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	DOCENTE	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																DOCENTE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	DEPORTIVO CUBIERTO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																DEPORTIVO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	DEPORTIVO DESCUBIERTO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																	DEPORTIVO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
	SIPS RELIGIOSO (IGLESIAS)	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																	SIPS SANITARIO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
	SIPS DEFENSA E INTERIOR	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																	SIPS ASISTENCIAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SIPS)	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																	SIPS SOCIAL-CULTURAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
	UNIVERSITARIO CAMPUS	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																	SIPS SERVICIOS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
	UNIVERSITARIO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																	SIPS DEFENSA E INTERIOR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
	DOCENTE	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																		SIPS DEFENSA E INTERIOR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
DEPORTIVO CUBIERTO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																					MERCADOS MUNICIPALES																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
DEPORTIVO DESCUBIERTO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																						SIPS RELIGIOSO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
SIPS DEFENSA E INTERIOR	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																									SIPS RELIGIOSO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
CEMENTERIO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																																										CEMENTERIO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DONDE SE INCLUYA																																										TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
	CUANDO NO SE INCLUYA EN UNA UNIDAD MORFOLOGIA (MANZANA) SUPERIOR O ÉSTA NO SEA RESIDENCIAL, LAS DEL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																</

(1) RES/REH: obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado
(2) Con carácter general el 50% de ocupación. En caso de que el usos de la planta baja sea terciario se puede alcanzar el 75% en planta baja. En el caso de tipologías mixtas las ocupación del 75% puede alcanzar las dos primeras plantas
(3) Se podrá ocupar al 100% en caso de no destinarse a uso residencial
(4) Se entiende que el equipamiento comunitario siempre es un uso compatible

CUADRO NÚMERO 22. ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN CUYA SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA NO COMPUTA A LOS EFECTOS DE DETERMINAR EL "APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OBJETIVO" FIJADO POR EL PGOU.

SUPERFICIE EDIFICADA (EDIFICABILIDAD)	Superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación (artículo 7.3.12 apartado 1 de la Normativa).
PLANTA	Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja (artículo 7.3.15 apartado 2 de la Normativa).
SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA O CONSTRUIDA POR ENCIMA DE LA COTA DE REFERENCIA	Superficie edificada de cada planta por el número de plantas (artículo 7.3.12 apartado 2 de la Normativa).
SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA O CONSTRUIDA POR DEBAJO DE LA COTA DE REFERENCIA	Superficie edificada de todos los sótanos o semisótanos construidos.

EDIFICABILIDAD NO COMPUTABLE (A LOS EFECTOS DE APROVECHAMIENTO)	50% SUP.	100% SUP.

Cuerpos salientes abiertos por alguno de sus lados	Sí	
Sótanos y semisótanos		Sí
Soportales de usos público		Sí
Pasajes de acceso a espacios libres públicos		Sí
Superficie de patios interiores		Sí
Salientes de la edificación y elementos ornamentales		Sí
Superficie bajo cubierta si careciera de posibilidad de uso		Sí
Huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones		Sí
Maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima		Sí
Superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno de sus lados	Sí	
Volumen sobre la última planta autorizada que se destine a casetones de escaleras y salida a cubierta		Sí

HAY QUE TENER EN CUENTA
Que en las soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas), sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.
Que la superficie destinada a entreplantas sí computará a los efectos de aprovechamiento en función del uso el que se destine (edificabilidad computable), pero no como superficie edificada.

CUADRO NÚMERO 23. TIPOS DE PATIOS DE PARCELA. PGOU, PEPRI ALBAICÍN Y PEPRI CENTRO.

PGOU			PEPRI ALBAICÍN				PEPRI CENTRO	
TIPOS		DIMENSIONES	TIPOS			FUNCIONES		
PATIO PARCELA	PATIO VENTILACIÓN	Lado mayor de 2,00 m. inscripción de circulo diametro mayor de H/5 y superficie útil mayor o igual de 4,00 m2.	PATIO INTERIOR	CERRADO	MACOMUNADO O PARTICULAR	Generales	PATIO PARCELA	VENTILACIÓN
	PATIO LUCES	Lado mayor de 3,00 m. inscripción de circulo diametro mayor de H/3 y superficie útil mayor o igual de 9,00 m2.		ABIERTO		De luces		LUCES
PATIO ABIERTO		Embocadura mayor de H/3, superficie mínima 6,00 m2., profundidad máxima 3 veces la embocadura				Conductos o patinejo	PATIO ABIERTO	
PATIO MANZANA		Circulo diametro mayor de H o 9,00 m., superficie útil mayor o igual de 81 m2.					PATIO DE MANZANA	
							PATIO EXISTENTE EDIFICIO CATALOGADO	

CUADRO NÚMERO 24. CONDICIONES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS EN EL PEPRI CENTRO Y PEPRI ALHAMBRA.
1.- PEPRI CENTRO.

CALIFICACIÓN		PARCELA		OCUPACIÓN				PLANTAS SÓTANO	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE (APROV. OBJETIVO) m2/m2								USO CARACTERÍSTICO O DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	
		MÍNIMA	LIND. FRON.	SUC	BAJO RAS.	PL. BAJA	PL. TIPO		RES/REH (1)	PB	1P	2P	3P	P4	5P	6P			
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	80,00	5,00	Existente	100,00%	80,00%	80,00%	Existente	1	---	1,50	2,25	---	---	---	---	---	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR RESIDENCIAL SINGULAR EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TODOS SUS USOS ESPECÍFICOS INSTITUCIONAL PRIVADO
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES	120,00	6,00	Existente	60,00%	60,00%	60,00%	Existente	1	---	1,20	1,80	---	---	---	----	----	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL SINGULAR EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TODOS SUS USOS ESPECÍFICOS INSTITUCIONAL PRIVADO
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES EN LADERA	VER CAPÍTULO XI DEL TÍTULO IX DE LA NORMATIVA DEL PEPRI																	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	250,00	10,00	Existente	Igual PB	30,00%	30,00%	Existente	1	0,30	0,60	0,90	---	---	---	---	---	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL SINGULAR EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TODOS SUS USOS ESPECÍFICOS INSTITUCIONAL PRIVADO
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN LADERA	VER CAPÍTULO XII DEL TÍTULO IX DE LA NORMATIVA DEL PEPRI																	
	PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	120,00	6,00	Existente	100,00%	80,00%	80,00%	Existente	4	---	1,60	2,40	3,20	3,80	4,40	---	---	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL SINGULAR RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TERCIARIO COMERCIAL (1) TERCIARIO OFICINA (1) TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN (1) (2) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TODOS SUS USOS ESPECÍFICOS INSTITUCIONAL PRIVADO
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS	500,00	---	Existente	Igual PB	50,00%	50,00%	Existente	4	---	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	---	---	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL SINGULAR TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN (2) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TODOS SUS USOS ESPECÍFICOS INSTITUCIONAL PRIVADO
	RESIDENCIAL SINGULAR	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA															RESIDENCIAL SINGULAR	TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN (2) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TODOS SUS USOS ESPECÍFICOS INSTITUCIONAL PRIVADO RESIDENCIA COMUNITARIA. CM COLEGIO MAYOR	
	TERCIARIO	TERCIARIO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA															TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINAS TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN (2) TERCIARIO SINGULAR (3) TERCIARIO GARAJES (3)	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TODOS SUS USOS ESPECÍFICOS INSTITUCIONAL PRIVADO RESIDENCIAL SINGULAR
	INSTITUCIONAL PRIVADO		LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DONDE SE INCLUYA															INSTITUCIONAL PRIVADO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TODOS SUS USOS ESPECÍFICOS
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EN GENERAL)		Existente	Igual PB (4)	LA PREDOMINANTE EN LA MANZANA		4 (5)											EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TODOS SUS USOS ESPECÍFICOS
	UNIVERSITARIO		Existente	Igual PB (4)	40,00%	40,00%	Existente	4 (5)											
	DEPORTIVO									0,40									
	DOCENTE									1,00									
	SANITARIO									1,00									
	ASISTENCIAL-SOCIAL									1,00									
	CULTURAL									1,00									
	SEVICIOS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS									1,00									
	SERVICIOS DEFENSA E INTERIOR									0,40									
	MERCADOS MUNICIPALES									1,00									
	RELIGIOSO									1,00									
	CENTRO CIVICO DE BARRIO									1,00									
	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS																		

(1) Sólo podrá implantarse sobre edificios pertenecientes al Catalogo del PEPRI Centro con Nivel A-1, A-2 y B
(2) Con las prohibiciones contempladas en la Normativa del PEPRI Centro
(3) Grandes superficies, galerías o centros comerciales y edificios de garajes. Solamente se admiten los existentes antes de la aprobación definitiva del PEPRI
(4) Podrá se el 100% si se le aplican las condiciones de la manzana cerrada
(5) Sólo una planta si se le aplican las condiciones de la vivienda unifamiliar

BOP NÚMERO 186 DE 14 DE AGOSTO DEL 2002. PUBLICACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PEPRI CENTRO. TÍTULO IX ("CLASIFICACIÓN DEL SUELO"). CAPÍTULO XI ("CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN LADERA") Y CAPÍTULO XII ("CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIÓN LINEAL EN LADERA").

PÁG. 66 ■ GRANADA, MIÉRCOLES, 14 DE AGOSTO DE 2002 ■ B.O.P. NÚM. 186

2. En el caso de actuaciones en edificios catalogados, se respetarán sus condiciones originales de altura, independientemente del uso que tenga.

Artículo 9.10.7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura señalada en el artículo anterior se estará a lo especificado en el artículo 6.1.9 de esta normativa.

2. No se permitirá ningún otro tipo de construcciones sobre la altura máxima permitida, ni elementos de instalaciones auxiliares de la edificación, tipo depósitos etc. que deberán en todo caso ser incluidas en las plantas inferiores.

3. En edificios catalogados en caso de rehabilitación se respetarán sus alturas, torreones primitivos etc. En edificios catalogados que se actúe por demolición se estará a lo especificado en el artículo 6.1.20 de esta normativa.

Artículo 9.10.8. Edificabilidad máxima

1. El presente documento del Plan Centro establece el siguiente cuadro de edificabilidades máximas para los diversos equipamientos comunitarios implantados con carácter aislado:

- Universitario: 0,4 m²/ m²s.
- Deportivo: 1 m²/ m²s.
- Docente: 1 m²/ m²s.
- Sanitario: 1 m²/ m²s.
- Asistencial Social: 1 m²/ m²s.
- Cultural: 1 m²/ m²s.
- Servicios Administraciones Públicas: 1 m²/ m²s.
- Servicios de Defensa Interior: 0,4 m²/ m²s.
- Mercados Municipales: 1 m²/ m²s.
- Religioso: 1 m²/ m²s.
- Centro Cívico de Barrio: 1 m²/ m²s.

2. En el caso de edificaciones incluidas en manzanas cerradas que cuenten con otras calificaciones, deberán cumplirse las determinaciones sobre edificabilidad máxima señaladas para la calificación predominante en dicha manzana, conforme a lo expresado en el presente título. Los equipamientos docentes mantendrán en cualquier caso la edificabilidad de 1 m²/ m²s.

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

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

5. Los equipamientos incluidos en Planes Especiales Transitorios mantendrán las condiciones de edificabilidad primitivas de este Planeamiento. Solamente podrá modificarse estas condiciones mediante la modificación puntual del Plan Centro.

6. En el caso de equipamientos públicos, los cuales configuran una manzana cerrada completa y que his-

tóricamente han mantenido este carácter, tendrán idéntica edificabilidad que la asimilable a la de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada según la altura indicada en planos. Se exceptúa de esta norma los equipamientos docentes públicos que mantendrán la edificabilidad de 1 m²/ m²s.

Artículo 9.10.9. Patios

1. En el caso de edificaciones de carácter aislado, deberán cumplirse las determinaciones sobre patios señaladas para la calificación predominante en esa manzana, conforme a lo expresado en el presente Título.

2. En el caso de edificaciones incluidas en manzanas cerradas que cuenten con otras calificaciones, deberán cumplirse las determinaciones sobre patios señaladas para la calificación predominante en dicha manzana, conforme a lo expresado en el presente Título.

3. En edificios catalogados se mantendrán las dimensiones y condiciones de los patios, claustros, etc. existentes.

Artículo 9.10.11. Condiciones particulares de estética

1. Se estará a lo especificado en esta Normativa.

Artículo 9.10.12. Condiciones particulares de uso

1. El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a Equipamiento Comunitario, debiendo atenderse a su carácter específico de universitario, docente, deportivo, asistencial, social, cultural... según quede determinado en la documentación gráfica del presente Plan Centro.

2. En todo momento se atenderá a lo dispuesto de las presentes normas urbanísticas para las implantaciones y transformaciones de usos de equipamiento comunitario privado o público, y en especial, para el caso de los denominados usos obligatorios.

CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN LADERA

Artículo 9.11.1. Ámbito de aplicación

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

Se trata de parcelas o manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar, y ubicadas en zonas de ladera, bien mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en el PGOU de Granada, y la edificabilidad máxima la señalada en el presente capítulo para esta calificación. Con las condiciones de transferencias y aprovechamientos máximos citados en la Norma del Plan Centro.

2. Se distinguirán tres tipos o grados dentro de la calificación residencial unifamiliar aislada en ladera, dependiendo de la topografía y la ubicación en la ladera.

2.1. Tipo 1: Parcelas con acceso desde calle superior

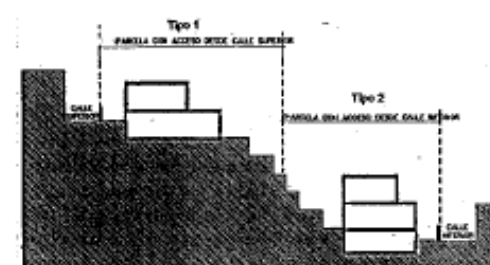
2.2. Tipo 2: Parcelas con acceso desde calle inferior

B.O.P. NÚM. 186 ■ GRANADA, MIÉRCOLES, 14 DE AGOSTO DE 2002 ■ PÁG. 67

2.3. Aquellas parcelas que lindan a calle superior e inferior se podrán acoger a cualquiera de ambas tipologías o a ambas simultáneamente siempre que no se incumpla la normativa del presente Plan.

2.4. Cuando la parcela sea horizontal, tanto si linda a calle superior como inferior o a ambas, se deberán cumplir todas las condiciones marcadas por esta normativa para el Tipo 2, en concreto en ningún caso se permitirá la existencia de mas de dos plantas superpuestas, sin contar a tal efecto la planta sótano.

Gráfico 1: Determinación de los distintos tipos: tipo 1 y tipo 2



TIPO1: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN LADERA CON ACCESO DESDE CALLE SUPERIOR

Artículo 9.11.2. Condiciones particulares de parcela. Tipo 1

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

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

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

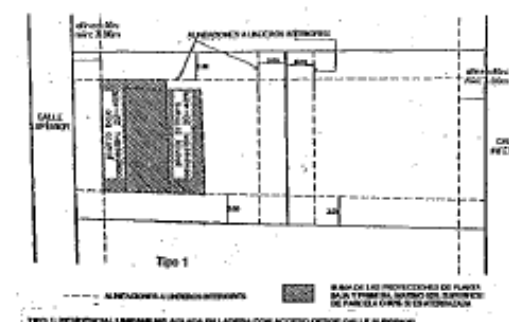
2. Agregaciones y segregaciones. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo las especificadas en el artículo 6.1.4. de este Plan.

Artículo 9.11.3. Alineación a vial o espacio público. Tipo 1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior real que define la manzana. Que prevalecen sobre lo grafiado en los planos, salvo las realineaciones señaladas explícitamente en los planos.

El valor de dicho retranqueo, será como mínimo tres (3) metros, salvo las siguientes excepciones:

- En parcelas con fondo inferior a diez (10) metros se permitirá la alineación a vial o espacio público.
- Cuando por cuestiones de forma de la parcela, la aplicación de las condiciones de alineación no permite obtener la edificabilidad que le corresponde por derecho, se permitirá la alineación a vial.

Artículo 9.11.4. Alineaciones a linderos interiores. Tipo 1. Se permite adosarse a linderos cuando exista una medianera consolidada y/o haya acuerdo entre los propietarios colindantes de adosarse entre medianeras.



Artículo 9.11.5. Ocupación de parcela. Tipo 1

1. La ocupación máxima por planta será:

1.1. Para planta baja; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento.

1.2. Para planta primera; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento. En ningún caso la media de la suma de las ocupaciones de planta baja y planta primera excederá del treinta (30%) por ciento.

2. En el caso en que se produzca un aterrazamiento de la edificación o bien las proyecciones de las distintas plantas no se correspondan en vertical, en ningún caso, la suma de las proyecciones de todas las plantas, excederá el sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela.

Artículo 9.11.6. Aparcamiento. Tipo 1

1. En actuaciones de nueva planta, se podrá construir, espacios destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles, pudiendo estar ubicado en planta baja o en primera.

3. La superficie destinada a garaje (25 m² útiles) no computará en el cálculo de la edificabilidad, pero se tendrá en cuenta a la hora de calcular la suma de las proyecciones de todas las plantas, que en ningún caso excederá del tanto por ciento especificado.

4. En parcelas de superficie inferior a ciento noventa (190) metros cuadrados se permitirá excluir la superficie destinada a garaje del cálculo de la suma de las proyecciones de todas las plantas.

Artículo 9.11.7. Altura y número de plantas. Tipo 1

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro.

2. En el presente tipo (unifamiliar aislada en ladera con acceso desde calle superior), la altura máxima de la fachada a calle superior, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado será de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

3. La altura máxima a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado, no será superior a 130 cm. en cualquier punto y podrá ventilar mediante huecos.

4. La altura máxima a cara superior de forjado en unidades métricas medida desde terreno natural vendrá determinada en función del número de plantas:

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

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

5. Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada tipo. Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta, y no se permitirán forjados inclinados.

6. En ningún caso se permitirá la existencia de mas de dos plantas superpuestas. En la presente tipología, se considera que la planta primera está por debajo de la planta baja (ver esquema).

Artículo 9.11.8 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo 1

1. Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:

- Chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.
- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de ocho (8) metros cuadrados, estará retranqueada al menos tres metros de la fachada a calle o vial, pudiendo adosarse a linderos medianeros. El cuerpo de escalera computará a efectos de edificabilidad.

2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera o metálicas descubiertas y vegetación. En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Artículo 9.11.9. Edificabilidad máxima. Tipo 1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Para edificios de una planta: 0,30 m²/m²s.

Para edificios de dos plantas: 0,60 m²/m²s.

En los supuestos de agregación de parcelas según el artículo 6.1.4. de este Plan, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

En los supuestos de obras tendientes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 9.11.10. Patios. Tipo 1. Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Artículo 9.11.11. Urbanización de los espacios libres interiores. Es obligatoria la urbanización de la parcela, mediante aterrazamiento de los espacios libres y jardines de la parcela, no permitiéndose muros de altura superior a 230 cm, siendo la separación mínima entre muros de 150 cm.

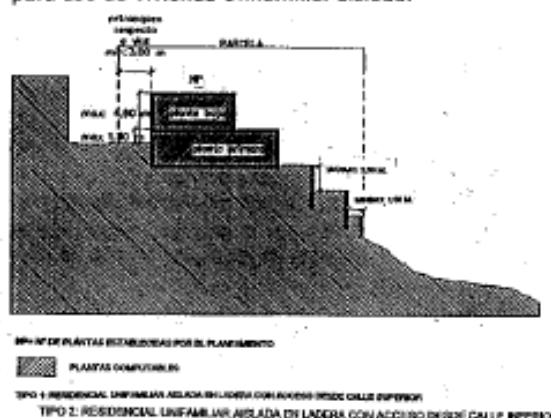
Artículo 9.11.12. Condiciones particulares de estética

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones generales de estética urbana de la Normativa Urbanística.

2. Expresamente, se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. Se tratarán las medianeras de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones de estética urbana de la Normativa Urbanística.

Artículo 9.11.13 Condiciones particulares de uso. Se estará a lo dispuesto en lo detallado en esta normativa para uso de Vivienda Unifamiliar aislada.



Artículo 9.11.14. Condiciones particulares de parcelación. Tipo 2

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

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

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

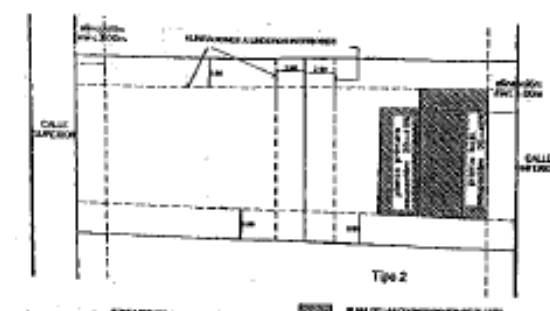
2. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo las especificadas en el artículo 6.1.4. de este Plan.

Artículo 9.11.15 Alineación a vial o espacio público. Tipo 2. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior real que define la manzana. Que prevalecen sobre lo grafiado en los planos, salvo las realineaciones señaladas explícitamente en los planos.

El valor de dicho retranqueo, será como mínimo tres (3) metros, salvo las siguientes excepciones:

- En parcelas con fondo inferior a diez (10) metros se permitirá la alineación a vial o espacio público.
- Cuando por cuestiones de forma de la parcela, la aplicación de las condiciones de alineación no permita obtener la edificabilidad que le corresponde por derecho, se permitirá la alineación a vial.

Artículo 9.11.16. Alineaciones a linderos interiores. Tipo 2. Se permite adosarse a linderos cuando exista una medianera consolidada y/o haya acuerdo entre los propietarios colindantes de adosarse entre medianeras.



Artículo 9.11.17 Ocupación de parcela. Tipo 2

1. La ocupación máxima por planta será:

Para planta baja; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento.

Para planta primera; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento.

En ningún caso la media de la suma de las ocupaciones de planta baja y planta primera excederá el treinta (30%) por ciento.

2. En el caso en que se produzca un aterrazamiento de la edificación o bien las proyecciones de las distintas plantas no se correspondan en vertical, en ningún caso, la suma de las proyecciones de todas las plantas, excederá el sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela.

Artículo 9.11.18. Ocupación bajo rasante. Tipo 2

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

2. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder la superficie de parcela ocupada por la planta inmediatamente superior sobre rasante.

3. La planta sótano en edificaciones en ladera podrá ventilar mediante huecos en una altura máxima de 130 cm. a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado.

4. En el caso de no construir planta sótano, se podrá construir espacios destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables):

- Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles, pudiendo estar ubicado en planta baja.

- La superficie destinada a garaje (25 m² útiles) no computará en el cálculo de la edificabilidad, pero se tendrá en cuenta a la hora de calcular la suma de las proyecciones de todas las plantas, que en ningún caso excederá del tanto por ciento especificado, de la superficie de parcela.

- En parcelas de superficie inferior a ciento noventa (190) metros cuadrados se permitirá excluir la superficie destinada a garaje del cálculo de la suma de las proyecciones de todas las plantas.

Artículo 9.11.19. Altura y número de plantas. Tipo 2

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro.

2. En el presente tipo (unifamiliar aislada en ladera con acceso desde calle superior), la altura máxima de la fachada a calle inferior, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado será de setecientos noventa (790) centímetros.

3. La altura máxima a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado, no será superior a 130 cm. en cualquier punto.

4. La altura máxima a cara superior de forjado en unidades métricas medida desde la rasante oficial de calle o acerado vendrá determinada en función del número de plantas:

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

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

5. Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada tipo.

Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta, y no se permitirán forjados inclinados.

6. En ningún caso se permitirá la existencia de mas de dos plantas superpuestas, sin contar a tal efecto la planta sótano.

Artículo 9.11.20. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo 2

1. Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:

- Chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.
- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de ocho (8) metros cuadrados, estará retranqueada al menos tres metros de la fachada a calle o vial, pudiendo adosarse a linderos medianeros. El cuerpo de escalera computará a efectos de edificabilidad.

2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera o metálicas descubiertas y vegetación. En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Artículo 9.11.21. Edificabilidad máxima. Tipo 2. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Para edificios de una planta: 0,30 m²/m²s.

Para edificios de dos plantas: 0,60 m²/m²s.

En los supuestos de agregación de parcelas según el artículo 6.1.4. de este Plan, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

En los supuestos de obras tendientes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

diente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 9.11.22. Patios. Tipo 2. Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Artículo 9.11.23. Urbanización de los espacios libres interiores. Tipo 2. Es obligatoria la urbanización de la parcela, mediante aterrazamiento de los espacios libres y jardines de la parcela, no permitiéndose muros de mayor altura a 230 cm, siendo la separación mínima entre muros de 150 cm.

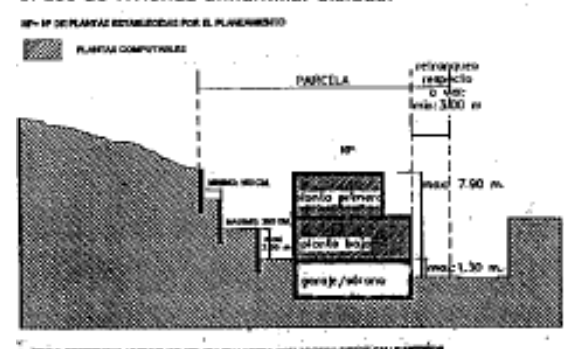
Artículo 9.11.23. Condiciones particulares de estética. Tipo 2

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones generales de estética urbana de la Normativa Urbanística.

2. Expresamente, se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. Se tratarán las medianeras de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones de estética urbana de la Normativa Urbanística.

Artículo 9.11.24. Condiciones particulares de uso. Tipo 2. Se estará a lo detallado en esta normativa para el uso de vivienda unifamiliar aislada.



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

Artículo 9.12.1. Ambito de aplicación

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

Se trata de parcelas o manzanas ubicadas en zonas de ladera y destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas, en formaciones en hilera, o pareadas, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas, estando los edificios adosados a las medianeras colindantes o pareados adosados en una medianera y retranqueados del resto de los linderos excepto de la alineación exterior real existente.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en el PGOU de

Granada, y la edificabilidad máxima la señalada en el presente capítulo para esta calificación. Con las condiciones de transferencias y aprovechamientos máximos citados en la Norma del Plan Centro.

2. Se distinguirán tres tipos o grados dentro de la calificación residencial unifamiliar en asociaciones lineales en ladera, dependiendo de la topografía y la ubicación en la ladera.

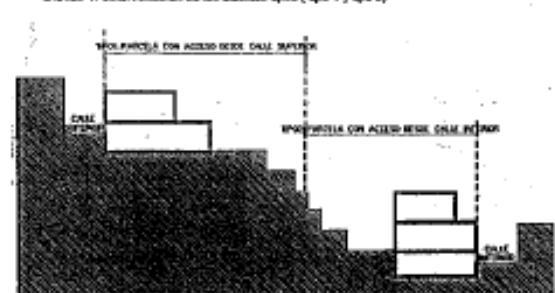
2.1. Tipo 1: Parcelas con acceso desde calle superior

2.2. Tipo 2: Parcelas con acceso desde calle inferior

2.3. Aquellas parcelas que lindan simultáneamente a calle superior e inferior se deberán acoger a la tipología 1 (Parcelas con acceso desde calle superior) o a ambas simultáneamente siempre que no se incumpla la normativa del presente Plan.

2.4. Cuando la parcela sea horizontal, tanto si linda a calle superior como inferior o a ambas, se deberán cumplir todas las condiciones marcadas por esta normativa para el Tipo 2, en concreto en ningún caso se permitirá la existencia de mas de dos plantas superpuestas, sin contar a tal efecto la planta sótano.

Gráfico 1: determinación de los distintos tipos (Tipo 1 y Tipo 2)



Tipo 1: Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales en Ladera con acceso desde calle superior

Artículo 9.12.2. Condiciones particulares de parcelación. Tipo 1

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

- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.

- Linderos frontal: seiscientos (600) centímetros

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

2. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo las especificadas en el artículo 6.1.4. de este Plan.

Artículo 9.12.3. Alineación a vial o espacio público. Tipo 1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente respecto de la alineación exterior real que define la manzana. Que prevalecen sobre lo grafado en los planos, salvo las realineaciones señaladas explícitamente en los planos.

Artículo 9.12.4. Ocupación de parcela. Tipo 1

1. La ocupación máxima por planta será:

- Para planta baja: entre un cincuenta (50%) y un setenta (70%) por ciento.

- Para planta primera: entre un cincuenta (50%) y un setenta (70%) por ciento.

En ningún caso la media de la suma de las ocupaciones de planta baja y planta primera excederá el setenta (60%) por ciento.

2. En el caso en que se produzca un aterrazamiento de la edificación o bien las proyecciones de las distintas plantas no se correspondan en vertical, en ningún caso, la suma de las proyecciones de todas las plantas, excederá el setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela.

Artículo 9.12.5. Aparcamiento. Tipo 1

1. En actuaciones de nueva planta, se podrá construir, espacios destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles por cada vivienda, pudiendo estar ubicado en planta baja o en primera.

3. La superficie destinada a garaje (25 m² útiles) por cada vivienda no computará en el cálculo de la edificabilidad, pero se tendrá en cuenta a la hora de calcular la suma de las proyecciones de todas las plantas, que en ningún caso excederá el setenta y cinco por ciento (75%), de la superficie de parcela.

4. En parcelas de superficie inferior a ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados se permitirá excluir la superficie destinada a garaje del cálculo de la suma de las proyecciones de todas las plantas.

5. Es posible realizar una planta sótano para garaje comunitario o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación comunitario siempre que el perímetro de esta planta sótano no exceda de la superficie de parcelas afectadas ocupadas por las plantas inmediatamente superior sobre rasante.

Artículo 9.12.6. Altura y número de plantas. Tipo 1

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro.

2. En el presente tipo (unifamiliar en asociación lineal en ladera con acceso desde calle superior), la altura máxima de la fachada a calle superior, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado será de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

3. La altura máxima a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado, no será superior a 130 cm. en cualquier punto.

4. La altura máxima a cara superior de forjado en unidades métricas medida desde el terreno natural tendrá determinada en función del número de plantas:

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

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

5. Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada tipo. Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta, y no se permitirán forjados inclinados.

6. En ningún caso se permitirá la existencia de mas de dos plantas superpuestas. En la presente tipología, se considera que la planta primera está por debajo de la planta baja (ver esquema).

Artículo 9.12.7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo 1

1. Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:

- Chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.

- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de ocho (8) metros cuadrados, estará retranqueada al menos tres metros de la fachada a calle o vial, pudiendo adosarse a linderos medianeros. El cuerpo de escalera computará a efectos de edificabilidad.

2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera o metálicas descubiertas y vegetación. En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Artículo 9.12.8. Edificabilidad máxima. Tipo 1

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Para edificios de dos plantas: 1.20 m²/m²s.

2. En los supuestos de agregación de parcelas según el artículo 6.1.4. de este Plan, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 9.12.9. Patios. Tipo 1. Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Artículo 9.12.10. Urbanización de los espacios libres interiores. Tipo 1. Es obligatoria la urbanización de la parcela, mediante aterrazamiento de los espacios libres y jardines de la parcela, no permitiéndose muros de mayor altura a 230 cm, siendo la separación mínima entre muros de 150 cm.

Artículo 9.12.11. Condiciones particulares de estética. Tipo 1

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones generales de estética urbana de la Normativa Urbanística.

2. Expresamente, se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. Se tratarán las medianeras de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones de estética urbana de la Normativa Urbanística.

Artículo 9.12.12. Condiciones particulares de uso. Tipo 1. Se estará a lo detallado para asociaciones lineales de vivienda unifamiliar de esta normativa.

TIPO2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES EN LADERA CON ACCESO DESDE CALLE INFERIOR

Artículo 9.12.13. Condiciones particulares de parcelación. Tipo 2

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

- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.

- Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros

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

2. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo las especificadas en el artículo 6.1.4. de este Plan.

Artículo 9.12.14. Alineación a vial o espacio público. Tipo 2. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente respecto de la alineación exterior real que define la manzana. Que prevalecen sobre lo grafado en los planos, salvo las realineaciones señaladas explícitamente en los planos.

Artículo 9.12.15. Ocupación de parcela. Tipo 2

1. La ocupación máxima por planta será:

Para planta baja; entre un cincuenta (50%) y un setenta (70%) por ciento.

Para planta primera; entre un cincuenta (50%) y un setenta (70%) por ciento.

2. En ningún caso la media de la suma de las ocupaciones de planta baja y planta primera excederá el sesenta (60%) por ciento.

3. En el caso en que se produzca un aterrazamiento de la edificación o bien las proyecciones de las distintas plantas no se correspondan en vertical, en ningún caso, la suma de las proyecciones de todas las plantas, excederá el setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela.

Artículo 9.12.16. Ocupación bajo rasante. Tipo 2

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

2. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder la superficie de parcela ocupada por la planta inmediatamente superior sobre rasante.

3. La planta sótano en edificaciones en ladera podrá ventilar mediante huecos en una altura máxima de 130 cm. a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado.

4. En el caso de no construir planta sótano, se podrá construir espacios destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables):

- Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles por cada vivienda, pudiendo estar ubicado en planta baja.

- La superficie destinada a garaje (25 m² útiles) por cada vivienda no computará en el cálculo de la edifica-

bilidad, pero se tendrá en cuenta a la hora de calcular la suma de las proyecciones de todas las plantas, que en ningún caso excederá del tanto por ciento especificado, de la superficie de parcela.

- En parcelas de superficie inferior a ciento setenta y cinco (175) metros cuadrados se permitirá excluir la superficie destinada a garaje del cálculo de la suma de las proyecciones de todas las plantas.

5. Es posible realizar una planta sótano para garaje comunitario o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación comunitario siempre que el perímetro de esta planta sótano no exceda de la superficie de parcelas afectadas ocupadas por las plantas inmediatamente superior sobre rasante.

Artículo 9.12.17. Altura y número de plantas. Tipo 2

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro.

2. En el presente tipo (unifamiliar en asociación lineal en ladera con acceso desde calle inferior), la altura máxima de la fachada a calle inferior, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado será de setecientos noventa (790) centímetros.

3. La altura máxima a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado, no será superior a 130 cm. en cualquier punto y podrá ventilar mediante huecos.

4. La altura máxima a cara superior de forjado en unidades métricas medida desde el terreno natural vendrá determinada en función del número de plantas:

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

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

5. Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada tipo. Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta, y no se permitirán forjados inclinados.

6. En ningún caso se permitirá la existencia de más de dos plantas superpuestas. En la presente tipología, se considera que la planta primera está por encima de la planta baja (ver esquema).

Artículo 9.12.18. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo 2

1. Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:

- Chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.

- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de ocho (8) metros cuadrados, retranqueado al menos tres metros de la fachada a calle o vial pudiendo adosarse a linderos medianeros. El cuerpo de escalera computará a efectos de edificabilidad.

2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de te-

rrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera o metálicas descubiertas y vegetación. En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Artículo 9.12.19. Edificabilidad máxima. Tipo 2

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- Para edificios de dos plantas: 1.20 m²/m²s.

2. En los supuestos de agregación de parcelas según el artículo 6.1.4. de este Plan, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. En los supuestos de obras tendientes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 9.12.20. Patios Tipo 2. Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Artículo 9.12.21. Urbanización de los espacios libres interiores. Tipo 2. Es obligatoria la urbanización de la parcela, mediante aterrazamiento de los espacios libres y jardines de la parcela, no permitiéndose muros de mayor altura a 230 cm, siendo la separación mínima entre muros de 150 cm.

Artículo 9.12.22. Condiciones particulares de estética. Tipo 2

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones generales de estética urbana de la Normativa Urbanística.

2. Expresamente, se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. Se tratarán las medianeras de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones de estética urbana de la Normativa Urbanística.

Artículo 9.12.23. Condiciones particulares de uso. Tipo 2. Se estará a lo detallado para asociaciones lineales en vivienda unifamiliar en esta normativa.

TÍTULO X. NORMAS PARTICULARES DE ZONA**CAPÍTULO I. GENERALIDADES. TIPOS DE ORDENANZA**

Artículo 10.1.1. Definición

1. Las Normas Particulares de Zona permiten establecer los parámetros compositivos correspondientes al Área Centro del Conjunto Histórico de Granada. Las Normas Particulares de Zona no afectan a la edificación existente, salvo en los casos de edificios no catalogados en que se proceda a su demolición, ya que la declaración de ruina de los edificios catalogados está sujeta a lo estipulado en el artículo 3.3.1 de esta normativa. En la obra nueva resultante de la demolición de edificios no catalogados o en solares ubicados en el ámbito de afección del presente Plan Especial medianeros con edificios catalogados se estará en todo caso a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Estética Urbana.

2. Se establecen tres Ordenanzas Compositivas (1, 2 y 3) para aquellos sectores del Área Centro del Conjunto Histórico de Granada que o bien presentan una morfología uniforme o bien cuyas parcelas presentan alzados continuos por reiteración de tipos compositivos de fachada.

3. Algunos sectores del Área Centro del Conjunto Histórico no quedan sometidos a norma compositiva, por lo que se permite la implantación de nuevas propuestas sin condicionantes compositivos, las cuales deben no obstante guardar las reglas generales de escala, buena disposición de huecos y nobleza de los materiales exigidos a todas las construcciones del Área Centro, y cuya regulación se confía a la Ordenanza Básica 4 "Arquitectura de carácter singular". En este caso seguirá siendo obligada la amplia gama de materiales y sistemas constructivos prevista en la Normativa.

4. Los parámetros compositivos en los que se basan las presentes Ordenanzas Compositivas son de tipo métrico y geométrico y se establecen con una gama suficiente de posibilidades como para permitir diferentes propuestas arquitectónicas. Queda entendido que en ningún caso tales parámetros tienen carácter de ordenación fija de alzados, sino que presentan un valor propositivo para aquellas situaciones en que el proyecto arquitectónico busque su integración con el ambiente según lo dispuesto en las Condiciones Generales de Estética Urbana, siendo por tanto un elemento auxiliar para el diseño compositivo de las fachadas y no una solución tipo.

5. No existe ningún Título de la Normativa que asocie el diseño de los huecos, fachadas, cornisas etc. con patrones formales o decorativos como molduras, hierro forjado etc. La Normativa del Plan Especial Centro no impide la utilización de estos recursos, pero en modo alguno los obliga.

Artículo 10.1.2. Complementos a estas Normas particulares. Las Normas Particulares de Zona se complementan con el documento "Estudios de composición de fachadas" que no tiene carácter de ordenanzas gráficas pero que sirve como guía de referencia para el desarrollo de las Ordenanzas Compositivas, y que acompaña este documento de Normas. Las Ordenanzas Compositivas 1, 2 y 3 que se proponen derivan de estudios y análisis tipológicos basados en los prototipos de la ciudad existente, que se corresponden con diferentes respuestas de la arquitectura a las demandas funcionales y estéticas de cada época y que han contribuido a configurar el paisaje urbano del Conjunto Histórico y su imagen como un valor cultural a custodiar.

Artículo 10.1.3. Clasificación de las Ordenanzas Compositivas. Las Ordenanzas de Composición de Fachadas se clasifican en los siguientes tipos:

- Ordenanza Compositiva 1 "Fachadas asociadas a ejes viarios y espacios urbanos con frentes de fachadas continuos". La Ordenanza contempla el tratamiento de fachada de edificios de nueva planta emplazados en secuencias urbanas con frentes de fachada que tienden a presentarse visualmente como un muro

CUADRO NÚMERO 24. CONDICIONES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS EN EL PEPRI CENTRO Y PEPRI ALHAMBRA.
2.- PEPRI ALHAMBRA.

CALIFICACIÓN	USO		EDIFICAB. m2/m2	ALINEAC. RASANTE	RETRANQUEO	PARCELA MÍNIMA		OCUPACIÓN		ALTURA EDIFICACIÓN	POR ENCIMA ALTURA	PATIOS	VIVIENDA EXTERIOR	APARCA- MIENTOS	CRITERIOS COMPOSICIÓN MODULACIÓN	CONSTR. LADERA
	PRINCIPAL	COMP.				SUPERFICIE	LIN. FRON.	P. BAJA	P. TIPO							
MANZANA CERRADA EXTENSIVA	Vivienda Unifamiliar	Según PGOU	2,00	Fijadas plano	Prohibido	Respete resto condiciones y parcelario catastral		100%	80%	PB+2	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
	Vivienda Colectiva															
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA	INTENSIVA	Según PGOU	1,00	Fijadas plano	No se fija	75,00	3,60	60,00% (6)	60,00% (6)	PB+1	(7)	(8)		(10)	(11)	(12)
UNIFAMILIAR	EXTENSIVA	Según PGOU	0,50	Retranqueo	3,00 Fechada	200,00	8,00	30,00% (6)	30,00% (6)	PB+1						

- (1) **Artículo 4.3.2, apartado g de la Normativa del PEPRI Alhambra:** "(...). Por encima de esta altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación con una planta Ático que reúna las siguientes características: 1.-Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patios-, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,00 metros de altura.. 2.- También podrá tratarse el Ático mediante retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patios-, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, beldeveres o similares".
- (2) **Artículo 4.3.2, apartado h de la Normativa del PEPRI Alhambra:** "Patios de parcela: Los patios cerrados de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se han establecido en las Ordenanzas del PGO de Granada. Los patios cerrados no tendrán las condición de espacio exterior, salvo en aquellos casos que sean asimilables a patio de manzana por cumplir todas las condiciones de dimensión, ocupación, etc. impuestos a éstos. En este caso será obligatorio el tratamiento estético de las medianerías colindantes con el patio por el promotor de la edificación".
- (3) **Artículo 4.3.2, apartado i de la Normativa del PEPRI Alhambra:** "Vivienda exterior: Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, esta deberá cumplir la condición de vivienda exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos dos habitaciones abiertas a la vía pública o a un espacio con consideración de 'espacio exterior'".
- (4) **Artículo 4.3.2, apartado j de la Normativa del PEPRI Alhambra:** "Aparcamientos: las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 construidos, dentro de la propia parcela. Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la unidad básica o subsector* correspondiente, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas al inmueble correspondiente".
- *Concepto de "subsector" es específico del PGOU de 1985. El artículo 4.2.4 de su Normativa señala: "1. Es el resultado de la integración de unidades básicas, con características más o menos homogéneas, en un ámbito adecuado para la ejecución y control de la urbanización por etapas. Como tal, son los ámbitos de referencias para establecer el grado de urbanización alcanzado en el suelo urbano. (...)".**Al no delimitar el PGOU vigente "subsectores", estos no tienen ninguna función, y por lo tanto no son referencia para establecer ningún control sobre las posibles actuaciones sobre parcelas y/o urbanización.**
- (5) **Artículo 4.3.2, apartados k y l de la Normativa del PEPRI Alhambra:** "Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas: Tanto en las edificaciones destinadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las regulaciones establecidas en las 'Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial'". "Criterios de composición y modulación: Para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, en cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, se dictan los siguientes criterios y normas de composición y modulación: 1.-Todos los huecos de fachada (incluida planta baja) se diseñarán simétricos respecto a ejes verticales, que se tomarán como referencia para la ordenación de todos los elementos verticales sobre la horizontal del hueco. 2.-En las fachadas, como máximo, la superficie de huecos no será superior al 50% de la superficie total de la fachada. 3.-La altura de los dinteles será común para todos los huecos. 4.-Los proyectos de la edificación deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes".
- (6) **Artículo 4.3.3, apartado d, 1 y 2 de la Normativa del PEPRI Alhambra:** "En situaciones consolidadas, con medianerías existentes no será necesario el compromiso notarial para adosarse, si bien será obligatorio (...), si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería por parte del que se adose. Cuando la ordenación en detalle de una unidad básica* completa así lo establezca las viviendas no habrán de retranquearse respecto de la alineación oficial exterior". "En aquellos casos de suelo urbano consolidado en los que se proceda por sustitución de los edificios existentes, las nuevas edificaciones podrán repetir fielmente la edificación a la que sustituyen en cuanto a retranqueos, ocupación, etc.".
- *El concepto de "unidad básica" es específico del PGOU de 1985. El artículo 4.2.3 de su Normativa decía: "Constituyen la unidad de actuación espacial a nivel pormenorizado y control de los conjuntos de edificación -en ordenación uniforme- y de los edificios singulares. Son, por consiguiente, los ámbitos de referencia para establecer el grado de consolidación por la edificación en suelo urbano". **Al no delimitar el PGOU vigente "unidades básicas", éstas no tienen ninguna función, y por lo tanto no son referencia para establecer ningún control sobre las posibles actuaciones sobre parcelas.**
- (7) **Artículo 4.3.3, apartado g de la Normativa del PEPRI Alhambra:** "Por encima de esta altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación con una planta Ático que reúna las siguientes características: 1.-La planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas -incluidos los bordes de los patios-, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,00 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectiva. 2.-También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de odas las fachadas -excluidos los bordes de los patios-, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares".
- (8) **Artículo 4.3.3, apartado h de la Normativa del PEPRI Alhambra:** "Patios: 1.-Cuando existen patrio interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general determinan las Ordenanzas del Plan General, si estos patios interiores estuviesen rodeados por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores. 2.-En agrupaciones intensivas podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que cumpla las condiciones que con carácter general se establecen para los mismos y dicha ordenación haya sido objeto de un Estudio de Detalle sobre toda la unidad básica*".

* El concepto de "unidad básica" es específico del PGOU de 1985. El artículo 4.2.3 de su Normativa decía: "Constituyen la unidad de actuación espacial a nivel pormenorizado y control de los conjuntos de edificación -en ordenación uniforme- y de los edificios singulares. Son, por consiguiente, los ámbitos de referencia para establecer el grado de consolidación por la edificación en suelo urbano". Al no delimitar el PGOU vigente "unidades básicas", éstas no tienen ninguna función, y por lo tanto no son referencia para establecer ningún control sobre las posibles actuaciones sobre parcelas.

(10) **Artículo 4.3.3, apartado i de la Normativa del PEPRI Alhambra:** "Aparcamientos: 1.-Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2. edificados. 2.-En el caso de agrupaciones intensivas, cuando se trate de actuaciones sobre una manzana completa, se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana. 3.-Cuando las características de la zona viable la construcción de las correspondientes plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento podrá exigir que éstas se sitúen en la unidad básica o subsector* correspondiente quedando constancia registral de la afección de dichas plazas, o bien adoptar soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional se repercuta sobre los beneficiarios".

* Concepto de "subsector" es específico del PGOU de 1985. El artículo 4.2.4 de su Normativa señala: "1. Es el resultado de la integración de unidades básicas, con características más o menos homogéneas, en un ámbito adecuado para la ejecución y control de la urbanización por etapas. Como tal, son los ámbitos de referencias para establecer el grado de urbanización alcanzado en el suelo urbano. (...)".Al no delimitar el PGOU vigente "subsectores", estos no tienen ninguna función, y por lo tanto no son referencia para establecer ningún control sobre las posibles actuaciones sobre parcelas y/o urbanización.

(11) **Artículo 4.3.3, apartados j, k y l de la Normativa del PEPRI Alhambra:** "Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas: Tanto en las edificaciones dedicadas a vivienda, como otros usos compatibles, se recetarán íntegramente las condiciones de las viviendas de Proyección Oficial". "Condiciones estáticas: Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en donde se ubican. En todo caso deberán cumplir los siguientes criterios de composición y ejecución material". "Criterios de composición y modulación: Para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, en cuanto a composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, se dictan los siguientes criterios y normas de composición y modulación: 1.-Todos los huecos de fachada (incluida la Planta Baja) se diseñarán simétricos respecto a ejes verticales, que se tomarán como referencia para la ordenación de todos sus elementos predominando la dimensión vertical sobre la horizontal del hueco. 2.-En las fachadas, como máximo, la superficie de huecos no será superior al 50% de la superficie total de la fachada. 3.-La altura de los dinteles será común para todos los huecos. 4.-Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes".

(12) **Artículo 4.3.3, apartado o de la Normativa del PEPRI Alhambra:** "Normas de edificación 'en ladera': En los sectores calificados para Vivienda Unifamiliar extensiva o intensiva, siempre que se haya de disponer la edificación en terrenos cuya pendiente media natural medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela, sea superior al 30º, serán de aplicación obligatoria las siguientes Normas: 1.-Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación. 2.-La altura del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,00 m.. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de calle en los extremos de la parcela, el muro a efectos de este regulación se dividirá en tramos suficientes para que se sobrepase la altura máxima indicada. 3.-Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en le interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1,50 m por encima o por debajo de la cota real del terreno. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán altura superior a los 1,50 m. por encima o por debajo del terreno real. 4.-Los muros, y especialmente el de la alineación, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia. 5.-La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro una distancia igual a la mitad de su altura media hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3 metros. 6.-Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiera la edificación, sólo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela. 7.-En ningún caso, la altura total de la edificación en cualquier sección longitudinal o transversal del edificio, podrá sobrepasar la altura máxima permitida con respecto a la cota del terreno de la parcela".

Ver también **apartado p del artículo 4.3.3 de la Normativa del PEPRI Alhambra** ("Normativa complementaria para la zona del 'Barranco del Abogado'").

Artículo 4.3.4 de la Normativa del PEPRI Alhambra: "Comercial. Condiciones de edificación: En el plano de 'Calificación, usos y sistemas' del Plan Especial, hemos diferenciado tres tipos Comerciales. Por un lado el reconocimiento del uso comercial en aquellos edificios ya catalogados como 'Ordenanza de Protección Arquitectónica', en donde sus condiciones de edificación estarán sujetas a dicha ordenanza y su uso Comercial deberá conservarse, no permitiéndose el cambio a uso residencial. Por otro lado, el Plan Especial señala una ordenanza específica de 'Equipamiento Hotelero con normativa de adecuación', en una serie de edificios no catalogados como los anteriores pero que sin embargo sus estratégicas situaciones con referencia el Recinto Monumental no obliga a imponerles unas normas de 'adecuación' que serán las que a continuación se señalan: a) En cuanto a las condiciones de Uso, Alineaciones, Parcela, Ocupación en planta, altura y edificabilidad, se respetarán las actualmente existentes en el momento que se redacta este Plan Especial, no permitiéndose ninguna modificación de dichos parámetros actuales. b) Con respecto a la normativa de 'adecuación' por la estratégica posición que ocupan con referencia al Recinto Monumental y sus implicaciones visuales y paisajísticas, deberá adecuar sus condiciones estéticas exteriores al a normativa que imponga la administración dentro del Recinto Monumental y que consistirá fundamentalmente en los siguientes aspectos: b.1.-Adecuación y recomposición de sus elementos de fachada y traseras: anulación de todo tipo de letrero luminoso no autorizado o en desacuerdo con la estética del recinto, y adecuación tanto de sus fachadas principales como de sus fachadas traseras. Al mismo tiempo deberá dismantelar u ocultar todo tipo de instalación vista en cubierta o elementos que entren en conflicto con el obligados ornato que requiere el recinto. (...). Finalmente, el resto de los casos se adaptarán a la normativa especificada para la trama residencial colindante".

Artículo 4.3.5 de la Normativa del PEPRI Alhambra: "Equipamiento institucional: Los edificios calificados para uso de equipamiento institucional, tendrán con carácter general las condiciones de edificabilidad de la envolvente actual de dichos edificios. Podrán ampliar su edificación como 'Equipamiento institucional' dentro de su propia parcela, ajustándose a las características singulares y arquitectónicas de cada uno de los edificios institucionales y a los requisitos previos que demanden las correspondientes Administraciones".

CUADRO NÚMERO 25: CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD Y COMPLEMENTARIEDAD DE USOS. RELACIÓN PGOU Y PEPRI ALBAICÍN.

1. COMPATIBILIDAD.

			USOS DETALLADO- BÁSICOS PEPRI ALBAICÍN		PGOU		PEPRI ALBAICÍN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
USOS EDIFICACIÓN PGOU	USOS DETALLADO- BÁSICOS PEPRI ALBAICÍN	USOS DETALLADO- BÁSICOS PEPRI ALBAICÍN	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		TERCIARIO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
			UNIFAMILIAR EXCLUSIVA	UNIFAMILIAR NO EXCLUSIVA	GRAN INDUSTRIA	USO EXCLUSIVO PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA	COMERCIAL EXCLUSIVO (EDIFICIO COMERCIAL)	COMERCIAL NO EXCLUSIVO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA PGOU			CALIFICACIÓN PORMENORIZADA PEPRI ALBAICÍN (Artículo III.24 de la Normativa)		CALIFICACIÓN PORMENORIZADA PEPRI ALBAICÍN (Artículo III.24 de la Normativa)		CALIFICACIÓN PORMENORIZADA PEPRI ALBAICÍN (Artículo III.24 de la Normativa)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	MANZANA CERRADA EXTENSIVA-AGRUPACIÓN INTENSIVA VIVIENDA UNIFAMILIAR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										

CUADRO NÚMERO 25: CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD Y COMPLEMENTARIEDAD DE USOS. RELACIÓN PGOU Y PEPRI ALBAICÍN.

[illegible]

CUADRO NÚMERO 26. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN EL PGOU. RELACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS REGULADOS EN LA LOUA (DE ORDENACIÓN, DE GESTIÓN Y DE EJECUCIÓN).

PGOU					LOUA				
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	No previsto PGOU				OTROS INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO GENERAL		PLAN ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL		
	No previsto PGOU						PLAN SECTORIZACIÓN		
	FIGURAS DE PLANEAMIENTO	PLANES PARCIALES				PLANES DE DESARROLLO	PLANES PARCIALES		
		PLANES ESPECIALES	REFORMA INTERIOR				PLANES ESPECIALES	REFORMA INTERIOR	
			MEJORA URBANA					MEJORA URBANA	
			PROTECCIÓN					PROTECCIÓN	
			SISTEMAS GENERALES					SISTEMAS GENERALES	
			DOTACIÓN EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS					DOTACIÓN EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	
			MEJORA MEDIO RURAL					MEJORA MEDIO RURAL Y ÁMBITOS HABITAT RURAL DISEMINADO	
			No previsto PGOU					ACTUACIÓN INTERÉS PÚBLICO EN SNU (también PROYECTO ACTUACIÓN)	
No previsto PGOU			DESTINO DE TERRENO A VPP						
Equiparable MEJORA MEDIO RURAL			CONSERVACIÓN Y MEJORA ESPACIOS NATURALES						
No previsto PGOU			RESERVA ÁREAS PPS						
No previsto PGOU			MEJORA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES						
No previsto PGOU			OTROS ANÁLOGOS						
FIGURAS COMPLEMENTARIAS	ESTUDIOS DE DETALLE						ESTUDIOS DE DETALLE		
	Incluidos en el resto de figuras de planeamiento				CATÁLOGOS				
	No previsto PGOU				OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN		NORMAS DIRECTORAS		
							ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN		
							ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN		
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	SISTEMÁTICOS	SISTEMA DE COMPENSACIÓN				EJECUCIÓN SISTEMÁTICA	SISTEMA COMPENSACIÓN		
		SISTEMA DE COOPERACIÓN					SISTEMA COOPERACIÓN		
		SISTEMA DE EXPROPIACIÓN					SISTEMA EXPROPIACIÓN		
	ASISTEMÁTICOS Y DIRECTOS	EXPROPIACIÓN				OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN	EXPROPIACIÓN		
		OCUPACIÓN DIRECTA					OCUPACIÓN DIRECTA		
		TRANSFERENCIAS APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO		
							TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO		
							RESERVA DE APROVECHAMIENTO		
							COMPENSACIÓN MONETARIA SUSTITUTIVA		
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	URBANIZACIÓN	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN LICENCIA DE OBRAS URBANIZACIÓN-OBRAS ORDINARIAS URBANIZACIÓN PARCELACIÓN				URBANIZACIÓN	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN		
	ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA O COMUNICACIÓN PREVIA-DECLARACIÓN RESPONSABLE)	DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	EDIFICIOS EXISTENTES	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		conservaci	LICENCIA (Artículo 169)	DE URBANIZACIÓN	
				RESTAURACIÓN				DE PARCELACIÓN	
				REHABILITACIÓN				DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN EN CUALQUIER CLASE DE SUELO	
				REESTRUCTURACIÓN				DE EDIFICACIÓN, OBRAS E INSTALACIONES, SIEMPRE QUE NO SEA OBJETO DE DR	
			DEMOLICIÓN	AMPLIACIÓN				DE OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN Y MODIFICACIÓN DE USO SIEMPRE QUE NO SEA OBJETO DE DR	
				ACONDICIONAMIENTO				DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES SIEMPRE QUE NO SEA OBJETO DE DR	
	OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	OBRA NUEVA	RECONSTRUCCIÓN		DECLARACIÓN RESPONSABLE (DR, Artículo 169bis.1)	MOVIMIENTO DE TIERRAS, EXTRACCIÓN DE ARIDOS, EXPLOTACIÓN DE CANTERAS Y DEPÓSITOS DE MATERIALES			
			SUSTITUCIÓN			DE DEMOLICIÓN EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES			
			NUEVA PLANTA			TALA DE ÁRBOLES, MASAS ARBÓREAS Y VEGETACIÓN ARBUSTICA OBJETO DE PROTECCIÓN			
OBRAS CIVILES SINGULARES			a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación						
ACTUACIONES ESTABLES		ACTUACIONES ESTABLES		b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas					
ACTUACIONES PROVISIONALES		ACTUACIONES PROVISIONALES		c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación					
OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN				c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación					
				e) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente					

CUADRO NÚMERO 27. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN LA LOUA.

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	PLANEAMIENTO GENERAL	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU)		
		PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL (POI)		
		PLAN DE SECTORIZACIÓN (PS)		
	PLANES DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PPO)		
		PLAN ESPECIAL (PE)	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DETALLE DE ÁREAS URBANAS Y DE REFORMA INTERIOR	
			PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO	
			PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	
			PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN MEDIO RURAL Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO	
			PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE ESPACIOS Y BIENES NATURALES	
			PLAN ESPECIAL DE RESERVA	
			PLAN ESPECIAL PARA ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO	
			PLAN ESPECIAL PARA CONSTRUCCIÓN DE VPP	
			MEJORA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES	
			OTROS PLANES ESPECIALES	
	ESTUDIO DE DETALLE (ED)			
CATÁLOGO (CT)				
RESTANTES INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN (OME)			
	ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN (OMU)			
	NORMATIVA DIRECTORA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (NDOU)			

CUADRO NÚMERO 28. TIPOS DE PLANES ESPECIALES DESCRITOS EN EL PGOU. ENCAJE CON LAS PREVISIONES DE LA LOUA.

PGOU		LOUA	
PLANES ESPECIALES	REFORMA INTERIOR	PLANES ESPECIALES	REFORMA INTERIOR
	MEJORA URBANA		MEJORA URBANA
	PROTECCIÓN		PROTECCIÓN
	SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS GENERALES
	DOTACIÓN EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS		DOTACIÓN EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS
	MEJORA MEDIO RURAL		MEJORA MEDIO RURAL Y ÁMBITOS HABITAT RURAL DISEMINADO
	No previsto PGOU		ACTUACIÓN INTERÉS PÚBLICO EN SNU (también PROYECTO ACTUACIÓN)
	No previsto PGOU		DESTINO DE TERRENO A VPP
	Equiparable MEJORA MEDIO RURAL		CONSERVACIÓN Y MEJORA ESPACIOS NATURALES
	No previsto PGOU		RESERVA ÁREAS PPS
	No previsto PGOU		MEJORA AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES
	No previsto PGOU		OTROS ANÁLOGOS

CUADRO NÚMERO 29. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PREVISTOS POR EL PGOU Y SU RELACIÓN CON LOS SEÑALADOS EN LA LOUA.

PREVISTOS POR EL PGOU			PREVISTOS POR LA LOUA		
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	SISTEMÁTICOS	SISTEMA DE COMPENSACIÓN	EJECUCIÓN SISTEMÁTICA	SISTEMA COMPENSACIÓN	
		SISTEMA DE COOPERACIÓN		SISTEMA COOPERACIÓN	
		SISTEMA DE EXPROPIACIÓN		SISTEMA EXPROPIACIÓN	
	ASISTEMÁTICOS Y DIRECTOS	EXPROPIACIÓN	OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN	EXPROPIACIÓN	
		OCUPACIÓN DIRECTA		OCUPACIÓN DIRECTA	
		TRANSFERENCIAS APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO	TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
					RESERVA DE APROVECHAMIENTO
	COMPENSACIÓN MONETARIA SUSTITUTIVA				

ORAU, ANEXO I. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS, URBANÍSTICAS Y MEDIO AMBIENTALES

ANEXO I.1: PARCELACIONES URBANÍSTICAS

A) Licencia de parcelación.

1. Solicitud de licencia en modelo normalizado.
2. Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente.
3. Memoria técnica justificativa: Tiene por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de la división, agregación o transformación de la configuración del inmueble propuesto. Se compondrá de los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las condiciones urbanísticas vigentes. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, debiendo hacerse constar que resultan adecuadas para el uso que el planeamiento les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
 - b) Se aportará identificación registral y catastral de las fincas, así como acreditación suficiente de la titularidad sobre las mismas.
 - c) Plano de situación y superficie de las parcelas o inmuebles afectados por la alteración sobre la cartografía del PGOU (a escala 1/2.000 o en su defecto 1/5.000).
 - d) Planos del estado actual, a escala 1/500, en el que se señalen las fincas o inmuebles originarias, registrales o reales, representadas en plano parcelario, con referencia, si es posible a plano catastral, señalando las edificaciones y arbolado existentes así como los usos de los terrenos.
 - e) Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las parcelas o inmuebles resultantes y grafiado asimismo sobre cartografía, en el que se defina claramente las alineaciones del viario previsto en el planeamiento vigente.Todos los planos se presentarán tanto en soporte papel como en soporte informático, y en el caso de modificaciones de parcelas dichos planos serán georreferenciados.
4. Certificado colegial acreditativo de la habilitación profesional del personal técnico (en el caso de que el Certificado no haga referencia a que el técnico dispone de póliza vigente del seguro de responsabilidad civil obligatorio, se deberá de acompañar copia del mismo junto con el Certificado colegial), Certificado que acompañará a la Documentación Técnica, cuando ésta no haya sido visada, o declaración responsable del personal técnico al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.14.
5. Autorización de la Consejería de Cultura si los actos de parcelación afectan a propiedades incluidas en el Conjunto Histórico, a BIC, o a bienes inscritos en el CGPHA
6. Para el caso de actos de parcelación que conlleven la división de viviendas o locales, con la consecuente necesidad de ejecutar obras para su consecución, se aportará también la documentación propia de licencia de obra menor referida a dichas obras.

~~B) Certificado de declaración de innecesariedad de licencia de parcelación.~~

- ~~—Solicitud de certificado de innecesariedad de licencia en modelo normalizado.~~
- ~~—Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente~~
- ~~—Memoria Técnica descriptiva y justificativa de la normativa de aplicación, con documentación gráfica que defina el estado de las fincas inicial y resultante~~
- ~~—Certificado colegial acreditativo de la habilitación profesional del personal técnico (en el caso de que el Certificado no haga referencia a que el técnico dispone de póliza vigente del seguro de responsabilidad civil obligatorio, se deberá de acompañar copia del mismo junto con el Certificado colegial), que acompañará a la Documentación Técnica, cuando ésta no haya sido visada, o declaración responsable del personal técnico al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.14.~~

No procede la declaración de innecesariedad.

C) Licencia de segregación en suelo no urbanizable y ~~declaración de innecesariedad de licencia.~~

1- Solicitud de licencia en modelo normalizado presentado por duplicado.

2- Justificante de ingreso de autoliquidación de la tasa correspondiente, en su caso.

3- Documento informativo de la segregación: Tiene por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de la división, agregación o transformación de la configuración del bien propuesto.

El documento informativo de segregación, suscrito por técnico competente, se compondrá de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa del uso de la finca, razones de la segregación y de sus características en función de las condiciones legales vigentes. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, debiendo hacerse constar que resultan conformes con:

- La Ley 19/1995, de 4 de julio de modernización de las explotaciones agrarias.

- Con la resolución de 4 de noviembre de 1996, de la dirección general de desarrollo rural y actuaciones estructurales, por las que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Con el Plan General de ordenación urbana de Granada en sus disposiciones relativas al suelo No Urbanizable.

b) Se aportará identificación registral y catastral de la finca o fincas objeto de la actuación, así como acreditación suficiente de la titularidad sobre las mismas.

c) Planos del estado actual, georreferenciado, a escala suficiente para su correcta interpretación, en el que se señalen las fincas originarias, registrales o reales, representadas con referencia, si es posible a plano catastral, señalando posibles edificaciones, caminos, vallados, etc.

e) Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las fincas resultantes finales.

No procede la declaración de innecesariedad.

ANEXO I.2: LICENCIAS DE OBRA MAYOR

A) Con carácter general:

1. Solicitud de licencia en modelo normalizado.

2. Justificante del ingreso de tasa por tramitación de licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente en el momento de su devengo.

3. Asunción expresa y formal por el promotor de la obra del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización (que implique la consideración de la parcela como solar), en su caso, el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

4. Acreditación suficiente del carácter de promotor/a en los términos dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación.

5. Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.

6. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles a la persona solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado (licencias medioambientales, autorización de Cultura u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, salvo aquellas cuya tramitación corresponde al Ayuntamiento que se solicitarán conjuntamente) y, en su caso, concesiones administrativas o autorización y/o título para intervenir en la propiedad de carácter público.

7. Cuando la obtención de la licencia de edificación lleve aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para su conversión de la parcela en solar, mediante una actuación aislada, se incluirá como anexo un proyecto de obras ordinarias de urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación. Esta autorización sustituirá a las ulteriores licencias de acometidas de servicios para lo cual el proyecto deberá cumplir la normativa sobre acometidas de servicios urbanos.

En cualquier caso, si la obra de urbanización que se ejecuta de forma simultánea implica la transformación de un suelo urbanizable o urbano no consolidado serán exigibles las garantías adicionales previstas en los artículos 54.3 y 55.1 de la LOUA.

8. Justificante del depósito de fianzas, calculadas de conformidad con lo dispuesto en el anexo II de esta ordenanza, en su caso, para:

- Garantía de la adecuada gestión de residuos de construcción y demolición.
- Garantía de limpieza y reparación de pavimentos, y de instalaciones de redes municipales, y pago de sanciones y tributos.
- Garantía por entubado del cableado de instalaciones que discurran por la fachada del inmueble.

Así como las demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse, y, en general, para el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización señalados en la LOUA y en estas Ordenanzas, sean exigidos por los Servicios Técnicos Municipales en cumplimiento de la normativa aplicable de acuerdo con el cuadro fijado en el Anexo II.

9. Cualquier otra documentación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el Municipio.

10. Proyecto Básico, y/o de Ejecución, con el contenido establecido en el Código Técnico de la Edificación, redactado por personal técnico competente, acompañado de soporte informático en ficheros vectoriales georreferenciados. Si el Proyecto Básico no ha sido visado, deberá presentarse Certificado Colegial Acreditativo de habilitación profesional, o declaración responsable del técnico al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.14. En tal caso, el proyecto de ejecución, que sí deberá estar visado, irá también acompañado de una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución.

12. Así mismo, junto al proyecto de ejecución deberá presentarse las hojas de asunción de la dirección facultativa de las obras.

13. Estudio de Gestión de Residuos.

14. En su caso, Proyecto de Telecomunicaciones, suscrito por técnico competente y visado por colegio profesional.

15. Declaración responsable de actividades potencialmente contaminantes del suelo (según modelo tipo adjunto).

B) Con carácter específico:

1. Proyectos de obras mayores sobre edificios existentes:

1.1. Proyectos de obras de restauración, rehabilitación, reestructuración o ampliación sobre edificios existentes catalogados o ubicados en ámbitos de especial protección.

- Levantamiento del edificio en su situación actual.

- Descripción documental de los aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, en caso de edificios catalogados.

- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la actuación proyectada.

- Detalle pormenorizado de los usos actuales.

- Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original y de los efectos de la restauración sobre los mismos, en caso de edificios catalogados.

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con los planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

- Justificación de las técnicas empleadas en la actuación.

Cuando las obras no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse a las partes sobre las que se proyecta actuar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

-Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas y su adecuación al entorno (sean o no edificios catalogados).

- En caso de tratarse de obras que conforme al documento DB-HR del CTE, tengan un alcance integral, y la normativa vigente en materia de ruidos así lo exija, deberán aportar la documentación de calidad acústica referidos en el apartado 2.1 b) y c) siguiente.
- De igual manera cuando la normativa de calidad de la edificación así lo exija, deberá aportarse el Certificado energético referido en el apartado 2.3 siguiente.

2. Documentación específica de los Proyectos Básicos de nueva edificación.

2.1. Para edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales (se presentarán 2 copias, siendo remitida una de ellas directamente al Servicio de Protección Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente, para su informe preceptivo):

- a) Ensayos acústicos que evalúen los niveles sonoros ambientales existentes en las parcelas a edificar, determinando los niveles continuos equivalentes día, tarde y noche existentes en el estado previo y las hipótesis del estado posterior.
- b) Memoria acústica justificativa de la idoneidad de los aislamientos acústicos proyectados para las fachadas, de acuerdo a los requisitos de calidad recogidos por el documento «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación, en función de los niveles sonoros ambientales previstos para la zona.
- c) Estudio que garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

Para el resto de edificaciones, estudio que garantice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

2.2. Los proyectos de obras para edificios con actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora iguales o superiores a 70 dBA, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán la presentación de un estudio acústico realizado por personal técnico competente relativo al cumplimiento, durante la fase de funcionamiento, de las normas de calidad y prevención establecidas en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

2.3. Junto al Proyecto de Ejecución, deberá presentarse el Certificado Energético Andaluz de proyecto.

2.4. Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

- 2.4.1. Proyectos de obras de reconstrucción sobre edificios existentes catalogados o ubicados en ámbitos de especial protección: Se acompañará de la documentación señalada en el apartado 1.
- 2.4.2. Proyectos de obras de sustitución: Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o de los tramos de la calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.
- 2.4.3. Proyectos de obra de nueva planta: En los casos en que la edificación deba formar parte de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

3. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición, que siempre deberán estar visados, incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de demolición, así como el sistema técnico de demolición. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Cuando se trate de obras de demolición o movimiento de tierras, se aportará declaración del constructor acerca de la disposición de póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse como consecuencia de la obra. Dicha documentación podrá aportarse antes del inicio de la obra, junto a la comunicación del inicio de obra.

4. Documentación específica de los proyectos que afectan a alojamientos turísticos.

Se presentará declaración responsable expresa sobre la clasificación del proyecto de acuerdo con el grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del establecimiento proyectado.

A dicha declaración se adjuntará memoria justificativa, firmada por técnico competente, en la que se detallará cada uno de los requisitos contenidos en la misma que son determinantes de su clasificación (art. 16 de Decreto 35/2008, de 5 de febrero).

5. Documentación específica de los proyectos de piscinas.

En el caso de piscinas de uso colectivo, quedando excluidas las piscinas privadas de uso familiar o plurifamiliar pertenecientes a comunidades de vecinos de menos de 20 viviendas, deben aportarse dos copias del proyecto para remitir a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Salud, de manera que emita informe sanitario.

ANEXO I.3: LICENCIAS DE OBRA MENOR

1. Solicitud en modelo normalizado.
2. Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras.
3. Justificante del ingreso de la Tasa por tramitación de licencias urbanísticas.
4. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado: autorizaciones para actuar en terrenos de dominio público o de propiedad pública, concesiones administrativas, licencias medioambientales, autorización de la Consejería de Cultura (para inmuebles BIC o situados en entorno de BIC, ámbitos del PEPRI Alhambra y Sacromonte), u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, excepto aquellas cuya tramitación corresponde al Ayuntamiento que se podrán solicitar conjuntamente. En estos casos, se deberá adjuntar la documentación, con el sello de registro de entrada en la Administración correspondiente, con la que se ha obtenido la preceptiva autorización.
5. Memoria Técnica descriptiva de las actuaciones a realizar y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas y normativa vigente que les sean de aplicación, incluyendo valoración de las obras (según los módulos establecidos en la vigente Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas), suscrita por técnico competente. Dicha Memoria irá acompañada por la siguiente documentación gráfica:
 - Fotografías del conjunto y de las zonas a intervenir
 - Plano de situación y emplazamiento
 - Planos de planta estado inicial y reformado y otra planimetría que defina la intervención: secciones, alzados, detalles constructivos, etc.
 - Si se actúa de forma integral en fachada se presentará alzado o fotomontaje de la misma, con definición expresa de los materiales, texturas y colores a emplear, y, en su caso, definición clara de la posición y dimensiones de los rótulos a instalar.
8. Certificado colegial acreditativo de la habilitación profesional del técnico (en el caso de que el Certificado no haga referencia a que el técnico dispone de póliza vigente del seguro de responsabilidad civil obligatorio, se deberá de acompañar copia del mismo junto con el Certificado colegial), que acompañará a la Documentación Técnica, cuando ésta no haya sido visada, o declaración responsable del técnico al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.14.
9. De ser necesario, asunción de la Dirección Técnica de la intervención, suscrita por técnico competente.
10. Se requerirá fianza, calculada de conformidad con lo dispuesto en el anexo II de esta ordenanza, en su caso, para:
 - a) Garantía de la adecuada gestión de residuos que generen las obras solicitadas.
 - b) Garantía de limpieza y reparación de pavimentos, y de instalaciones de redes municipales, y pago de sanciones y tributos.
 - c) En su caso, garantía por entubado del cableado de instalaciones que discurran por la fachada del inmueble.
11. Excepcionalmente, cuando se trate de actuaciones de rehabilitación integral de fachadas de edificios catalogados o protegidos, u obras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección, se presentará Proyecto de Ejecución visado, con el contenido establecido en el Código Técnico de la Edificación, redactado por técnico competente.
12. Los proyectos de obras para edificios con actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora iguales o superiores a 70 dBA, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán la presentación de un estudio acústico

realizado por personal técnico competente relativo al cumplimiento, durante la fase de funcionamiento, de las normas de calidad y prevención establecidas en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

ANEXO I.4: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS.

1. Modelo de Declaración Responsable del interesado/a promotor/a debidamente cumplimentado.
2. Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras.
3. Acreditación del pago de las tasas e impuestos que correspondan.
4. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles a la persona solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado: autorizaciones para actuar en terrenos de dominio público o de propiedad pública, concesiones administrativas, licencias medioambientales, autorización de la Consejería de Cultura (para inmuebles BIC o situados en entorno de BIC, ámbitos del PEPRI Alhambra y Sacromonte), u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, excepto aquellas cuya tramitación corresponde al Ayuntamiento que se podrán solicitar conjuntamente. En estos casos, se deberá adjuntar la documentación, con el sello de registro de entrada en la Administración correspondiente, con la que se ha obtenido la preceptiva autorización.
5. Memoria Técnica descriptiva de las actuaciones a realizar y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas y normativa vigentes que les sean de aplicación, incluyendo valoración de las obras (según los módulos establecidos en la vigente Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas), suscrita por técnico competente. Dicha Memoria irá acompañada por la siguiente documentación gráfica:
 - Fotografías del conjunto del inmueble.
 - Fotografías de las zonas de actuación.
 - Plano de situación del inmueble.
 - Planos de planta estado inicial y reformado, con indicación de usos y superficies.
 - Planimetría que defina la intervención: secciones, alzados, detalles constructivos, etc.
6. Declaración Técnica Responsable, formando parte de la Memoria Técnica, suscrita por el/la mismo/a técnico/a que redacta la memoria técnica, acreditativa del cumplimiento de aquellos parámetros urbanísticos no básicos, de obligado cumplimiento y de la Normativa vigente de aplicación según la intervención a realizar.
7. Certificado colegial acreditativo de la habilitación profesional del personal técnico (en el caso de que el Certificado no haga referencia a que el técnico dispone de póliza vigente del seguro de responsabilidad civil obligatorio, se deberá de acompañar copia del mismo junto con el Certificado colegial), que acompañará a la Documentación Técnica, cuando ésta no haya sido visada, o declaración responsable del personal técnico al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.14.
8. Asunción de la Dirección Técnica, suscrita por técnico competente.
9. Se requerirá fianza, calculada de conformidad con lo dispuesto en el anexo II de esta ordenanza, en su caso, para:
 - a) Garantía de la adecuada gestión de residuos que generen las obras solicitadas.
 - b) Garantía de limpieza y reparación de pavimentos, y de instalaciones de redes municipales, y pago de sanciones y tributos.
 - c) En su caso, garantía por entubado del cableado de instalaciones que discurran por la fachada del inmueble.
10. Los proyectos de obras para edificios con actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora en el interior, iguales o superiores a 70 dBA, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán la presentación de un estudio acústico realizado por personal técnico competente relativo al cumplimiento, durante la fase de funcionamiento, de las normas de calidad y prevención establecidas en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

ANEXO I.5: COMUNICACIÓN PREVIA

1. Modelo de comunicación previa debidamente cumplimentado.
2. Referencia Catastral del inmueble en el que se vayan a ejecutar las obras.
3. Acreditación del pago de las tasas e impuestos que correspondan.
4. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado: autorizaciones para actuar en terrenos de dominio público o de propiedad pública, concesiones administrativas, licencias medioambientales, autorización de la Consejería de Cultura (para inmuebles BIC o situados en entorno de BIC, ámbitos del PEPRI Alhambra y Sacromonte), u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, excepto aquellas cuya tramitación corresponde al Ayuntamiento que se podrán solicitar conjuntamente. En estos casos, se deberá adjuntar la documentación, con el sello de registro de entrada en la Administración correspondiente, con la que se ha obtenido la preceptiva autorización.
5. Fotografías del estado actual de las zonas afectadas por las obras.
6. Presupuesto orientativos de las obras a realizar.

ANEXO I.6: LICENCIA PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

A) Con carácter general:

1. Solicitud en modelo normalizado.
2. Referencia Catastral de la finca o terreno donde se vaya a ejecutar la actuación.
3. Justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal vigente.
4. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles a la persona solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado: autorizaciones para actuar en terrenos de dominio público o de propiedad pública, concesiones administrativas, licencias medioambientales, autorización de la Consejería de Cultura (para inmuebles BIC o situados en entorno de BIC, ámbitos del PEPRI Alhambra y Sacromonte), u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, excepto aquellas cuya tramitación corresponde al Ayuntamiento que se podrán solicitar conjuntamente. En estos casos, se deberá adjuntar la documentación, con el sello de registro de entrada en la Administración correspondiente, con la que se ha obtenido la preceptiva autorización.
5. Según el caso: Proyecto de ejecución, Memoria técnica o Memoria descriptiva, dependiendo de las características de la intervención, con el siguiente contenido:
 - 5.1. Proyecto de Ejecución, con el contenido establecido por el CTE.
 - 5.2. Memoria Técnica descriptiva de las actuaciones a realizar y justificativa del cumplimiento de las Ordenanzas y normativa vigente que les sean de aplicación, incluyendo valoración de las obras (según los módulos establecidos en la vigente Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas), suscrita por técnico competente. Dicha Memoria irá acompañada por la siguiente documentación gráfica:
 - Fotografías del conjunto y de las zonas a intervenir
 - Plano de situación y emplazamiento
 - Planos de planta estado inicial y reformado y otra planimetría que defina la intervención: secciones, alzados, detalles constructivos, etc.
 - 5.3. Memoria descriptiva de la intervención, detallando las características, materiales, dimensiones, etc. de la intervención a realizar, con una valoración de la misma. Dicha Memoria irá acompañada por la siguiente documentación gráfica:
 - Fotografías del conjunto y de las zonas a intervenir
 - Plano de situación y emplazamiento
 - En su caso, croquis o esquema para definir la actuación
6. En su caso, asunción del a Dirección Técnica, suscrita por técnico competente.

7. En su caso, certificado colegial acreditativo de la habilitación profesional del técnico (en el caso de que el Certificado no haga referencia a que el técnico dispone de póliza vigente del seguro de responsabilidad civil obligatorio, se deberá de acompañar copia del mismo junto con el Certificado colegial), que acompañará a la Documentación Técnica, cuando ésta no haya sido visada, o declaración responsable del técnico al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.14.

9. Se requerirá fianza, calculada de conformidad con lo dispuesto en el anexo II de esta ordenanza, en su caso, para:

a) Garantía de la adecuada gestión de residuos que generen las obras solicitadas.

b) Garantía de reposición de pavimentos, eliminación de cables de suministros, demás obligaciones de limpieza y reparación de los desperfectos que con ocasión de las obras puedan producirse, y, en general, para el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización señalados en la LOUA y en estas Ordenanzas.

B) Zanjas en dominio público:

Se aportará lo siguiente con objeto de posibilitar la gestión unificada de la autorización, que debe ser informada por distintos departamentos municipales:

1. Solicitud dirigida al Área de Mantenimiento Integral de la Ciudad.

2. Memoria descriptiva de la actuación, procedimiento de ejecución y medios técnicos a emplear, incluyendo el presupuesto estimado y declaración del cumplimiento de la normativa sectorial y específica aplicable.

3. Planimetría referida a la cartografía oficial del municipio de Granada en la que se grafíe -con el nivel de detalle adecuado- el trazado y alcance de la actuación. En caso de ser necesario se adjuntarán asimismo los correspondientes detalles constructivos o montajes fotográficos aclarativos de la operación a realizar.

4. Anexo explicativo de las afecciones al tránsito rodado o peatonal, con expresión de los cortes o desvíos necesarios, su duración prevista y las medidas paliativas que se proponen.

5. Anexo descriptivo de las afecciones a los pavimentos y distintos servicios municipales -alumbrado público, semaforización y señalización, mobiliario urbano, etc.- disposiciones en cuanto a la conservación o reposición de los mismos y medidas provisionales a adoptar para la protección de la vía pública. Así mismo se indicará si se prevé afectar redes o servicios de otras Compañías a las cuales deberá serles comunicado tal extremo.

6. Justificación de no afectación al arbolado o plantaciones o, en su caso, medidas de protección a adoptar respecto a éstos.

7. Justificante del abono de las tasas municipales correspondientes, calculadas conforme a la Ordenanza Fiscal vigente.

8. Justificante de la constitución de Garantía de reposición de pavimentos, limpieza y reparación de desperfectos, así como por la adecuada Gestión de los Residuos, que con ocasión de las obras pudieran producirse.

9. Estudio Básico de Seguridad y Salud de los trabajos.

10. Justificación de haber solicitado Autorización o Informe a otros Organismos Externos competentes, si fuera pertinente.

La formalización de la documentación enumerada en anexos o separatas facilitará su posterior remisión a los Servicios competentes con el fin de proceder a su informe o fiscalización.

Se procurará constituir las garantías de forma global atendiendo al monto anual previsto de actuaciones, siendo revisables periódicamente. De la misma manera podrán redactarse Estudios de Seguridad referidos a programas de actuación completos, a desarrollar en un periodo de tiempo determinado, en atención a las características comunes de las intervenciones. En estos supuestos se hará referencia expresa en la Memoria a este extremo.

C) Instalación de vallas de publicidad exterior de grandes dimensiones:

1. Memoria Técnica, suscrita por personal técnico competente, descriptiva de la instalación y justificativa del cumplimiento de los extremos que les sean de aplicación de la vigente ordenanza reguladora de Vallas Publicitarias, así como normativa vigente en cuanto a contaminación lumínica, con justificación expresa de la seguridad estructural de la instalación proyectada.

Contendrá la siguiente documentación gráfica:

- Plano de situación sobre cartografía del vigente P.G.O.U. o, en su defecto, plano catastral
 - Plano de emplazamiento a escala suficiente para su correcta interpretación.
 - Planos de planta, sección y alzado a escala y acotados, con exposición del número de carteleros a instalar y sistema de sujeción de las mismas.
 - Fotografía en color del emplazamiento.
 - 2. Presupuesto total de la instalación.
 - 3. En su caso, Estudio básico de seguridad y salud.
 - 4. Compromiso de dirección facultativa por técnico competente.
 - 5. Certificado colegial acreditativo de la habilitación profesional del técnico (en el caso de que el Certificado no haga referencia a que el técnico dispone de póliza vigente del seguro de responsabilidad civil obligatorio, se deberá de acompañar copia del mismo junto con el Certificado colegial), que acompañará a la Documentación Técnica, cuando ésta no haya sido visada, o declaración responsable del técnico al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.14.
 - 6. Certificado de la Compañía Aseguradora acreditando la existencia de la póliza de seguros a que se refiere la ordenanza reguladora de Vallas Publicitarias, junto con compromiso escrito del solicitante de mantener dicha cobertura durante todo el tiempo que dure la instalación publicitaria solicitada, asumiendo la responsabilidad que pueda derivarse por daños causados por la misma.
 - 7. Compromisos del solicitante de mantener la instalación en perfecto estado de seguridad, salubridad y ornato público y de retirarla cuando cese la vigencia de la autorización solicitada y de sus posibles renovaciones.
- En el caso de solicitud de prórroga de licencia de vallas publicitarias, se aportará la siguiente documentación:
- Certificado de seguridad y solidez estructural de todos los elementos que componen la instalación, emitido por personal técnico competente.
 - Certificado colegial acreditativo de la habilitación profesional del personal técnico, que acompañará a la Documentación Técnica, cuando ésta no haya sido visada, o declaración responsable del personal técnico al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.14.
 - Certificado de la Compañía Aseguradora acreditando que la póliza de seguros a que se refiere la ordenanza reguladora de Vallas Publicitarias sigue vigente, junto con compromiso escrito del solicitante de mantener dicha cobertura durante todo el tiempo que dure la prórroga de la instalación publicitaria.

ANEXO I.7: LICENCIAS DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN

1. Solicitud en modelo normalizado.
2. Documento acreditativo del ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente reguladora de la misma.
3. Certificado final de obras, suscrito por los técnicos directores de la misma y debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo los anejos establecidos por el CTE (Anejo II, punto II.3).
4. Proyecto final de obras con el alcance y contenido del proyecto de ejecución, en el caso de que se hayan producido modificaciones sustanciales respecto a éste y a efectos de su legalización. Dicho proyecto de obra será la base documental que utilizará el Ayuntamiento a efectos del inventario de edificios legalizados en la ciudad. Documentación en la que se recoja el cumplimiento de las medidas correctoras y condiciones establecidas en la licencia de obras, cuando no estén en el proyecto final.
5. Certificado de la Administración competente en materia de telecomunicaciones o boletín de instalador cuando se trate de edificios con un número inferior o igual a veinte viviendas.
6. Informe de Ensayo I.T.5, según Decreto 6/2012, del Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía
7. En su caso, certificado que garantice el cumplimiento del Decreto 127/2001, de 05 de junio, sobre medidas de seguridad de parques infantiles, tratándose de edificaciones exentas de licencia de apertura con zona recreativa infantil o declaración responsable.

8. Certificado que garantice la presión y caudal necesarios en la acometida de línea de abastecimiento de agua de protección contra incendios, en el caso de no disponer de equipo de bombeo y depósito de agua.
9. Documentación acreditativa de haber registrado las distintas instalaciones existentes en las edificaciones objeto de licencia en el órgano competente de la Junta de Andalucía, cuando así lo requiera la normativa que lo regula (R.I.T.E, R.A.E, P.C.I, R.E.B.T....)
10. En su caso, contrato de mantenimiento por un año de las instalaciones de protección contra incendios.
11. Acreditación de la presentación ante la Gerencia del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda de la declaración catastral por nueva construcción (modelo 902N).
12. Certificado energético Andaluz del edificio terminado.
13. Certificado de valorización del depósito de los residuos de construcción o demolición, emitido por gestor autorizado.
14. Documentación específica de piscinas: Declaración responsable sobre el cumplimiento de las normas y demás requisitos técnico-sanitarios establecidos en el Reglamento Sanitario de Piscinas de Uso Colectivo, Justificación de la disponibilidad de la documentación que lo acredita y Compromiso de mantener su cumplimiento durante el período en que se desarrolle la actividad en las instalaciones.
15. Documentación específica de los edificios incluidos en el Anexo 1º Norma Básica de Autoprotección, de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia: Plan de Autoprotección (Real decreto 393/2007, de 23 de marzo) .

ANEXO I.8: LICENCIAS DE OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN SEGÚN EL ARTICULO 13.1.d, DEL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

1. Solicitud en modelo normalizado.
2. Documento acreditativo del ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente reguladora de la misma.
3. Acreditación de que no es preciso realizar obras de reforma o adaptación en la vivienda.
4. Certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por personal técnico competente, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto.
5. Identificación catastral y registral del inmueble
6. Documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

ANEXO I.9: DECLARACIÓN DE SITUACIÓN ASIMILADA A FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Solicitud en modelo normalizado por duplicado ejemplar.
2. Documento acreditativo del ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente reguladora de la misma.
3. Documentación, suscrita por personal técnico competente, que deberá acreditar:
 - Identificación del inmueble afectado mediante: Número de finca registral si estuviera inscrita. Localización geográfica mediante referencia catastral o cartografía oficial georreferenciada.
 - Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquier documento de prueba que se relaciona en el art. 20.4.a del texto refundido de la Ley de Suelo RDL 7/2015.

- Certificación de que la edificación reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para el uso al que se destina.
 - Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible.
- Excepcionalmente y mediante la emisión de acreditación de la compañía suministradora de la viabilidad y accesibilidad de estos servicios sin que induzcan a la implantación de nuevas edificaciones se podrá autorizar la acometida de los servicios básicos.
- Planos de todas las dependencias y plantas acotadas, significativas del uso al que se destinan.
 - Plano a escala de ubicación de la edificación dentro de la parcela.
 - Fotografías de las fachadas de la edificación.

ANEXO I.10: LICENCIAS DE CAMBIO DEL USO DOMINANTE DE UN EDIFICIO

1. Solicitud en modelo normalizado por duplicado.
2. Justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal vigente.
3. Referencia Catastral.
4. Proyecto de cambio de uso, redactado por técnico competente y visado por colegio profesional correspondiente, en el que se describa adecuadamente la edificación actual, y se justifique la viabilidad urbanística del uso propuesto, así como el cumplimiento de toda la normativa técnica de aplicación.
6. Se aportarán, cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones o acreditación de haberlas solicitado: autorizaciones para actuar en terrenos de dominio público o de propiedad pública, concesiones administrativas, licencias medioambientales, autorización de la Consejería de Cultura (para inmuebles BIC o situados en entorno de BIC, ámbitos del PEPRI Alhambra y Sacromonte), u otras preceptivas conforme a normativa sectorial, excepto aquellas cuya tramitación corresponde al Ayuntamiento que se podrán solicitar conjuntamente. En estos casos, se deberá adjuntar la documentación, con el sello de registro de entrada en la Administración correspondiente, con la que se ha obtenido la preceptiva autorización.
7. En caso de requerir el cambio de uso solicitado la ejecución de cualquier tipo de obras, se añadirá a la documentación mencionada, la que corresponda según el alcance de la intervención que se solicite, debiéndose tramitar el cambio de uso y la obra en el mismo expediente de licencia. En este caso, también se aportará justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas correspondiente a las obras a ejecutar, de conformidad con la ordenanza fiscal vigente.

ANEXO I.11: CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1. Solicitud en modelo normalizado por duplicado.
2. Justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal vigente.
3. Documento acreditativo de la identidad de la persona jurídica solicitante y, en su caso, de la representación que ostente. Si la persona solicitante es física, deberá presentar documento acreditativo de su identidad en el supuesto de que no autorizara a la Administración competente para su comprobación.
4. Certificado o nota simple del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculen a realizar la promoción y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan conllevar la inviabilidad de la promoción. En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar contrato de opción de compra a su favor o título suficiente que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.
5. Documento técnico, visado cuando proceda conforme a la normativa aplicable sobre visado legal, que permita la verificación de la adecuación a la normativa técnica de diseño exigible.
6. Certificado del personal técnico redactor del proyecto que acredite que la información del Anexo Técnico se corresponde fielmente con la del correspondiente proyecto y no contradice la normativa técnica de diseño de Viviendas Protegidas.

ANEXO I.12: CALIFICACIÓN DEFINITIVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1. Solicitud en modelo normalizado por duplicado.
2. Justificante de haber efectuado el ingreso de la tasa por licencias urbanísticas, de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal vigente.
3. Certificación emitida por la dirección facultativa de las obras, haciendo constar el cumplimiento favorable del programa de ensayos y análisis.
4. Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la Inscripción de la escritura declarativa de obra nueva y de división horizontal, en la que constará la calificación provisional de vivienda protegida y las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen jurídico de las viviendas protegidas.
5. Póliza del seguro de incendio con vigencia, al menos, de tres meses desde la calificación definitiva o hasta la formalización de las escrituras públicas de compraventa, en su caso.
6. Documento técnico final o declaración de la Dirección Facultativa sobre la no modificación sobre el proyecto autorizado.
7. Planos en formato vectorial con inclusión de polilíneas correspondientes a las superficies útiles de cada estancia de las viviendas.
8. Cuadro de vinculaciones de viviendas, trasteros y aparcamientos.

ANEXO I.13: CALIFICACIÓN AMBIENTAL

1. Modelo normalizado de solicitud de calificación ambiental, debidamente cumplimentado.
2. Acreditación de la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante, así como el documento en el que conste la representación en los casos en que proceda.
3. Indicación que permita la identificación del abono de la tasa correspondiente o copia del documento acreditativo del pago.
En caso de aplicación del coeficiente reductor previsto en el artículo 7.7 de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por intervención y control de la edificación y actividades, se deberá presentar:
 - Certificado de inscripción en el Instituto Nacional de Empleo.
 - Declaración de IRPF del último ejercicio.
 - Certificado de Alta en Seguridad Social. La presentación de este documento podrá diferirse a la presentación de la Declaración Responsable para la puesta en marcha de la actividad.
4. Referencia catastral del establecimiento o copia del recibo del IBI del mismo.
5. Relación de colindantes de la finca donde se ubique la actividad, con indicación del nombre y dirección del Presidente/a de la comunidad de propietarios/as del edificio donde se vaya a implantar la actividad.
6. Proyecto Técnico específico para la calificación ambiental, suscrito por personal técnico competente, y limitado a aspectos medioambientales, con el siguiente contenido:
 - Objeto y características de la actividad.
 - Emplazamiento, adjuntando planos escala 1:500 y descripción del edificio en que se ha de instalar. En la descripción del emplazamiento se señalarán las distancias a las viviendas más próximas, pozos y tomas de agua, centros públicos, industrias calificadas, etc., aportando planos que evidencien estas relaciones.
 - Maquinaria, equipos y proceso productivo a utilizar.
 - Materiales empleados, almacenados y producidos, señalando las características de los mismos que los hagan potencialmente perjudiciales para el medio ambiente.
 - Riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes. Como mínimo en relación con:

a. Ruidos y vibraciones:

1. Las actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora en el interior:

a) Superiores a 80 dBA, ubicados en edificios que incluyen recintos habitables, deberán acompañar al estudio acústico, los ensayos acústicos según se define en la Instrucción Técnica 2 y 4 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, de aislamiento acústico a ruido aéreo en base a lo establecido en el artículo 33 del Decreto 6/2012, y garantizar el cumplimiento de las limitaciones de inmisión y transmisión establecidos en las tablas VI y VII del artículo 29 del Decreto 6/2012, de 17 de enero.

b) Iguales o superiores a 70 dBA: deberán incluir un estudio acústico según se define en la Instrucción Técnica 3 del Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 6/2012, de 17 de enero.

c) inferiores a 70 dB: deberá incluir fichas técnicas u hojas de características del fabricante de cada una de las instalaciones o maquinaria, en las que constará la emisión sonora en decibelios de los equipos y maquinarias instalados en el interior del establecimiento.

2. Las actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora en el exterior:

a) Iguales o inferiores al valor límite admisible de nivel sonoro de la tabla VII del artículo 29 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, en función de su área acústica, deberá incluir fichas técnicas u hojas de características del fabricante de cada una de las instalaciones o maquinaria, en las que constará la emisión sonora en decibelios de los equipos y maquinarias instalados en el exterior del establecimiento.

b) Superiores al valor límite admisible de nivel sonoro de la tabla VII del artículo 29 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, en función de su área acústica, deberá incluir ensayos acústicos que justifiquen la adecuación de los emisores acústicos al Reglamento.

3. En aquellos locales donde se disponga de equipos de reproducción musical o audiovisual en los que los niveles de emisión sonora pudieran dar lugar a que se superen los límites admisibles de nivel sonoro de las tablas VI y VII del artículo 29 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, se instalará un equipo limitador-controlador según se define en la Instrucción Técnica 6 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, que permita asegurar, de forma permanente, el cumplimiento de dichos límites.

b. Emisiones a la atmósfera:

1. Descripción de elementos generadores de humos, vapores, u otros efluentes: campanas de cocinas, extractores, equipos de climatización, hornos, calderas, cabinas de talleres, etc.

2. Descripción de cómo se realiza la salida al exterior de los efluentes y justificación de que cumplen lo establecido en la normativa de aplicación: distancias, filtros, etc. Para el caso de cocinas de potencia instalada mayor de 20 kW, se justificará según UNE 100165:2004.

3. Las salidas de humos, vapores y olores provenientes de combustiones en cocinas, hornos y similares se deberán realizar de acuerdo con el artículo 7.6.3 del vigente PGOU. No se permitirá la salida de estos efluentes a fachada en vías o similares con anchura inferior a 3 m. Cuando la emisión no se produzca a cubierta, se deberá aportar la siguiente documentación justificativa:

- Certificado de imposibilidad técnica.

- Acuerdo por parte de la comunidad de propietarios en el que no se autorice la colocación en zona común de un conducto hasta cubierta.

4. En caso de instalar sistema de depuración de humos y olores, deberá aportar documentación técnica con las características del sistema, así como copia del contrato de mantenimiento de dicha instalación con empresa especializada. Todo ello, teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles.

c. Vertidos:

1. Descripción y destino del vertido de aguas residuales.

2. En su caso, descripción y justificación de los tratamientos realizados previos al vertido, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

3. Solicitud de vertido a la red de saneamiento municipal.

d. Residuos:

1. Descripción de los residuos generados.
2. Gestión de los residuos que se generen.
3. En su caso, se deberá aportar el contrato o protocolo de aceptación de los residuos por la empresa gestora autorizada.

e. Contaminación lumínica.

Justificación normativa.

f. Suelos contaminados (en su caso):

Medidas preventivas.

7. Certificado colegial acreditativo de la habilitación profesional del autor del proyecto (en el caso de que el Certificado no haga referencia a que el técnico dispone de póliza vigente del seguro de responsabilidad civil obligatorio, se deberá de acompañar copia del mismo junto con el Certificado colegial), o declaración responsable del técnico al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.14.

8. Declaración responsable de actividades potencialmente contaminantes del suelo (según modelo tipo adjunto).

ANEXO I.14: LICENCIA DE ACTIVIDADES OCASIONALES O EXTRAORDINARIAS

1. Modelo normalizado de solicitud de licencia debidamente cumplimentado.

2. Acreditación de la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante, así como el documento en el que conste la representación en los casos en que proceda.

3. Indicación que permita la identificación del abono de la tasa correspondiente o copia del documento acreditativo del pago.

4. Documento que acredite la disponibilidad del local o espacio donde se prevé la realización de la actividad.

5. Memoria Técnica descriptiva, justificativa y gráfica de la actividad, el establecimiento y sus instalaciones, que incluya los certificados acreditativos requeridos por la normativa sectorial de aplicación. Incluirá la siguiente documentación:

- Plano de situación donde se indique claramente la ubicación de la actividad.

- Plano a escala de distribución del espacio a ocupar por la actividad solicitada, detallando el mobiliario y la ubicación exacta de escenarios, carpas y aseos.

- Determinación expresa del aforo del recinto, con diferenciación de zonas y calculado según CTE Seguridad en caso de Incendio y/o Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

- Medidas de protección contra incendios: ubicación de extintores y cualquier otro medio de protección que se estime necesario, alumbrado de emergencia, recorridos de evacuación, dimensionado y justificación de las salidas de evacuación.

- Justificación del CTE SUA, en cuanto a aseos, accesibilidad al espacio, etc.

- Existencia de espacios libres para evacuación de personas en caso de accidente o emergencia, o, en su caso, indicación del espacio exterior seguro.

- Estudio acústico preoperacional, (preferentemente con modelo de predicción acústica), que incluya los siguientes aspectos: tipo de área acústica, indicación del nivel de emisión con el que se realiza la simulación, valoración de la afección acústica respecto a los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior de las edificaciones más próximas con uso residencial, administrativo, sanitario y educativo o cultural. Se adjuntarán:

- a) Plano de situación con indicación de los focos emisores y, receptores más afectados.

- b) Sistema de autocontrol o de limitación musical del equipo de sonido, que garantice que la máxima emisión sonora en el altavoz más desfavorable no supere el nivel de emisión propuesto.

6. Certificado colegial acreditativo de la colegiación del personal técnico, y la documentación acreditativa de tener cubierta la responsabilidad civil para el ejercicio de la actividad profesional que acompañará a la Documentación Técnica, cuando ésta no haya sido visada, o declaración responsable del técnico/a al respecto del cumplimiento de las condiciones de habilitación citadas en el artículo 9.14.
7. Copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil, y justificación de estar al corriente del pago, según Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, modificada por el Decreto 109/2005 de 26 de abril, por el que se regulan los requisitos de los contratos de seguro obligatorio de responsabilidad civil en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en función de la actividad a desarrollar y del aforo del local.
8. En su caso, copia del contrato con empresa de seguridad autorizada e inscrita por el Ministerio del Interior conforme al art. 15 del Decreto 10/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Admisión de Personas en los Establecimientos de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y su modificación del Decreto 119/2005 de 10 de mayo
9. Plan de Emergencia y Evacuación cuando proceda conforme al Real Decreto 393/2007 de 23 de marzo.
10. Documentación complementaria exigida en la normativa sectorial que regule la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario.

Toda la documentación requerida, a excepción de los certificados acreditativos del montaje de la actividad, deberá presentarse, al menos, con 30 días hábiles de antelación a la fecha prevista para la puesta en marcha de la misma, salvo supuestos excepcionales.

11. Una vez instalada la actividad y antes de los dos días previos al inicio de la misma, se deberá presentar:

- Respecto a la documentación técnica aportada anteriormente, certificado emitido por personal técnico competente, concretando los siguientes aspectos:
 - o En su caso, montaje correcto y revisado, seguridad y solidez estructural de las instalaciones eventuales o portátiles, prueba de funcionamiento realizada
 - o Cumplimiento de las condiciones de seguridad (SI, SUA, etc.)
 - o Cumplimiento del REBT en cuanto a la ejecución de la instalación y su puesta en funcionamiento
 - o Cumplimiento de las condiciones acústicas descritas en la documentación técnica previa
- Además, los siguientes documentos:
 - a. Certificado de la instalación de protección contra incendios, suscrito por empresa autorizada. (Instalación de extintores, etc...)
 - b. En su caso, certificado de ignifugación (clase M2) de instalaciones de carpas o similares, según normativa vigente.
 - c. En su caso, certificado o de instalación de gas.
 - d. Certificado de la instalación eléctrica.

ANEXO I.15: DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA EJERCICIO DE ACTIVIDAD

1. Modelo normalizado de Declaración responsable debidamente cumplimentado, referido al cumplimiento previo al inicio efectivo de la actividad y mantenimiento de los requisitos que fueran de aplicación al ejercicio de la misma. Asimismo, incluirá una autorización para la comprobación telemática con otras Administraciones Públicas de los datos declarados.

En el caso de actividades sujetas a la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, la denominación empleada en la Declaración responsable para definir la actividad deberá ajustarse al Nomenclátor aprobado por decreto 78/2002, de 26 de febrero.

2. Acreditación de la personalidad de la persona interesada y, en su caso, de su representante, así como el documento en el que conste la representación.

3. Indicación que permita la identificación del abono de la tasa correspondiente o copia del documento acreditativo del pago.

En caso de aplicación del coeficiente reductor previsto en el artículo 7.7 de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por intervención y control de la edificación y actividades, se deberá presentar:

- Certificado de inscripción en el Instituto Nacional de Empleo
 - Declaración de IRPF del último ejercicio
 - Certificado de Alta en Seguridad Social
 - 4. Referencia catastral del establecimiento o copia del recibo del IBI del mismo.
 - 5. Breve memoria donde se describa la actividad a desarrollar y las características del establecimiento.
 - 6. Plano de distribución a escala, con indicación de los usos y las superficies de cada dependencia.
 - 7. Plano de situación con indicación clara de la ubicación de la actividad.
 - 8. Fotografía de la fachada.
 - 9. Para las actividades sujetas a calificación ambiental, referencia del expediente en el que se haya resuelto la calificación ambiental favorable o copia de la resolución recaída a tal efecto, así como la documentación exigida en tal resolución.
 - 10. Para las actividades sujetas a calificación ambiental mediante declaración responsable, deberá aportarse junto con la declaración responsable general y la documentación arriba señalada, la declaración responsable de efectos ambientales (según modelo normalizado adjunto).
- El Proyecto ambiental que deberá poseer la persona o entidad titular, deberá ajustarse en su contenido a lo indicado en el apartado 6 del Anexo 1.13.
- 11. Para las actividades sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental de competencia autonómica conforme a la ley 7/2007, copia del instrumento de prevención y control ambiental favorable aprobado, y un ejemplar idéntico de la documentación entregada a la Consejería competente en materia de medio ambiente conforme al instrumento aprobado.
 - 12. Para las actividades incluidas en el Decreto 78/2002 de 26 de Febrero, Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, si no se aportó en fases anteriores del procedimiento de intervención municipal, se aportará documentación técnica suscrita por personal técnico competente, justificando el aforo del establecimiento en base al estado final del mismo. Esta documentación deberá incluir planos del estado final de la actividad.
 - 13. Declaración responsable de actividades potencialmente contaminantes del suelo (según modelo tipo adjunto).
 - 14. Aún cuando no sea necesaria su aportación junto con la declaración responsable, en los establecimientos deberá encontrarse a disposición de los servicios municipales que la requiriesen, la siguiente documentación:

INSTALACIONES:

- Certificados y/o fichas técnicas descriptivas de todas las instalaciones sujetas a autorización o comunicación, emitidas por empresa instaladora-mantenedora y en su caso, diligenciadas por la consejería competente

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:

- En actividades con emisores acústicos susceptibles de generar niveles de presión sonora al exterior, inferiores al valor límite de inmisión al exterior, Fichas Técnicas de los equipos ruidosos instalados.
- En actividades con emisores acústicos susceptibles de generar niveles de presión sonora al exterior superiores al valor límite de inmisión determinado por la normativa de aplicación, Certificación de cumplimiento de las normas de calidad y prevención acústica, expedido por personal técnico competente.
- En actividades con emisores acústicos que generen niveles de presión sonora iguales o superiores a 70 dBA, en el interior del establecimiento, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, estudio acústico y, en su caso, ensayo acústico de cumplimiento de las normas de calidad y prevención acústica, expedido por personal técnico competente.

EFICIENCIA ENERGÉTICA:

- Certificado de eficiencia energética del local, conforme al Real Decreto 235/2012, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, y Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía, debidamente diligenciado por la Consejería competente de la Junta de Andalucía.

VERTIDOS:

- Autorización de vertidos a la red municipal, conforme a la Ordenanza Municipal Reguladora de los Vertidos a la Red de Alcantarillado del Ayuntamiento de Granada.

RESIDUOS:

- Contrato suscrito con persona o entidad autorizada para gestión de residuos. (En su caso)

ANEXO I.16: COMUNICACIÓN PREVIA PARA CAMBIO DE TITULAR O DE RESPONSABLE DE ACTIVIDAD

1. Modelo normalizado de comunicación previa de cambio de titular/responsable de actividad, que contará, en su caso, con la firma del titular/responsable cedente.
2. Acreditación de la personalidad de la persona interesada y del titular/responsable cedente, y, en su caso, de su representante, así como el documento en el que conste la representación.
3. Indicación que permita la identificación del abono de la tasa correspondiente o copia del documento acreditativo del pago.
En caso de aplicación del coeficiente reductor previsto en el artículo 7.7 de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por intervención y control de la edificación y actividades, se deberá presentar:
 - Certificado de inscripción en el Instituto Nacional de Empleo
 - Declaración de IRPF del último ejercicio
 - Certificado de Alta en Seguridad Social
4. Para el caso de que no se pudiese obtener la conformidad del titular/responsable de la actividad, la documentación que acredite la propiedad o posesión del local por parte de la persona que va a ejercer la actividad.
5. Referencia catastral del establecimiento o copia del recibo del IBI del mismo.

ANEXO I.17: INSTALACIÓN DE ASCENCORES EN EDIFICIOS EXISTENTES

Aparte de la documentación propia que deba presentarse en función del alcance y trámite de la obra necesaria para la instalación, será exigible lo siguiente según los casos particulares que afecten a la intervención:

1. Cuando el ascensor se instale en patios, deberá aportarse documentación gráfica en la que se refleje la distribución de todas las viviendas y el resto de locales que abran huecos al patio afectado a fin de verificar la incidencia de la instalación del ascensor en las condiciones de salubridad e higiene de dichas viviendas. La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio. Cuando no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, y así se justifique por el solicitante de la licencia, se aportarán los datos de dicho local o vivienda correspondientes al proyecto que fue objeto de licencia municipal.
2. Cuando la instalación del ascensor se realice por el exterior y adosada a fachada, deberá aportarse plano de emplazamiento en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes (acotados), se defina la incidencia de la caja de ascensor proyectada sobre los mismos y se grafíe la separación a los linderos y otros edificios. Si además el edificio formase parte de un conjunto unitario y a fin de salvaguardar la unidad del paisaje urbano, la solución propuesta deberá integrarse con las torres de ascensor ya existentes.

3. Cuando la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a la vialidad y/o a elementos urbanos, deberá incluirse una descripción y planos detallados que plasmen la solución urbanística adoptada.
4. Cuando la propuesta afecte a la urbanización circundante, deberá incluirse un proyecto de obras complementarias de urbanización compuesto por memoria, planos y presupuesto que definan el diseño final y las obras necesarias para la reposición y/o reforma de la vía pública o zona verde afectada por la actuación, debiendo respetar las condiciones establecidas en la normativa vigente, e indicar los servicios existentes afectados y la solución que se propone.
5. En el supuesto de que el espacio libre a ocupar sea de titularidad pública distinta de la municipal, deberá aportarse por el interesado la correspondiente autorización de uso de la administración titular.

ANEXO I.18: PRÓRROGA DEL PLAZO DE VIGENCIA DE LICENCIAS CONCEDIDAS

1. Solicitud de la persona interesada, con indicación del expediente bajo el cual fue tramitada la licencia.
2. Justificación del abono de la tasa por prórroga del plazo de vigencia de la licencia concedida.

CUADRO NÚMERO 30. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO POR RAZÓN DE URBANISMO.

DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS. Art. 160.2 LUSA	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN			
	DELIMITACIÓN DE ÁMBITO AISLADO EN EL CASO DE DOTACIONES			
	CONCRECIÓN DE INMUEBLE SOBRE EL QUE SE HA CONCRETADO LA INFRACCIÓN			
	CONCRECIÓN DEL INMUEBLES SOBRE LOS QUE SE HA DECLARADO EL INCUMPLIMIENTO			
	DEMÁS CASOS, CON LA RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE BIENES Y DERECHOS			
DELIMITACIÓN Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS, BIENES Y DERECHOS. Art. 16 REF. PUEDE INCLUIRSE EN LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. Art. 115 LOUA	PROPIETARIOS Y SUJETOS EXPROPIADOS. Art. 3 REF	INFORMACIÓN PÚBLICA. PROCEDENCIA SOBRE OCUPACIÓN. Arts. 17 REF, Art. 164 LOUA y 199 RGU		
		INTERVENCIÓN DEL MINISTERIO FISCAL. Art. 5 LEF		
	SUPERFICIE Y CARACTERÍSTICAS REALES			
FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO	TASACIÓN INDIVIDUAL. Arts. 24 al 35 LEF y 28 al 31 REF	POSIBILIDAD DE DECLARAR LA URGENCIA EN LA OCUPACIÓN. Art. 52 LEF		
		POSIBILIDAD DE ACORDAR EN CUALQUIER MOMENTO EL MUTUO ACUERDO. Art. 24 LEF (en principio en el plazo de 15 días del inicio del expediente)		
		PIEZA SEPARADA DE CADA BIEN. Art. 26 LEF		
		REQUERIMIENTO A LA PROPIEDAD PARA QUE PRESENTE HOJA DE APRECIO. 20 días. Art. 29 LEF		
		ACEPTACIÓN O RECHAZO DE LA VALORACIÓN DEL PROPIETARIO POR LA ADMINISTRACIÓN. 20 días. Art. 30 LEF		
		EN CASO DE RECHAZO, NUEVA HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN. 10 días. Art. 30 LEF		
		RECHAZO DE LA NUEVA HOJA DE APRECIO DE LA ADMINISTRACIÓN: REMISIÓN A COMISIÓN PROVINCIAL DE VALORACIONES. Art. 31 LEF		
	TASACIÓN CONJUNTA. Arts. 162 y 163 de la LOUA y 202 al 204 del RGU	APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE TASACIÓN CONJUNTA. Art. 202 RGU		
		INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PROYECTO. Plazo de un mes. Art. 202.2 RGU		
		APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO. Art. 202.6 RGU		
		APROBACIÓN DEL PROYECTO. EFECTO DE DECLARACIÓN DE URGENCIA EN LA OCUPACIÓN. Art. 163 de la LOUA. MANIFESTACIÓN EXPRESA DE DISCONFORMIDAD: REMISIÓN A COMISIÓN PROVINCIAL DE VALORACIONES (Art. 162.7 de la LOUA)		
	PAGO DEL JUSTIPRECIO Y OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS. ACTA DE PAGO Y OCUPACIÓN. Formalidades y requisitos. Art. 55.2 REF. ADQUISICIÓN POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN DEL BIEN LIBRE DE CARGAS	PAGO. Art. 43 del TRLSRU, y 205-206 del RGU	PAGO A LOS INTERESADOS. Certificación registral a su favor. Que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del RH o certificación negativa del Registro Propiedad referida a finca descrita en el título	
			CASO CONTRARIO, CONSIGNACIÓN	
			DEBEN COMPARECER LOS TITULARES DE CARGAS SOBRE LOS BIENES	
			SUPUESTO DE PRONUNCIAMIENTOS REGISTRALES CONTRARIOS A LA REALIDAD. Pago justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en LH o acta de notoriedad	
SUPUESTO EN QUE EL EXPROPIADO NO PUDIERA O NO QUISIERA ACEPTAR EL PAGO. Consignación. Art. 51 REF				
FACULTAD DE RECIBIR EL PAGO HASTA DONDE HAY ACUERDO EN CASO DE DISCONFORMIDAD. Art. 54.1 REF				
OCUPACIÓN. Toma de posesión de los terrenos expropiados. Art. 44.1 y 2 del TRLSRU, y Art. 165 de la LOUA.		TÍTULO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Art. 209 RGU	COMO UNA O VARIAS FINCAS	
			TÍTULO DE INMATRICULACIÓN	
FINALIZADO EL EXPEDIENTE	APARICIÓN DE TERCEROS NO TENIDOS EN CUENTA. Art. 44.2 del TRLSRU y 210 del RGU	EXPEDIENTE COMPLEMENTARIO CON LA CORRESPONIENTE HOJA DE APRECIO		

CUADRO NÚMERO 31. MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LOS PROCESOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. TÍTULOS HABILITANTES.

				MEDIA DE INTERVENCIÓN O HABILITACIÓN			
				LICENCIA	DECLARACIÓN RESPONSABLE	ORDEN DE EJECUCIÓN	
ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO, SUBSUELO Y VUELO	PARCELACIÓN			Art. 169.1.a y b LOUA			
	OBRAS	URBANIZACIÓN		Art. 169.1.d LOUA			
		DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	EDIFICIOS EXISTENTES	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		Art. 169bis.1.b LOUA	Art. 158 LOUA
				RESTAURACIÓN	Art. 169.1.e LOUA		Art. 158 LOUA
				REHABILITACIÓN	Art. 169.1.e LOUA	Art. 169bis.1.b LOUA	Art. 158 LOUA
				REESTRUCTURACIÓN	Art. 169.1.e LOUA	Art. 169bis.1.b LOUA	Art. 158 LOUA
				AMPLIACIÓN	Art. 169.1.e LOUA	Art. 169bis.1.a LOUA	
				ACONDICIONAMIENTO		Art. 169bis.1.a y b LOUA	
		DEMOLICIÓN		Art. 169.1.e LOUA			
		OBRA NUEVA	RECONSTRUCCIÓN	Art. 169.1.e LOUA		Art. 158 LOUA	
			SUSTITUCIÓN	Art. 169.1.e LOUA			
			NUEVA PLANTA	Art. 169.1.e LOUA			
	OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	OBRAS CIVILES SINGULARES		Art. 169.1.e LOUA	Art. 169bis.1.a LOUA		
		ACTUACIONES ESTABLES	La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas		Art. 169.1.g LOUA. Si están protegidos	Art. 169bis.1.a LOUA	
			Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos		Art. 169.1.c LOUA		
			El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Implantación fija de casas prefabricadas y similares		Art. 169.1.e LOUA	Art. 169bis.1.a LOUA	
			Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc.			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Vertederos de residuos o escombros			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación		Art. 169.1.e LOUA	Art. 169bis.1.a LOUA	
			Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios			Art. 169bis.1.a LOUA	
		ACTUACIONES PROVISIONALES	Vallados de obras y solares			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Sondeos de terrenos			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Apertura de zanjas y calas			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Instalación de maquinaria, andamiajes y aperos			Art. 169bis.1.a LOUA	
			Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre			Art. 169bis.1.a LOUA	
		OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN (1)			Art. 169.1.f LOUA	Art. 169bis.1.c y d LOUA	

(1) Tener en cuenta el contenido del Art. 169bis.1.e de la LOUA, en el sentido de que son objeto de Declaración Responsanble, "los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente"

Licencia:

Según el artículo 4 del RDUa (que reproduce literalmente el artículo 168 de la LOUA), “*para el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística, las Administraciones públicas competentes ejercerán las siguientes potestades: a) La intervención preventiva de los actos de instalación, construcción o edificación, y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en las Leyes. (...)*”.

Legitiman los actos de intervención en la edificación y usos del suelo (ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, incluyendo el subsuelo y el vuelo), las siguientes circunstancias, que se constituyen en requisitos previos (artículo 4.2 del RDUa): a.- La vigencia de la ordenación territorial y urbanística idónea conforme a Ley para legitimar la actividad de ejecución. b.- La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible. Y c.- La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a la Ley.

Esta resolución o resoluciones adoptan, generalmente, la forma de autorización o licencia. El Tribunal Supremo, tradicionalmente, ha definido la licencia urbanística como “*un acto administrativo, de naturaleza reglada, mediante la cual la Administración actúa un control preventivo sobre la actividad de los administrados para asegurar que el aprovechamiento urbanístico de los terrenos que se pretende llevar a cabo se ajusta a la ordenación urbanística*”. Pues bien, el artículo 5.1 del RDUa define la licencia como “*un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración municipal*”, reafirmando las características determinantes de la misma, esto es:

- a.- Es una medida de intervención administrativa en la actividad de edificación y uso del suelo (excluye para esta actividad el régimen de libre ejercicio).
- b.- No incide en el contenido del derecho a la edificación o uso del suelo sino en el ejercicio de dicho derecho.
- c.- Tiene por objeto controlar que el acto que se pretende ejercer está de acuerdo con la ordenación urbanística aplicable. Es un control de la licitud de dicho acto en relación con la ordenación urbanística.

Según el artículo 6 del RDUa, constituyen el objeto de la licencia urbanística la comprobación, por la Administración municipal, de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente, por lo que, y en consecuencia, no incide en el contenido del derecho a edificar o usar el suelo. Sólo pretende comprobar que los actos a realizar están de acuerdo con la ordenación, son lícitos. Para esto la licencia tiene como objeto establecer los siguientes controles: a.- Cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia. b.- La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas Urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente.

En este sentido a través de la licencia se comprobará el cumplimiento de los siguientes aspectos, que implican “parámetros urbanísticos básicos”:

- 1.- Condiciones de parcelación.
- 2.- Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.
- 3.- Alineaciones y rasantes.
- 4.- Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.
- 5.- Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.
- 6.- La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en Catálogos.
- 7.- La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto (de forma general, la consideración de la parcela como solar).
- 8.- Ordenanzas municipales de edificación y urbanización en lo que se refiera al resto de determinaciones básicas, y no lo que sean objeto de declaración técnica responsable por parte del técnico que intervenga en la actuación.

Estos son los aspectos que implican la comprobación de que la actuación cumple con la ordenación urbanística, y por tanto, sólo si estos elementos se ven afectados por la intervención propuesta, ésta será objeto de licencia. Y estos serán los aspectos en que se concretará el informe previo que deben emitir los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 10.1 de la vigente ORUA:

“Licencia: Acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la legislación y planeamiento urbanístico vigentes, así como legislación medio ambiental en el caso de licencias de actividades, se autoriza a la persona solicitante el ejercicio de un derecho preexistente a edificar, a realizar actos de uso del suelo o a desarrollar determinadas actividades.

Se someterá a licencia las actuaciones que requieran de la redacción de proyecto técnico, así como cualquier otra que pueda modificar los parámetros urbanísticos básicos o afectar al dominio público, a suelo no urbanizable* o a edificios e inmuebles protegidos (BIC, Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o catálogos urbanísticos)”.

Artículos 13, 14 y 15 de la vigente ORUA:

“1. Los actos de edificación, uso, actividad o sus transformaciones que se produzcan en el término municipal de Granada, requerirán, en los casos y términos en que vienen definidas por la legislación vigente y en la presente Ordenanza, y sin perjuicio de la aplicación de los demás medios de intervención, de licencia de obras, de primera ocupación o utilización, y licencia para otras actuaciones urbanísticas y licencia de actividad.

2. El otorgamiento de las licencias indicadas en el apartado anterior no exime de cualesquiera otras intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial aplicable”.

“Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable:

1. Actuaciones que requieran proyecto técnico (según lo establecido por la LOE) o que afecten a parámetros urbanísticos básicos, a bienes o espacios protegidos por normativa de cualquier rango (siempre que afecten a los elementos de interés), a suelo no urbanizable* o a dominio público (sin perjuicio ello de las autorizaciones o concesiones pertinentes del ente titular del dominio público).

2. Actividades que, como consecuencia de la aplicación de la Ley 17/2009, de 23 noviembre, estén previstos en normas con rango de ley, y concretamente las referidas a espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario de acuerdo con los apartados 2,3 y 5 del artículo 6 de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, y aquellas que expresamente determine la normativa sectorial aplicable como previa al funcionamiento de actividades.

3. Cualquier modificación sustancial de actividades sujetas a licencia”.

“1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras e instalaciones como sobre el ajuste de lo solicitado en relación con el planeamiento y normativa técnica de aplicación.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercera persona, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

3. Las licencias facultarán a los/as titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

4. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido sus titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas”.

***Hay que tener en cuenta que la habilitación para intervenir a través de declaración responsable (DR), prevista en el artículo 169bis.1.a de la LOUA permite la intervención para este supuesto en cualquier clase de suelo (incluso en suelo no urbanizable):**

“1. Están sujetas a declaración responsable ante el Ayuntamiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación. (...)”.

Declaración Responsable (DR):

Artículo 10.2 de la vigente ORAU:

“Declaración Responsable y Comunicación Previa: Medio de intervención al que se someten aquellas actuaciones que no requieran la verificación o control previo de licencia. En dichos actos declarados por el administrado se ejercerá supervisión posterior, mediante los medios de inspección municipales, para determinar su adecuación a la normativa aplicable, de conformidad con los Arts. 84 bis y 84 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), definidas en la presente Ordenanza, en relación con el Art. 69 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC). En el caso de DR de actividades y CP de actividades se deberá disponer de una copia de las mismas en los locales en los que se desarrollen las mismas.

Se definen dos modos distintos de procedimientos de control posterior:

- **Declaración Responsable.** Es el documento mediante el cual los interesados manifiestan, bajo su responsabilidad, que cumplen los requisitos exigidos por esta Ordenanza y el resto de la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación exigida que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

- **Comunicación previa.** Es aquel documento mediante el cual las personas interesadas ponen en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos, ubicación física del inmueble donde se va a desarrollar la actividad, y los demás requisitos que sean exigibles para el ejercicio de un derecho”.

Orden de ejecución:

La intervención en la edificación y usos del suelo (y del subsuelo) implica dos posibles acciones desde la Administración urbanística, tal y como se ha señalado: el “fomento” a través de la autorización o el reconocimiento de los actos lícitos, y la “represión” de los actos ilícitos.

La acción de reconocimiento tiene su expresión clara en la autorización o licencia para posibilitar la intervención. Pero también puede tener cobertura esta acción a través de la orden (la orden de ejecución). Algunos autores¹⁴⁴⁵ han comentado que según la legislación de bases de régimen local (Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local -LBRL-) “*las Corporaciones Locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios: (...) Sometimiento a previa licencia (...) Ordenanzas individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto (...). Los expuestos modos de intervención –licencia y mandato– son manifestaciones de la actividad policial de la Administración. La gran diferencia estriba en que en el campo de la licencia estamos ante una intervención solicitada por el particular, quien pretende ejercitar su derecho a la edificación y uso del suelo, mientras que la orden de ejecución es precisamente, la imposición de una obligación a un administrado o particular, sobre o contra la voluntad de éste, de tal modo que el incumplimiento de la orden daría lugar, en su caso, no solo a la imposición de una sanción pecuniaria, sino a una ejecución por la propia Administración, a costa del particular que incumplió lo ordenado*”. Otros¹⁴⁴⁶ han explicado que “*la expresión ‘licencia’ puede asimilarse a acto de autorización. Las licencias urbanísticas, es decir, las vinculadas a los actos de edificación y usos del suelo (y subsuelo), se han venido considerando tradicionalmente por la doctrina como el tipo mismo de los actos de autorización, prestando especial atención a las licencias de edificación, en tanto que ésta culmina el proceso de ejecución del planeamiento*”; para concluir¹⁴⁴⁷ en que “*uno de los principios tradicionales de nuestro Derecho urbanístico es el sometimiento de todas las actividades que impliquen un uso artificial del suelo a un control previo, cuya finalidad*

¹⁴⁴⁵ **MIGALLON RUBERT**, Estudios sobre urbanismo. El Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ICCE, 1992.

¹⁴⁴⁶ **MERELO ABELA**, La reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo. Banco de Crédito Local, Madrid 1991.

¹⁴⁴⁷ **FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, Manuel de derecho urbanístico, Dijusa, Madrid, 1991.

es comprobar la conformidad de la actividad pretendida con las normas en cada caso aplicables. Tal control previo se articula a partir de la imposición de un deber general de solicitar de la Administración municipal autorización o licencia". En relación con las ordenes de ejecución¹⁴⁴⁸ han señalado que "el deber genérico que venimos analizando de conservar y mantener los bienes inmuebles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sólo se convierte en obligación específica de ejecutar obras o medidas ordenadas cuando previamente media la preceptiva orden de ejecución", de tal forma que ésta "se manifiesta como una concreción (...) de la potestad que ostenta la Administración Municipal de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones y, por ende, como manifestación del ejercicio de la actividad de policía administrativa, potestad inserta en el artículo 1.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales entre las clásicas formas de intervención administrativa".

De lo comentado anteriormente se desprenden algunas de las diferencias fundamentales entre la autorización previa o licencia y la orden de ejecución. Mientras que la primera deriva de una solicitud y por tanto de un acto voluntario del administrado, la segunda implica una imposición de la Administración al administrado exigiéndole el cumplimiento de un deber.

Esta diferencia entraña también la definición de la actuación, que en el caso de la licencia debe estar descrita en la solicitud y perfilada en la documentación, fundamentalmente técnica, presentada por el administrado y que debe cumplir, además, con las exigencias previstas en la legislación urbanística y en el planeamiento. Sin embargo, en el caso de la orden de ejecución debe ser la Administración la que señale el alcance de la actuación, concretando los aspectos técnicos de la misma, de tal forma que la acción del administrado debe ceñirse a las indicaciones de la orden.

Como ha señalado el Tribunal Supremo¹⁴⁴⁹ "la licencia de obras y la orden de ejecución son actos administrativos que, teniendo un distinto origen, facultativo en aquélla y obligatorio en ésta, constituyen sin embargo manifestaciones de una misma potestad de intervención y control de la actividad de los administrados que participan de igual naturaleza jurídica y tienen idéntico efecto legitimador de esa actividad que autorizan en el primer caso e imponen en el segundo (...). La orden de ejecución de determinadas obras supone la concesión de licencia para realizarlas, quedando ésta limitada a una función meramente fiscal y de comprobación de que las obras efectuadas corresponden con lo que se ha mandado al administrado; doctrina que impide reconocer al Ayuntamiento potestad para acordar la legalización de unas obras de derribo que están ya legalizadas por haberse realizado en cumplimiento de una orden del propio Ayuntamiento, ni por consiguiente imponer una multa a pretexto de falta de legalización de las mismas, lo cual a su vez conduce a entender que la obligación de solicitar licencia que establece (...) solamente es aplicable al propietario que realiza por propia iniciativa las obras de seguridad a que el mismo precepto se refiere, sin que en contra de ello pueda prevalecer la alegación de que una cosa es el título para efectuar las obras y otra distinta la forma en que éstas deben efectuarse, pues nada impide a la autoridad municipal que las ordena imponer todas aquellas condiciones que estime apropiadas en adecuado control de su modo de realización, al igual que ocurre con los actos de concesión de licencia".

Recientemente la actividad de autorización mediante la licencia se ha visto desplaza en un proceso de desregularización con el objetivo de facilitar la actividad, por la simple comunicación en diversos supuestos, a través de los procedimientos de "comunicación previa" y de "declaración responsable".

¹⁴⁴⁸ JIMÉNEZ FERNÁNDEZ. Urbanismo básico. Deberes urbanísticos y reacción por incumplimiento. El deber de edificar y conservar. COAAT Granada, 2005.

¹⁴⁴⁹ STS de 10 de julio de 1980.

CUADRO NÚMERO 32. ACTOS SUJETOS A LICENCIA Y/O DECLARACIÓN RESPONSABLE (DR) SEGÚN EL PGOU. CORRESPONDENCIA CON LA LOUA Y EL RDUU.

ACTOS SUJETOS A LICENCIA SEGÚN EL PGOU (AHORA ALGUNOS DE ELLOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE)				LISTADO ARTÍCULO 169 y 169bis DE LA LOUA CONCRETADO EN LOS ARTÍCULO 7 Y 8 DEL RDUU		
				Artículo 7 RDUU	Artículo 8 RDUU	
OBRAS	PARCELACIÓN			DE PARCELACIÓN	Las parcelaciones urbanísticas	
	DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	URBANIZACIÓN		URBANIZACIÓN	Obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización	
		EDIFICIOS EXISTENTES	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	EDIFICACIÓN OBRAS E INSTALACIONES	Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior	
			RESTAURACIÓN			
			REHABILITACIÓN			
			REESTRUCTURACIÓN			
			AMPLIACIÓN			
			ACONDICIONAMIENTO			
	DEMOLICIÓN	Total	DEMOLICIÓN			
	Parcial					
DE OBRAS DE EDIFICACIÓN	OBRA NUEVA	RECONSTRUCCIÓN	EDIFICACIÓN OBRAS E INSTALACIONES	Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior		
SUSTITUCIÓN						
NUEVA PLANTA						
OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	OBRAS CIVILES SINGULARES			OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES	La construcción de obras de infraestructura	
	ACTUACIONES ESTABLES	La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas			Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento	
		Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos			Los movimientos de tierra	
		El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos			La apertura de caminos y accesos a parcelas en SNU	
		Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes			Los cierres, muros y vallados	
		Implantación fija de casas prefabricadas y similares			La instalación o ubicación de casas prefabricadas y similares	
		Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc			La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, etc.	
		Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc.				
		Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados			La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas	
		Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación			La extracción de áridos. Las actividades extractivas	
		Vertederos de residuos o escombros				
		Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria			La instalación de invernaderos	
		Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación			La construcción de obras de infraestructura	
		Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios			Las antenas y otros equipos de comunicaciones	
	ACTUACIONES PROVISIONALES	Vallados de obras y solares		OBRAS Y USOS PROVISIONALES	Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones provisionales	
		Sondeos de terrenos				
		Apertura de zanjas y calas				
		Instalación de maquinaria, andamiajes y aperos				
		Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre				
		OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN				OCUPACIÓN UTILIZACIÓN
					Cualesquiera otros actos que se determinen por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística	

CUADRO NÚMERO 33. APROXIMACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL. AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

			ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PLANEAMIENTO)			LICENCIA
			INFORME PRECEPTIVO APROBACIÓN PLANEAMIENTO	ARMONIZACIÓN COMPATIBILIZACIÓN LEGISLACIÓN SECTORIAL	PROTECCIÓN LEGISLACIÓN SECTORIAL	AUTORIZACIÓN INFORME PREVIO LICENCIA O AUTORIZACIÓN MUNICIPAL
GENERAL ESTATAL			Da2ª.4 LE13/2003	Da2ª.3 LE13/2003		
PROTECCIÓN E INFRAESTRUCTURAS	COSTAS	ESTATAL	22.3.b TRLSRU; Art. 117.1 LE22/1988		Arts. 2, 3, 4, 5, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30 LE22/1988	Art. 51 LE22/1988
		PROTECCIÓN LITORAL AUTONÓMICA		Da1ª DA141/2015. * Declarado nulo por Sentencia de 7 de septiembre de 2017 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJA	Da1ª DA141/2015. * Declarado nulo por Sentencia de 7 de septiembre de 2017 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJA	
	AGUAS	ESTATAL	22.3.a TRLSRU; Art. 25.4 LE1/2001	Arts. 40.4, 128.1 LE1/2001	Arts. 6, 11, 43, 96, 99bis.5 LE1/2001	
		AUTONÓMICA	Art. 42 LA9/2010	Arts. 19.1, 22, 23.1y2, 28.1, 29.2 LA9/2010		Arts. 45, 51 LA9/2010
	MEDIOAMBIENTAL	ESTATAL	Arts. 18.1.e, 19, 29.1.f LE21/2013			
		AUTONÓMICA	Arts. 36, 39, 40, Dt4ª LA7/2007; Art. 26 DA239/2011	Arts. 71.6, 103.2 LA7/2007; Art. 26 DA239/2011	Arts. 72, 77 LA7/2007	Arts. 17, 24.c, 44.2, 74, 76.2, 104.1.2y3 LA 7/2007; Arts. 4, 5.1, 8, 11, 15.4, 17, 19 DA297/1995
	PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO	ESTATAL		Art. 20.1y2 LE16/1985	Art. 21 LE16/1985	Arts. 20.3y4, 22, 23 LE16/1985
		AUTONÓMICA	Arts. 29.2.3.4.5y6, 30.3y4 LA14/2007; Arts. 41, 43 DA19/1995	Arts. 7, 13.3, 19.2, 29.1, 30.1y2, 31, 68 LA14/2007; Arts. 37, 38, 39, 40, 42 DA19/1995		Arts. 32, 33, 34, 36, 40, 41, 100.1.a, 100bis.3.a LA14/2007; Arts. 44, 45, 46, 47 DA19/1995
	ARQUEOLOGICA	ESTATAL				Art. 41 LE16/1985
		AUTONÓMICA	Art. 76 DA19/1995	Art. 48 LA14/2007		Arts. 49, 52, 53, 54, 55, 59 LA14/2007; Arts. 4, 5, 6, 7 DA168/2003; Arts. 48, 77 DA19/1995
	VÍAS PECUARIAS	ESTATAL/AUTONÓMICA	Art. 41 DA155/1998	Art. 12 LE3/1995; Arts. 9, 31, 32, 39, 40, 42 DA155/1998		
	FORESTAL Y MONTES	ESTATAL		Art. 39 LE43/2003		Art. 39 LE43/2003
		AUTONÓMICA	Art. 8.2 LA2/1992	Art. 1 LA2/1992; Arts. 12, 14, 25.2 DA208/1997	Art. 25.1 DA208/1997	Art. 15.4 DA208/1997
	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	ESTATAL		Art. 19.2, 31.5 LE42/2007	Art. 18.e LE42/2007	
		AUTONÓMICA	Art. 15 LA2/1989	Arts. 2, 4, 15bis LA2/1989	Arts. 2, 4 LA2/1989	Arts. 16, 17 LA2/1989
	PREVENCIÓN INCENDIOS	AUTONÓMICA		Arts. 37.2, 39.2 LA5/1999		
	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	ESTATAL		Arts. 6, 17 LE37/2003		Art. 20 LE37/2003
		AUTONÓMICA		Art. 71.6 LA7/2007; Arts. 6.3.4y5, 8, 25, 43 DA6/2012	Arts. 72, 77 LA7/2007	Arts. 74, 76.2 LA7/2007; Arts. 27.3, 32, 34.1y2 DA6/2012
	CARRETERAS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU; Art. 16.6 LE37/2015	Art. 16.1.2.3.4.5y6 LE37/2015		Art. 28.5 LE37/2015
		AUTONÓMICA	Arts. 35, 56.6, 66 LA8/2001	Arts. 20.2.a, 21.1y3, 34, 64.1y3, 65 LA8/2001		Arts. 54.3.4.5y6, 62, 63.1, 64.2 LA8/2001
	PUERTOS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU	Art. 56.2.3 LE2/2011	Art. 56.1 LE2/2011	
		AUTONÓMICA	Art. 14 LA21/2007	Arts. 7, 8.2, 11, 12 LA21/2007		Arts. 13, 16.1, 20.4, 44 LA21/2007
	AEROPUERTOS Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU	DaÚnica LE48/1960; Art. 9.2 LE21/2003; Art. 29 DE584/1972		Arts. 30 y siguientes DE584/1972
	FERROVIARIO	ESTATAL	22.3.c TRLSRU; Art. 7.2 LE38/2015	Art. 7.1 LE38/2015		Art. 7.3.4y5 LE38/2015
		AUTONÓMICA	Art. 11.2 LA9/2006	Arts. 11.3, 12.4.5y6, 13, 16.2, 17.1.3y4, 18.1.3y4 LA9/2006	Arts. 11.1, 12.3 LA9/2006	Arts. 11.4, 17.2y5 LA9/2006
	TELECOMUNICACIONES	ESTATAL	22.3.c TRLSRU; 35.2 LE9/2014			
	SECTOR ELÉCTRICO	ESTATAL	22.3.c TRLSRU; Art. 154 DE1955/2000	Art. 3.4, 5.1 LE24/2013		
	SEGURIDAD NUCLEAR	ESTATAL	22.3.c TRLSRU			Art. 3 DE1836/1999
	AHORRO ENERGÉTICO Y ENERGÍA RENOVABLE	ESTATAL	22.3.c TRLSRU			
		AUTONÓMICA		Arts. 11.3, 12.1.4.5y6, 20.2, Da1ª, Da2ª LA2/2007		Arts. 12.2.3y7, Dtúnica LA2/2007; Art. 18.1, 28, 61 DA169/2011
	TRANSPORTE MERCANCIAS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU			
		AUTONÓMICA		Arts. 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 LA5/2001		
	RESIDUOS SÓLIDOS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU			
		AUTONÓMICA		Art. 103.2 LA7/2007; Arts. Da3ª, 60 DA73/2012		Art. 104.1.2y3 LA7/2007; Art. 28.1.ayc, 29 DA73/2012
	SUMINISTRO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA	ESTATAL	22.3.c TRLSRU			
		AUTONÓMICA				Arts. 25, 27 DA120/1991
	HIDROCARBUROS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU	Art. 5 LE34/1998		
ORDENACIÓN-VIVIENDA	ORDENACIÓN TERRITORIO Y URBANISMO	AUTONÓMICA		Arts. 2, 3, 4 DA2/2004, Arts. 22, 23, 24 LA1/1994		
	REHABILITACIÓN	AUTONÓMICA		Arts. 90.3,4y5, 96.2 DA141/2016		
	VIVIENDA	AUTONÓMICA	Art. 10.4 LA1/2010	Art. 10.1.2y3 LA1/2010. Art. 7.2.a.5ª DA141/2016. Arts. 2, 3 DA149/2006		Arts. 37, 40, 41 DA149/2006. Arts. 6, 7 DA218/2005
OTROS CONDICIONANTES	EDUCACIÓN	ESTATAL		DE1000/1991		
		AUTONÓMICA		Art. 170 LA17/2007; Anexoi OA2003		
	IGUALDAD GÉNERO	AUTONÓMICA		Art. 50 LA12/2007		
	IMPACTO EN LA SALUD Y POLICÍA SANITARIA MORTUORIA	AUTONÓMICA	Arts. 56.1.by2, 57, 58, 59, Da2ª LA16/2011; Art. 40.2 DA95/2001	Art. 55 LA16/2011, Arts. 32, 40.1 DA95/2001	Art. 39 DA95/2001	Art. 56.1.cy2 LA16/2011, Arts. 30, 32 LA22/2007; Arts. 37, 42, 46 DA95/2001
	PROTECCIÓN PERSONAS DISCAPACITADAS	AUTONÓMICA		Art. 46 LA4/2017	Art. 46 LA4/2017	Arts. 46 LA4/2017
	COMERCIO INTERIOR	AUTONÓMICA	Arts. 13.2.a, 29.5, 34, 35, 36 LA1/2012; Da4ª.2y4 LA3/2010	Arts. 21.1y4, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33 LA1/2012; Da4ª.3, Dt1ª, Dt2ª LA3/2010		Art. 10.4, 38, 39, 40, 41, 42 LA1/2012; Da5ª, Da6ª, Dt4ª, Dt5ª, Dt6ª LA3/2010
	INDUSTRIA	AUTONÓMICA				Art. 1.1 DA59/2005
	TURISMO	AUTONÓMICA		Arts. 11.2, 12.1, 17 , 18.3, Dt1ª LA13/2011		Arts. 34, 35, 40.3y4 LA13/2011, art. 16 DA 143/2014
	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	AUTONÓMICA				Art. 6 LA13/1999
	DEPORTE	AUTONÓMICA		Arts. 70, 71, 72 LA5/2016		
	EXPLOSIVOS	ESTATAL		Art. 44.2 DE230/1998		Art. 44.1 DE230/1998
	DEFENSA NACIONAL		Da2ª TRLSRU, Art. 35 DE689/1978			
	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA		Art. 22.4y5 TRLSRU			
	SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL		Art. 22.1y2 TRLSRU			
	PATRIMONIO DE LA ADMINISTRACIÓN		Art. 189 LE33/2003	Arts. 190, 190bis, 191 LE33/2003		

NORMATIVA ESTATAL	
LE48/1960	Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Área
LE16/1985	Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
LE22/1988	Ley 22/1988, 28 julio, de Costas
LE3/1995	Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuaria
LE34/1998	Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos
LE1/2001	Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
LE21/2003	Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Área
LE13/2003	Ley 13/2003, de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas
LE33/2003	Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
LE37/2003	Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
LE43/2003	Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
LE42/2007	Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
LE2/2011	Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
LE21/2013	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
LE24/2013	Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico
LE9/2014	Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
LE37/2015	Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
LE38/2015	Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
TRLRURJ	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
DE689/1978	Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas
DE584/1972	Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional
DE1000/1991	Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que impartan enseñanzas de régimen general no universitarias
DE230/1998	Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos
DE1836/1999	Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas
DE1955/2000	Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica
NORMATIVA AUTONOMICA	
LA2/1989	Ley 2/1989, de 18 de junio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos y establece Medidas Adicionales para su Protección en Andalucía
LA2/1992	Ley 2/1992, de 15 de junio, que regula la protección de Montes o Terrenos Forestales de Andalucía
LA1/1994	Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
LA5/1999	Ley 5/1999, de 29 de junio, que regula la Prevención y Lucha contra Incendios Forestales
LA13/1999	Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en Andalucía
LA5/2001	Ley 5/2001, de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Marcancías de Andalucía
LA8/2001	Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía
LA9/2006	Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía
LA2/2007	Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de Energías Renovables y Ahorro Energético de Andalucía
LA7/2007	Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental
LA12/2007	Ley 12/2007, de 20 de noviembre, de promoción de la Igualdad de Género en Andalucía
LA14/2007	Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía
LA17/2007	Ley 17/2007, de 10 de diciembre, de Educación de Andalucía
LA21/2007	Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico de los Puertos de Andalucía
LA22/2007	Ley 22/2007, de 18 de diciembre, de Farmacia de Andalucía
LA1/2010	Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía
LA3/2010	Ley 3/2010, de 21 de mayo, por la que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior
LA9/2010	Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía
LA13/2011	Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
LA16/2011	Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía
LA1/2012	Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía
LA5/2016	Ley 5/2016, de 19 de julio, del Deporte de Andalucía
LA4/2017	Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía
DA120/1991	Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua en Andalucía
DA19/1995	Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía
DA297/1995	Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de Andalucía
DA208/1997	Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
DA155/1998	Decreto155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía
DA95/2001	Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria
DA168/2003	Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas en Andalucía
DA2/2004	Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico
DA218/2005	Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en Compraventa y Arrendamiento de Vivienda de Andalucía
DA59/2005	Decreto 59/2005, de 1 de marzo, por el que se regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos industriales, así como el control, responsabilidad y régimen sancionador de los mismos
DA149/2006	Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y desarrolla determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005
DA169/2011	Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía
DA239/2011	Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía
DA73/2012	Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía
DA143/2014	Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía
DA141/2015	Decreto 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía. *Declarado nulo por Sentencia de 7 de septiembre de 2017 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJA
DA6/2016	Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía
DA141/2016	Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
OA2003	Orden de 24 de enero del 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia de Andalucía por la que se aprueban las "Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente"

CUADRO NÚMERO 34. ESQUEMA DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS. DECLARACIÓN RESPONSABLE. COMUNICACIÓN PREVIA. RDUY Y ORAU.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMUN (TÍTULO IV LEY 39/2015)						REGLAMENTO DISCIPLINA URBANÍSTICA ANDALUCÍA						Ordenanza reguladora del régimen de autorizaciones urbanísticas y actividades del Ayuntamiento de Granada. 28/05/2018				
						COMPETENCIA: órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de régimen local										
						Debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación urbanística										
INICIO DEL PROCEDIMIENTO	INFORMACIÓN Y ACTUACIONES PREVIAS. Art. 55 Ley 39/2015															
	CLASES DE INICIO. Art. 54 Ley 39/2015	OFICIO				CONTENIDO DE LA SOLICITUD (Artículo 13)	ESPECIFICACIONES	Actos de construcción, edificación, usos del suelo, etc.	SUBSANACIÓN Y REITERACIÓN DE LA SOLICITUD (artículo 15)	CONSIDERACIONES EN LAS SOLICITUDES		CONTENIDO DE LA SOLICITUD (artículos 52 y siguientes)	DOCUMENTACIÓN REQUERIDA EN LOS ANEXOS (artículos 52 y siguientes)	CONTROL CONTENIDO SOLICITUD GUL (artículo 3)	SUBSANACIÓN Y MEJORA DE LAS SOLICITUDES Y CONTENIDO GENERAL (artículos 54)	
		INTERESADO	SOLICITUD (CONTENIDO)	NORMAL	SUBSANACIÓN Y MEJORA DE LA SOLICITUD			Parcelación		Acompañar autorizaciones/informes precep. otras Administraciones	EXAMEN. Plazo 10 días. Comprobación si se incluye en un supuesto de actividad Comunicada (artículo 55)					
								Ocupación/Utilización		Supuestos Necesario el visado Proyectos Técnicos (artículo 14)						
								Suelo no urbanizable (artículo 17)		Supuestos no es necesario Proyecto Técnico (artículo 18)						
				DECLARACIÓN RESPONSABLE			NO AFECTA A PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS									
				COMUNICACIÓN PREVIA												
	MEDIDAS PROVISIONALES	Suspensión temporal de actividades														
		Prestación de fianza														
		Retirada o intervención de bienes														
		Embargo preventivo														
		depósito, retención o inmovilización de cosa mueble														
		La intervención y depósito de ingresos														
		Consignación o constitución de depósito														
		La retención de ingresos														
	otras medidas															
	ACUMULACIÓN															
ORDENACIÓN DEL PROCESIMIENTO	EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO															
	IMPULSO															
	TRÁMITES/CONCENTRACIÓN DE TRÁMITES															
	CUESTIONES INDICENTALES															
INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	ACTOS DE INSTRUCCIÓN															
	ALEGACIONES															
	PRUEBA															
	INFORMES					INFORMES TÉCNICO Y JURÍDICO (artículo 16)		INFORMES (artículos 55 y 56)								
	AUDIENCIA A LOS INTERESADOS															
	INFORMACIÓN PÚBLICA													INFORMACIÓN PÚBLICA (artículo 55)		
FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	RESOLUCIÓN	ACTUACION COMPLEMENTARIA	EXPRESA		PLAZO DE RESOLUCIÓN (artículos 19 y 20)	EXPRESA		RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y PLAZOS (artículos 57 y 58 -por tipos de licencia-)								
			TÁCITA			TÁCITA										
	DESISTIMIENTO															
	RENUNCIA															
	IMPOSIBILIDAD DE TERMINARLO CAUSAS SOBREVENIDAS															
CONVENCIONAL																
CADUCIDAD					CADUCIDAD (artículo 22)											
EJECUCIÓN					EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDFICACIÓN (artículo 21)							PRESENTACIÓN PROYECTO EJECUCIÓN (artículo 59)		CONTROL A POSTERIORI (artículos 60 y siguientes)		

CUADRO NÚMERO 35. CLASIFICACIÓN DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN EL PGOU. RELACIÓN CON EL CONTENIDO DEL RDUA.

ACTOS SUJETOS A LICENCIA SEGÚN EL PGOU (DESARROLLO OML)			LISTADO ARTÍCULO 169 DE LA LOUA CONCRETADO EN LOS ARTÍCULO 7 Y 8 DEL RDUA		
Ordenanza reguladora del régimen de autorizaciones urbanísticas y actividades del Ayuntamiento de Granada (Artículo 36)					
DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	OBRAS CIVILES SINGULARES		OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES	La construcción de obras de infraestructura	
	ACTUACIONES ESTABLES	MOVIMIENTO DE TIERRAS		Los movimientos de tierra	
		TALA DE ÁRBOLES PROTEGIDOS		Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento	
		INVERNADEROS		La instalación de invernaderos	
		CASAS PREFABRICADAS Y SIMILARES		La instalación o ubicación de casas prefabricadas y similares	
		APERTURA CAMINOS Y ACCESOS EN SNU		La apertura de caminos y accesos a parcelas en SNU	
		CARTELES, PANELES Y VALLAS		La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas	
		INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES TEMPORALES		Las instalaciones y construcciones de carácter temporal	
		CIERRE DE MUROS Y VALLADOS PERMANENTES		Los cierres, muros y vallados	
		EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS		La extracción de áridos	
		ACTIVIDADES EXTRACTIVAS		Las actividades extractivas	
		ANTENAS Y OTROS EQUIPOS DE COMUNICACIÓN		Las antenas y otros equipos de comunicaciones	
	ZANJAS EN TERRENOS DOMINIO PÚBLICO				
		La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, etc.			
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (Artículo 10.1.16 de la Normativa)					
DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	OBRAS CIVILES SINGULARES				
	ACTUACIONES ESTABLES	TALA DE ÁRBOLES Y PLANTACIÓN DE MASA ARBÓREAS			
		MOVIMIENTO DE TIERRAS			
		ACONDICIONAMIENTO ESPACIO LIBRE PARCELA. EJECUCIÓN DE VADOS ACCESO A VEHÍCULOS			
		NUEVOS CERRAMIENTOS EXTERIOR DE TERRENOS. MODIFICACIÓN DE LOS EXSITENTES			
		IMPLANTACIÓN FIJA DE CASA PREFABRICADAS			
		INSTALACIONES LIGERAS DE CARÁCTER FIJO			
		RECINTOS E INSTALACIONES PARA ACTIVIDAD AL AIRE LIBRE			
		SOPORTES PUBLICITARIOS			
		ACTIVIDADES EXTRACTIVAS			
		VERTEDERO RESIDUOS Y ESCOMBROS			
		INSTALACIÓN DE DEPÓSITOS Y ALMACENAMIENTO			
		INSTALACIÓN Y CONSTRUCCIÓN SUBTERRÁNEO NO COMPRENDIDA EN PROYECTOS DE EDIFICACIONURBANIZACIÓN			
		USOS E INSTALACIONES QUE AFECTEN AL VUELO			
		ACTUACIONES PROVISIONALES		VALLADO Y OBRAS DE SOLARES	
				SONDEO DE TERRENOS	
	APERTURA DE ZANJAS Y CALAS				
	INSTALACIÓN DE MAQUINARIA, ANDAMIAJES Y APEROS				
	OCUPACIÓN DE TERRENOS POR FERIALES, ESPECTÁCULOS, ETC.				

CUADRO NÚMERO 36. APROXIMACIÓN A LOS EFECTOS DEL SILENCIO EN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONCESIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA

LISTADO ARTÍCULO 169 DE LA LOUA CONCRETADO EN LOS ARTÍCULO 7 Y 8 DEL RDUA				SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL			SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADO		
Artículo 7 RDUA	Artículo 8 RDUA			SUELO NO URBANIZABLE	SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUELO URBANO CONSOLIDADO	
DE PARCELACIÓN (también declaración de innecesariedad)	PARCELACIONES URBANÍSTICAS O RÚSTICAS	SUELO		SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO (1)	SILENCIO NEGATIVO (1)	SILENCIO NEGATIVO (1)	SILENCIO NEGATIVO (1)	
		DE UNIDADES EDIFICADAS O CONSTRUIDAS		SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	
URBANIZACIÓN	OBRAS DE VIALIDAD Y DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y OTROS ACTOS DE URBANIZACIÓN			SILENCIO NEGATIVO	No sometido en general a Licencia (2)	No sometido en general a Licencia (2)	No sometido en general a Licencia (2)	SILENCIO NEGATIVO (3)	
EDIFICACIÓN OBRAS E INSTALACIONES	EDIFICACIÓN	DEFINITIVA	NUEVA PLANTA	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	
			AMPLIACIÓN	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	
			MODIFICACIÓN O REFORMA	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO (4)	SILENCIO NEGATIVO (4)	SILENCIO NEGATIVO (4)	SILENCIO NEGATIVO (4)	
		PROVISIONAL		SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	No procede en general. Caso especial SILENCIO NEGATIVO	
		CONSTRUCCIÓN (que no sea edificación)	DEFINITIVA	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)
			PROVISIONAL	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	No procede en general. Caso especial SILENCIO POSITIVO
	INSTALACIÓN	DEFINITIVA	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	
		PROVISIONAL	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	No procede en general. Caso especial SILENCIO POSITIVO	
	DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES				SILENCIO POSITIVO (6)	SILENCIO POSITIVO (6)	SILENCIO POSITIVO (6)	SILENCIO POSITIVO (6)	SILENCIO POSITIVO (6)
	OCUPACIÓN UTILIZACION	LICENCIA DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE EDIFICIOS			El mismo sentido que la licencia que le dio o le puede dar cobertura	El mismo sentido que la licencia que le dio o le puede dar cobertura	El mismo sentido que la licencia que le dio o le puede dar cobertura	El mismo sentido que la licencia que le dio o le puede dar cobertura	El mismo sentido que la licencia que le dio o le puede dar cobertura
OBRA MENOR	Supuesto realizado en el artículo 18 del RDUA: "Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate".			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO (6)	SILENCIO POSITIVO (6)	SILENCIO POSITIVO (6)	SILENCIO POSITIVO (6)	
OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES	CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	
	MOVIMIENTOS DE TIERRA			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	SILENCIO POSITIVO (5)	
	TALAS EN MASAS ARBÓREAS Y VEGETACIÓN ARBUSTIVA. ARBOLES AISLADOS.		NO PROTEGIDOS	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	
			PROTEGIDOS	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO NEGATIVO	
	INSTALACIÓN DE INVERNADEROS			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	
	INSTALACIÓN O UBICACIÓN DE CASAS PREFABRICADAS Y SIMILARES			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	
	APERTURA DE CAMINOS Y ACCESOS ASÍ COMO SU MODIFICACIÓN O MODIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE SALVO AUTORIZACION DE ORGANISMO COMPETENTE			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	No procede	No procede	
	COLACIÓN DE CARTELES, PANELES, ANUNCIOS Y VALLAS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA SIEMPRE QUE NO ESTÉN EN LOCALES CERRADOS			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	
	INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES DE CARÁCTER TEMPORAL PARA ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	
	CERRES, MUROS Y VALLADOS PERMANENTES DE PARCELAS Y FINCAS.			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO (7)	
	EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	No procede en general. Caso especial SILENCIO POSITIVO	
	CUALQUIER ACTIVIDAD EXTRACTIVA (MINAS, SONDEOS, ETC.)			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	
	ANTENAS Y EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES. CANALIZACIONES Y TENDIDOS DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO (6)	SILENCIO POSITIVO (6)	SILENCIO POSITIVO (6)	SILENCIO POSITIVO (6)	
	UTILIZACIÓN DEL SUELO PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES MERCANTILES, INSUTRALES, ETC.			SILENCIO NEGATIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO	SILENCIO POSITIVO (6)	
	CUALQUIER OTRO ACTO QUE DETERMINE EL CORRESPONDIENTE PGOU				Especificar en cada supuesto	Especificar en cada supuesto	Especificar en cada supuesto	Especificar en cada supuesto	Especificar en cada supuesto

(1) Si afecta a ordenación urbanística: Límites de clases-categorías de suelo, o condiciones de la parcela edificable

(2) Obras autorizadas mediante proyecto de urbanización

(3) Si afecta a la ordenación urbanística: Alineaciones y rasantes

(4) Sólo si afecta a ordenación urbanística. Fundamentalmente afección a elementos protegidos

(5) En general es silencio positivo, salvo que afecte a elementos de la ordenación urbanística

(6) En general es silencio positivo, salvo que afecte a elementos protegidos

(7) Salvo que afecte a la ordenación urbanística: Alineaciones y rasantes

CUADRO NÚMERO 37: ESQUEMA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO SEGÚN LA LOUA.

ACTUACIONES PREVIAS (artículo 36 RDUa)	ACLARACIÓN HECHOS	No interrumpen prescripción (artículo 37 RDUa)		
	DETERMINACIÓN RESPONSABLE			
	POSIBLE INDICIO DE DELITO			
CARÁCTER (artículo 38 RDUa)	REAL			
INICIO (artículo 39 RDUa)	DE OFICIO			
	DENUNCIA			
INFORMES (artículo 39 RDUa)	TÉCNICO	Posible incorporación de medidas provisionales		
	JURÍDICO			
INTERVENCIÓN (artículo 39 RDUa)	ALEGACIONES	Personas que aparecen en Registro Públicos, registros fiscales o lo sean notoriamente titulares		
	MEDIOS DE PRUEBA			
	IDENTIFICACIÓN RESPONSABLES			
DETERMINACIÓN FINALIZACIÓN OBRAS (artículo 40 RDUa)	CON LICENCIA	Proyecto Técnico. Certificado fin de obras		
	SIN LICENCIA	Resto. Cuando lo comunique el titular		
		Cualquier medio de prueba		
MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN (artículo 42 RDUa)		No suspende	Multas coercitivas	
SUPUESTO COMPETENCIA COMUNIDAD AUTÓNOMA. (artículo 43 RDUa) *				
RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN (artículos 44, 45 y 46 RDUa)	LEGALIZACIÓN	Plazo (6 años, salvo supuestos del 185.2 de la LOUA)		
	REPOSICIÓN ESTADO ORIGINARIO			
PROCEDIMIENTO (artículo 47 RDUa)	REQUERIMIENTO	LEGALIZACIÓN (artículo 48 RDUa)	Legaliza	Aplicación proporcionalidad en su caso
		NO LEGALIZACIÓN (artículo 49 RDUa)	No legaliza	Multas coercitivas
				Reposición de la realidad
EJECUCIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE LA RESTAURACIÓN (artículo 50 RDUa)		CUMPLIMIENTO EQUIVALENCIA (artículo 51 RDUa)		
DECLARACIÓN DE ASIMILABLE A FUERA DE ORDENACIÓN (artículo 53 RDUa)				
RELACIÓN RESTAURACIÓN DE ORDEN/SANCIONADOR (artículos 54, 55, 56 y 57 RDUa)				
REVISIÓN DE LICENCIAS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO (artículos 58 y 59 RDUa)				
SUPUESTO DE OBRAS MANIFIESTAMENTE INCOMPATIBLES (artículo 52 RDUa)				

No es de aplicación. Declarado inconstitucional el artículo 188 de la LOUA por STC 154/2015. de 9 de julio de 2015

*No es de aplicación. Declarado inconstitucional el artículo 188 de la LOUA por STC 154/2015, de 9 de julio de 2015

Legalización en base a la aplicación del principio de proporcionalidad.

El artículo 182.3 de la LOUA determina que "reglamentariamente se establecerán los supuestos y condiciones en los que, con carácter excepcional y en aplicación del **principio de proporcionalidad**, quepa la legalización aún con disconformidades no sustanciales con la ordenación urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición".

El artículo 48.4 del RDUa señala que “con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se podrá solicitar y acordar la legalización de las actuaciones aún con desconformidades no sustanciales con la ordenación urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición”. Este Texto obliga a reseñar las **bases** que justifican la aplicación de este principio:

- a.- Su aplicación con carácter excepcional.
- b.- Se aplica a actuaciones desconformes con la ordenación urbanística de carácter no sustancial.
- c.- Su aplicación se justifica en la imposible o difícil reposición de la realidad física o legal.

Este mismo artículo señala los **criterios** a considerar a la hora de aplicar este principio:

- Superficie que exceda de lo autorizado.
- Visibilidad desde la vía pública.
- Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.
- Solidez de la obra ejecutada.
- Afección a barreras arquitectónicas.

Esta excepción **no se aplicará nunca a los supuestos de no prescripción** de las medidas de restauración del orden urbanístico contemplados en la Ley*, y “no podrán beneficiarse de la aplicación de este principio los responsables de la infracción que hayan sido sancionados por infracción urbanística grave o muy grave, impuesta por resolución firme” (este inciso ha sido declarado ilegal por el TSJA)**.

Finalmente “la resolución que ponga fin al procedimiento, dictada previos los informes técnico y jurídico que habrán de valorar el grado de desconformidad existente, habrá de motivar la aplicación del principio de proporcionalidad, y establecer la **indemnización sustitutoria** al aprovechamiento urbanístico materializado sin título***, en su caso”. De tal forma que “dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que, en ningún caso la aplicación de lo dispuesto en este apartado podrá reportar a las personas infractoras de la legalidad urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción****”.

***Artículo 185 de la LOUA:**

“1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación.

2. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los siguientes actos y usos:

A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de esta ley. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurran los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B).

B) Los que afecten a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, terrenos incluidos en la Zona de Influencia del Litoral, salvo los situados en suelo urbano o suelo urbanizable, o terrenos incluidos en parcelaciones urbanísticas en suelos que tengan la consideración de no urbanizable, con la salvedad recogida en el apartado A) anterior.

b) Bienes o espacios catalogados.

c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente”.

**** Este párrafo ha sido declarado nulo por la TSJA de 18 de mayo del 2017.** Esta Sentencia señala, entre otras cuestiones que *"al impedir al responsable de una infracción urbanística grave o muy grave la aplicación del principio de proporcionalidad, el RDUa está configurando una nueva sanción que no está prevista en la LOUA y que en consecuencia, carece de cobertura legal. En efecto, la LOUA establece en el artículo 208 las sanciones principales de naturaleza económica y en el 209 las denominadas 'medidas sancionadoras accesorias'. Entre estas últimas no se incluye la pérdida del beneficio del principio de proporcionalidad (...)".*

La prohibición de aplicación a la legalización de actuaciones no amparadas por la licencia, en base al principio de proporcionalidad, desarrolladas por responsables de infracciones urbanísticas graves o muy graves, necesita concreciones importantes, alguna de las cuales justifica su declaración de ilegalidad por parte del TSJA. Estas serían las siguientes:

-La necesidad de que la infracción se haya cometido con anterioridad, concluyendo sobre su tipificación y sobre la responsabilidad de los sujetos, lo que obligatoriamente implica la existencia de un ilícito distinto al objeto de la medida de legalización, ya sea sobre el mismo inmueble o sobre otro. El RDUa se refiere a responsables y no a acciones concretas, por lo cual parece que trata de evitar el hecho de que sujetos reincidentes se beneficien de una medida excepcional de legalización.

-La responsabilidad en una infracción tiene carácter subjetivo, mientras que la medida de legalización tiene carácter objetivo o real (artículo 38 del RDUa). En consecuencia es necesario determinar quién es el sujeto beneficiado por la acción de legalización (que sólo puede ser el que ostenta un derecho real sobre el inmueble, básicamente, el propietario), e identificar si ese sujeto ha cometido una infracción por acción ilícita sobre el mismo inmueble o sobre otro, aunque en ese otro haya intervenido en calidad distinta a la de titular de un derecho real sobre el mismo. Este interés de la norma por no beneficiar al reincidente, no permitiendo la legalizando de forma excepcional de acciones ilícitas sobre inmuebles de los que es titular, podía provocar situaciones paradójicas. Por ejemplo un sujeto sancionado como técnico director de una obra, no se vería beneficiado con la legalización, en aplicación de la proporcionalidad, de obras no amparadas en licencia, en un inmueble de su propiedad; o al contrario, un propietario de una obra no se vería beneficiado por la aplicación de este principio si el director de la obra ya fue sancionado por la ejecución de obras ilegales en un inmueble propiedad de este último.

-El RDUa no establece plazo entre la aplicación de la medida excepcional de legalización y la infracción cometida con anterioridad. Ni tampoco un número de infracciones o su envergadura (solo el hecho de que el responsable cometiera infracciones graves o muy graves). En este sentido el carácter excepcional en la aplicación del principio de proporcionalidad obligaría a su aplicación restrictiva impidiendo el beneficio a cualquier infractor, siempre que la infracción haya devenido firme, lo que supone una sanción accesoria no regulada legalmente.

-El supuesto de no aplicación del principio se refiere a infracciones graves y muy graves, pero nada dice del concepto de tipos específicos regulados en la legislación. Ahora bien, es evidente que un tipo específico puede, a su vez, ser encuadrado en un tipo básico, por lo que es necesario hacer ese esfuerzo de encaje cada vez que la infracción sea tipificada como un supuesto específico.

***** En algunos supuestos de aplicación del principio de proporcionalidad se puede admitir la legalización de mayor superficie edificable** que compute, además, como mayor *"aprovechamiento objetivo"* (frente al que tenía derecho a materializar el titular del inmueble como derecho subjetivo según el planeamiento y/o las correspondientes operaciones de equidistribución previas). El posible incremento de aprovechamiento implica legalizar un aprovechamiento objetivo superior al autorizado y reconocido como subjetivo en la licencia otorgada, por lo que esta indemnización debe adoptar la forma de **compensación monetaria sustitutiva** (regulada, en su día, en el artículo 64 de la LOUA):

"1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación (aquí habría que referirse a legalización que debe seguir un procedimiento similar a la licencia –artículo 48.1 del RDUa-), los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración

catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados. Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

**** Esta indemnización es independiente de la multa correspondiente a la infracción. Ahora bien, descontado el pago de la indemnización del aprovechamiento materializado en demasía, la imposición de la sanción debe de seguir las reglas señaladas en el artículo 72 del RDU, sin aplicar el concepto de reducción de la sanción por infracción con motivo de la legalización (artículo 79.2 del RDU: "si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe"). En cualquier caso no debe haber beneficio para el infractor como resultado de la comisión del ilícito (artículo 72 de RDU).

Imposibilidad de reposición de la realidad física: cumplimiento por equivalencia.

Si concurren causas que hagan imposible que jurídica o materialmente se pueda ejecutar la resolución sobre reposición de la realidad física alterada, se podrán adoptar medidas para asegurar, en lo posible, la efectividad del restablecimiento del orden jurídico.

Según el artículo 51.2 del RDU "con carácter previo a la adopción de tales medidas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán la imposibilidad material o legal y fijarán, en su caso, la **indemnización por equivalencia** en la parte que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno, pudiendo consistir en una cantidad en metálico, o en la cesión de una porción de terreno o edificación equivalente al aprovechamiento materializado sin título. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, que se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones, tomará en consideración aquellos bienes o intereses que, siendo objeto de protección por la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de reposición de la realidad física alterada".

Es evidente que en este supuesto (distinto al de legalización en base al principio de proporcionalidad) es necesario justificar de forma clara la imposibilidad, tanto material como legal, de aplicar las medidas de restauración propuestas.

El cumplimiento por equivalencia no implica legalización, de tal forma que las obras realizadas sobre las que se ordenó la restauración del orden urbanístico quedan en situación de **asimilación a fuera de ordenación***, tal y como señala el artículo 53.4 del RDU:

"La resolución dictada por el órgano competente, por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos, declarará el inmueble afectado en situación de asimilación a la de fuera de ordenación, identificando las circunstancias que la motivan y el régimen jurídico aplicable al mismo, con indicación expresa de que sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. La Administración pública competente estará facultada para instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente".

Es difícil concretar en qué consiste la compensación en caso de cumplimiento por equivalencia. Evidentemente si al final implica la materialización de un aprovechamiento urbanístico superior al autorizado, procede su **compensación** en los términos señalados en aplicación del principio de proporcionalidad. Pero parece que la regulación del RDU no sólo se refiere a eso, ya que se incide en el hecho de que se "tomará en consideración aquellos bienes o intereses que, siendo objeto de protección por la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de reposición de la realidad física alterada", por lo que es necesario tener en cuenta cómo afecta el incumplimiento de la obligación de restaurar a otros elementos objeto de protección (reducción de zonas de dominio público, destrucción de elementos a conservar o proteger, etc.).

El cualquier caso es significativa la posibilidad de que “la indemnización por equivalencia en la parte que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno” pueda “consistir en una cantidad en metálico, o en la cesión de una porción de terreno o edificación”.

***Disposición adicional Primera de la LOUA (“Situación de asimilado a fuera de ordenación”):**

“1. Quedarán en la situación de asimilado a fuera de ordenación las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 185.1. Se entenderá que la edificación está terminada cuando no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

2. En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, así como aquellas edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones establecido en el artículo 185.1, a contar desde la fecha de terminación de dichas edificaciones, y sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

3. El reconocimiento de la situación señalada en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones.

4. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento general que contenga las determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que, de conformidad a lo previsto en la legislación aplicable, contenga dicho instrumento de planeamiento y en la forma y plazos que establezca”.

Obras manifiestamente incompatibles.

El RDUa establece una serie de supuesto en los que, con independencia de las medidas de suspensión adoptadas, se deberá de **disponer la demolición inmediata de las actuaciones**, estableciendo un procedimiento sumario.

La aplicación de estas medidas extraordinarias, por su rapidez, tiene como objeto las **obras o actuaciones denominadas como manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística**, y que se relacionan en el artículo 52.2 del RDUa:

-Cuando exista una previa resolución administrativa denegatoria de la licencia para la ejecución de las obras objeto del procedimiento.

-Cuando la ilegalidad de las obras o edificaciones resulte evidente de la propia clasificación o calificación urbanística y, en cualquier caso, las actuaciones de parcelación o urbanización sobre suelos no urbanizables, y cualesquiera otras que se desarrollen sobre terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales o dotaciones públicas.

-En los supuestos de actos sujetos a licencia urbanística realizados sobre terrenos de dominio público sin haber obtenido previamente la correspondiente concesión o autorización demanial.

El **procedimiento** de reposición de la realidad física alterada para el supuesto de obras y actuaciones manifiestamente incompatibles se iniciará mediante acuerdo declarativo de la causa de incompatibilidad con la ordenación urbanística, fundamentado en los pertinentes informes técnico y jurídico. Se concederá audiencia a los interesados por un período no inferior a diez días ni superior a quince. En el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de inicio del procedimiento, se procederá a dictar resolución acordando la demolición de las actuaciones de urbanización o edificación, debiendo devenir el cumplimiento de la resolución en el plazo señalado en la misma, que en ningún caso será superior a dos meses.

En caso de incumplimiento de la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior, una vez transcurrido el plazo que se hubiere señalado para dar cumplimiento a la resolución, deberá **procederse a la ejecución subsidiaria de lo ordenado, sin que haya lugar a la imposición de multas coercitivas como medio de ejecución forzosa.**

CUADRO NÚMERO 38: ESQUEMA SOBRE INSPECCIÓN URBANÍSTICA SEGÚN LA LOUA.

NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN (artículo 30 RDUa)	
PLANES MUNICIPALES DE INSPECCIÓN (artículo 30.bis RDUa) Contenido	MEMORIA INFORMATIVA
	INVENTARIO
	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS
	PLAN DE ETAPAS
	PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL
FINES DE LA INSPECCIÓN (artículo 31 RDUa)	Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística
	Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actuación inspeccionada
	Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística
	Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que estime convenientes
	Colaborar con las Administraciones competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal
	Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean asignadas
FACULTADES Y DEBERES DE LOS INSPECTORES (artículo 32 RDUa)	
ACTAS DE INSPECCIÓN (artículo 33 RDUa)	Libro de Actas
CONTENIDO ACTAS DE INSPECCIÓN (artículo 34 RDUa)	
FORMALIZACIÓN ACTAS INSPECCIÓN (artículo 35 RDUa)	

CUADRO NÚMERO 39. ESQUEMA DE INFRACCIONES Y SANCIONES SEGÚN LA LOUA.

TIPOS BÁSICOS (artículos 207 LOUA y 78 RDUA)			SANCIÓN (artículos 208 LOUA y 79 RDUA)
INFRACCIÓN LEVE	La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando ésta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar		DE 600 A 2.999 €
	La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización		
	La publicidad que se haga de las obras y, en general de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, que contenga indicaciones disconformes con la ordenación urbanística o sea susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las condiciones urbanísticas de las citadas obras, actos o usos del suelo		
	Las certificaciones emitidas por técnico competente acreditativas de la antigüedad o características de las edificaciones, instalaciones y construcciones que no se ajusten a la realidad física o jurídica		
	Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves		
INFRACCIÓN GRAVE	La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve		DE 3.000 A 5.999 €
	Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por la Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos incluidas las Normativas Directoras para la ordenación urbanística, las ordenanzas municipales de edificación y urbanización y los instrumentos de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves. Se consideran instrumentos de gestión y ejecución a estos efectos los proyectos de urbanización, las reparcelaciones, la concesión de la ejecución de los sistemas de expropiación y cooperación y los convenios urbanísticos de gestión		
	La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora		
	La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística		
INFRACCIÓN MUY GRAVE	Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable		DE 6.000 A 120.000 €
	Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación		
	Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:	Suelos no urbanizables de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral	
		Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones	
		Bienes o espacios catalogados	
		Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado	
	La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas		

TIPOS ESPECÍFICOS			SANCIÓN
EN MATERIA DE PARCELACIÓN	Parcelaciones en suelo urbano (artículos 212 LOUA y 86 RDUa)		10% AL 20% VALOR VENTA
	Parcelaciones en terrenos con el régimen jurídico del suelo urbanizable (artículo 213 LOUA y 87 RDUa)		15% AL 30% VALOR VENTA
	Parcelaciones en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable (artículos 214 LOUA y 88 RDUa)	General	40% AL 80% VALOR VENTA (>VALOR RURAL)
		Terrenos dimensiones inferiores a parcela mínima	20% AL 40% VALOR VENTA FINCAS MENORES
EN MATERIA DE EJECUCIÓN	Obras de urbanización (artículos 215 LOUA y 89 RDUa)		75% AL 150% VALOR OBRAS EJECUTADAS
	Desarrollo de instrumentos de gestión y ejecución. Incumplimiento obligaciones (artículos 216 LOUA y 90 RDUa)		DE 600 A 60.000 €
	Conservación de obras de urbanización y de construcciones y edificaciones. Incumplimiento obligaciones (artículos 217 LOUA y 91 RDUa)		DE 600 A 60.000 €
EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	Obras en parcelas y solares edificables (artículos 218 LOUA y 92 RDUa)	Contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable en materia de usos, situación de la edificación y ocupación permitida en la superficie de la parcela, edificabilidad u ocupación y altura.	50% al 100% VALOR OBRA EJECUTADA
		Excedan de las permitidas con carácter general o particularizado en la situación legal de fuera de ordenación.	
	Obras en contra de la ordenación urbanística, suelo no urbanizable, urbanizable o urbano no consolidado (artículos 219 LOUA y 93 RDUa)		75% AL 150% VALOR OBRAS EJECUTADAS
	Obras en reservas para dotaciones (artículos 220 LOUA y 94 RDUa)		150% AL 200% VALOR DE OBRAS EJECUTADAS O DE LOS TERRENOS
	Otros actos de uso del suelo. Movimiento de tierras, extracción de áridos, etc. (artículos 221 LOUA y 95 RDUa)		DE 600 A 90.000 €
	Ocupación, utilización y modificación de usos (artículos 222 LOUA y 96 RDUa)		20% AL 25% VALOR DE LO AFECTADO
	Información y publicidad en las obras (artículos 223 y 97 RDUa)		DE 600 A 6.000 €
EN MATERIA DE BIENES Y ESPACIOS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO, CULTURAL, NATURAL Y PAISAJÍSTICO	Actos con incidencia en bienes o espacios de valor arquitectónico, histórico o cultural (artículos 224 LOUA y 98 RDUa)	El derribo o demolición, el desmontaje o la desvirtuación en cualquier otra forma, total o parcial, de construcciones, edificaciones o instalaciones objeto de especial protección por la ordenación urbanística aplicable por razones de singular valor arquitectónico, histórico o cultural	200% A 300% VALOR DE LO DESTRUIDO O ALTERADO
		Actuaciones previstas en el apartado anterior que afecten a construcciones, edificaciones o instalaciones que, por la ordenación urbanística aplicable, gocen de un nivel de protección inferior al previsto en el apartado anterior	100% AL 150% VALOR DE LOS DESTRUIDO O ALTERADO
	Actos con incidencia en espacios o bienes de valor natural o paisajístico (artículos 225 LOUA y 99 RDUa)	Realización de obras o desarrollos de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes objeto de especial protección por la ordenación urbanística por su relevante valor natural o paisajístico	200% AL 300% VALOR DE LA OBRA EJECUTADA
		Realización de obras o desarrollo de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes protegidos por la ordenación urbanística por su valor natural o paisajístico	100% AL 150% VALOR DE LA OBRA EJECUTADA
EN MATERIA DE INSPECCIÓN	La tala, la quema, el derribo o la eliminación por agentes químicos de masas arbóreas, vegetación arbustiva o de árboles aislados que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento		100% AL 150% VALOR DE LO DESTRUIDO
	Obstaculización a la labor inspectora (artículos 226 LOUA y 100 RDUa)		DE 3.000 A 6.000 €

CUADRO NÚMERO 40. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN (TÍTULO IV LEY 39/2015)					ESPECIALIDAD EXPEDIENTES SANCIONADORES	
INICIO DEL PROCEDIMIENTO. Arts. 58, 59, 60, 61 y 62 Ley 39/2015	INFORMACIÓN Y ACTUACIONES PREVIAS. Art. 55 Ley 39/2015				Determinar con mayor o menor precisión los hechos, identificación de las personas y circunstancias relevantes. Art. 55.2 Ley 39/2015	
	CLASES DE INICIO. Art. 54 Ley 39/2015	OFICIO			SIEMPRE DE OFICIO	Separación FASE DE INSTRUCCIÓN de la FASE SANCIONADORA. Art. 63 Ley 39/2015
					Traslado al instructor. Art. 64.1 Ley 39/2015	
					CONTENIDO. Art. 64.2 Ley 39/2015	Identificación de la persona o personas presuntamente responsables
	Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones					
	Identificación del instructor y, en su caso, Secretario del procedimiento					
	Órgano competente para la resolución					
	Medidas de carácter provisional que se hayan acordado					
	Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio					
	MEDIDAS PROVISIONALES. Art. 56 Ley 39/2015	INTERESADO. Art. 4 Ley 39/2015	SOLICITUD (CONTENIDO). Arts. 66 y 67 Ley 39/2015	NORMAL	SUBSANACIÓN Y MEJORA DE LA SOLICITUD. Art. 68 Ley 39/2015	
				DECLARACIÓN RESPONSABLE. Art. 69.1 Ley 39/2015		
				COMUNICACIÓN PREVIA. Art. 69.2 Ley 39/2015		
		Suspensión temporal de actividades. Art. 56.3.a Ley 39/2015				
		Prestación de fianza. Art. 56.3.b Ley 39/2015				
		Retirada o intervención de bienes. Art. 56.3.c Ley 39/2015				
		Embargo preventivo. Art. 56.3.c Ley 39/2015				
		Depósito, retención o inmovilización de cosa mueble. Art. 56.3.d Ley 39/2015				
		La intervención y depósito de ingresos. Art. 56.3.f Ley 39/2015				
Consignación o constitución de depósito. Art. 56.3.g Ley 39/2015						
La retención de ingresos. Art. 56.3.h Ley 39/2015						
Otras medidas. Art. 56.3.i Ley 39/2015						
ACUMULACIÓN. Art. 57 Ley 39/2015						
ORDENACIÓN DEL PROCESAMIENTO	EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO. Art. 70 Ley 39/2015					
	IMPULSO. Art. 71 Ley 39/2015					
	TRÁMITES/CONCENTRACIÓN DE TRÁMITES. Arts. 72 y 73 Ley 39/2015					
	CUESTIONES INDICENTALES. Art. 74 Ley 39/2015					
INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO	ACTOS DE INSTRUCCIÓN. Art. 75 Ley 39/2015					
	ALEGACIONES. Art. 76 Ley 39/2015					
	PRUEBA. Art. 77 y 78 Ley 39/2015					
	INFORMES. Arts. 79, 80 y 81 Ley 39/2015					
	AUDIENCIA A LOS INTERESADOS. Art. 82 Ley 39/2015					
FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. Art. 84 Ley 39/2015	INFORMACIÓN PÚBLICA. Art. 83 Ley 39/2015					
	RESOLUCIÓN. Art. 88 Ley 39/2015 (EXPRESA O TÁCITA)	ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS. Art. 87 Ley 39/2015			INSTRUCTOR ARCHIVO ACTUACIONES. Art. 89.1 Ley 39/2015	Inexistencia de los hechos
						Los hechos no resulten acreditados
	Los hechos probados no constituyan, de modo manifiesto, infracción administrativa					
	No exista o no se haya podido identificar a la persona o personas responsables o bien aparezcan exentos de responsabilidad					
	Ha prescrito la infracción					
	EL ÓRGANO INSTRUTOR FORMULARÁ UNA PROPUESTA de resolución que deberá ser notificada a los interesados. Art. 89.2 y 3 Ley 39/2015					
	Especialidades de la resolución en los procedimientos sancionadores. Art. 90 Ley 39/2015					
	DESISTIMIENTO. Art. 93 Ley 39/2015					
	RENUNCIA. Art. 94 Ley 39/2015					
	IMPOSIBILIDAD DE TERMINARLO CAUSAS SOBREVENIDAS. Art. 84.2 Ley 39/2015					
	CONVENCIONAL. Art. 86 Ley 39/2015					
CADUCIDAD. Art. 95 Ley 39/2015						
EJECUCIÓN. Arts. 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 y 105 Ley 39/2015						

CUADRO NÚMERO 41. ESQUEMA GENERAL DE ELEMENTOS A PROTEGER SEGÚN EL PGOU.

PGOU							TIPO DE INTERVENCIÓN	
PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	NIVEL 1. PROTECCIÓN MONUMENTAL						CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	
							RESTAURACIÓN	
	NIVEL 2. PROTECCIÓN INTEGRAL						CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	
							RESTAURACIÓN	
							REHABILITACIÓN	
							INTERVENCIÓN SINGULAR (Art. 11.2.13)	
	NIVEL 3. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL						CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	
							RESTAURACIÓN	
							REHABILITACIÓN	
							AMPLIACIÓN	
							ACONDICIONAMIENTO	
							INTERVENCIÓN SINGULAR (Art. 11.2.13)	
	NIVEL 4. PROTECCIÓN AMBIENTAL						CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	
							RESTAURACIÓN	
							REHABILITACIÓN	
							REESTRUCTURACIÓN	
						AMPLIACIÓN		
						ACONDICIONAMIENTO		
						INTERVENCIÓN SINGULAR (Art. 11.2.13)		
PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO	ARQUEOLÓGICO	ZONIFICACIONES ARQUEOLÓGICAS RECOGIDAS EN EL PGOU ATENDIENDO A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUELO URBANO	PERÍMETROS DEL CONJUNTO HISTÓRICO	ZONIFICACIÓN PEPRI ALHAMBRA		
					ZONIFICACIÓN PEPRI ALBAICÍN			
					ZONIFICACIÓN PEPRI CENTRO			
					SIN PEPRI. ÁMBITOS PGOU			
					EXTERIOR CONJUNTO HISTÓRICO	ÁMBITOS PGOU		
					EXTERIOR CONJUNTO HISTÓRICO NO DELIMITADOS	ÁMBITOS PGOU		
				SUELO URBANIZABLE		HALLAZGOS CASUALES		
				SUELO NO URBANIZABLE	CONJUNTOS HISTÓRICOS	ÁMBITOS PGOU		
					FUERA CONJUNTO HISTÓRICOS	ÁMBITOS PGOU		
								HALLAZGOS CASUALES
		ÁREAS ARQUEOLÓGICAS DE CONSERVACIÓN PREFERENTE	PEPRI ALHAMBRA	RECINTO ALHAMBRA-GENERALIFE		Maqbarat al-Sabika		
						Maqbarat Bab-al-Fajjarin		
						Maqbarat al-Assal		
						Restos murarios del Palacio de Alijares		
						Albercón del Negro		
						Restos murarios de Dar al-Arusa		
						Aljibe de la lluvia		
						Cuevas		
						Castillo de Santa Elena		
					VILLA ROMANA CALLE PRIMAVERA/RESTOS ALFARES ROMANOS DE CARTUJA			
		ÁREAS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (NO TIENEN CONSIDERACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN PREFERENTE)	NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA I. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA MÁXIMA		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)			
					EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA ABIERTA			
			NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA II. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA NORMAL		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS			
					EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS			
			NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA III. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA CUATELAR		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)			
					EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA ABIERTA			
			FORTIFICACIONES Y ESTRUCTURAS EDILICIAS EMERGENTES		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS			
					EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS			
			RESTOS SUBYACENTES DE FORTIFICACIONES		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)			
					EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA ABIERTA			
				ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS				
				EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS				
				PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)				
				ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS				
				EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS				
				PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)				
				ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS				
				EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS				
				PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)				
				ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS				
				EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS				
				PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)				
				ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS				
				EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS				
				PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)				
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						
		PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA (CON EL PROYECTO EDIFICACIÓN)						
		ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y CONTROL DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS						
		EXCAVACIÓN ARQUEOLÓGICA CON SONDEOS ESTRATIGRÁFICOS						

CUADRO NÚMERO 42. EQUIPARACIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS. PGOU Y PEPRI.

PGOU	PEPRI ALHAMBRA	PEPRI ALBAICÍN	PEPRI CENTRO
NIVEL 1.- PROTECCIÓN MONUMENTAL	NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL, MONUMENTOS	NIVEL 1.- PROTECCIÓN TOTAL (MONUMENTAL)	NIVEL BIC
NIVEL 2.- PROTECCIÓN INTEGRAL	NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUITÉCTONICA	NIVEL 2.- PROTECCIÓN INTEGRAL	NIVEL A.1.- INTERÉS ARQUITECTÓNICO. SINGULAR
NIVEL 3.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL		NIVEL 3.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	NIVEL A.2.- INTERÉS ARQUITÉCTONICO. TIPOLOGICO
NIVEL 4.- PROTECCIÓN AMBIENTAL		NIVEL 4.- PROTECCIÓN AMBIENTAL	NIVEL B.- INTERÉS EN EL CONJUNTO

CUADRO NÚMERO 43. TIPOS DE OBRAS ADMITIDOS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS. PGOU Y PEPRI.

PGOU		PEPRI ALHAMBRA		PEPRI ALBAICÍN		PEPRI CENTRO			
	TIPO DE INTERVENCIÓN		TIPO DE INTERVENCIÓN		TIPO DE INTERVENCIÓN		TIPO DE INTERVENCIÓN		
PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO	NIVEL 1. PROTECCIÓN MONUMENTAL	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL, MONUMENTOS	NIVEL 1. TOTAL (MONUMENTAL)	GRADO 1	INTERVENCIÓN SOBRE BIENES DE INTERÉS CULTURA	NIVEL BIC	RESTAURACIÓN	
		RESTAURACIÓN			GRADO 2	RESTAURACIÓN			
	NIVEL 2. PROTECCIÓN INTEGRAL	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		CONSERVACIÓN	NIVEL 2. INTEGRAL	GRADO 1	RESTAURACIÓN	NIVEL A.1	CONSERVACIÓN
		RESTAURACIÓN		RESTAURACIÓN		GRADO 2	RESTAURACIÓN		RESTAURACIÓN
		REHABILITACIÓN		REHABILITACIÓN			REFORMA		REHABILITACIÓN
		INTERVENCIÓN SINGULAR (Art. 11.2.13)		DEMOLICIÓN CUERPOS AÑADIDOS			RESTAURACIÓN		EXCEPCIONALMENTE REESTRUCTURACIÓN PARCIAL
				ADECUACIÓN Y MEJORA		GRADO 3	REFORMA		
				ADECUACIÓN A PARÁMETROS ORDENANZAS			REESTRUCTURACIÓN		
						GRADO 4	RESTAURACIÓN		
							REFORMA		
							REESTRUCTURACIÓN		
						GRADO 5	RESTAURACIÓN		
							REFORMA		
							REESTRUCTURACIÓN		
							NUEVA PLANTA CON CONSERVACIÓN DE FACHADA Y TIPOLIGIA		
	NIVEL 3. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUITÉCTONICA		NIVEL 3. ESTRUCTURAL	GRADO 1	RESTAURACIÓN	NIVEL A.2	CONSERVACIÓN
		RESTAURACIÓN				REFORMA	RESTAURACIÓN		
		REHABILITACIÓN				RESTAURACIÓN	REHABILITACIÓN		
		AMPLIACIÓN				REFORMA	REESTRUCTURACIÓN		
		ACONDICIONAMIENTO				REESTRUCTURACIÓN			
		INTERVENCIÓN SINGULAR (Art. 11.2.13)				RESTAURACIÓN			
						REFORMA			
						REESTRUCTURACIÓN			
						NUEVA PLANTA CON CONSERVACIÓN DE FACHADA Y TIPOLIGIA			
	NIVEL 4. PROTECCIÓN AMBIENTAL	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			NIVEL 4. AMBIENTAL	GRADO 1	RESTAURACIÓN	NIVEL B	CONSERVACIÓN
		RESTAURACIÓN				REFORMA	RESTAURACIÓN		
		REHABILITACIÓN				REESTRUCTURACIÓN	REHABILITACIÓN		
		REESTRUCTURACIÓN				NUEVA PLANTA CON CONSERVACIÓN DE FACHADA Y TIPOLIGIA	REESTRUCTURACIÓN		
		AMPLIACIÓN				RESTAURACIÓN	AMPLIACIÓN INTEGRADA		
		ACONDICIONAMIENTO				REFORMA			
		INTERVENCIÓN SINGULAR (Art. 11.2.13)				REESTRUCTURACIÓN			
						NUEVA PLANTA CON CONSERVACIÓN DE FACHADA Y TIPOLIGIA			
						NUEVA PLANTA CON INTEGRACIÓN			
						RESTAURACIÓN			
						REFORMA			
						REESTRUCTURACIÓN			
						NUEVA PLANTA CON CONSERVACIÓN DE FACHADA Y TIPOLIGIA			
						NUEVA PLANTA CON INTEGRACIÓN			
						INTERVENCIÓN GENÉRICA			

CUADRO NÚMERO 44. ORDENANZAS VIGENTES EN GRANADA RELACIONADAS CON LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL.

- Ordenanza Reguladora de la Señalización y Balizamiento de las Obras que se Realizan en la Vía Pública. 4/11/1988.
- Reglamento de Funcionamiento de los Centros Municipales de Distrito. 22/05/1989.
- Reglamento del Consejo Municipal de Minusválidos. 27/09/1991.
- Reglamento del Consejo Municipal sobre Drogodependencias. 21/01/1993.
- Reglamento del Consejo Municipal de la Mujer. 29/01/1993.
- Ordenanza de Uso y Protección de Zonas Ajardinadas. 16/01/1996.
- Ordenanza Reguladora de Carga y Descarga. 28/06/1996.
- Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación. 8/07/1996.
- Ordenanza Reguladora del Aparcamiento Público del Centro de Actividades Comunitarias del Albaicín. 01/01/1997.
- Ordenanza General de Circulación y ocupación de espacios públicos de la ciudad de Granada. 31/10/1997.
- Ordenanza reguladora de actividades funerarias y otros servicios mortuorios. 20/12/1997.
- Reglamento de concesión de ayudas a personas físicas, club deportivos y demás personas jurídico-privadas sin animo de lucro, para la dotación y mejora de equipamientos deportivos. 25/01/2000.
- Ordenanza general de los mercados municipales minoristas de la ciudad de Granada. 23/02/2000.
- Estatutos del Consorcio Centro de Formación en artesanía, restauración y rehabilitación del patrimonio histórico, artístico y cultural Albaicín. 28/09/2001.
- Ordenanza Municipal reguladora del transporte público de esclares en la Ciudad de Granada. 01/02/2002.
- Estatutos del Consorcio Granada para la Música. 25/10/2002.
- Ordenanza Municipal sobre Captación Solar Térmica en el Municipio de Granada. 13/01/2003.
- Reglamento de los centros de día Municipales para la tercera edad. 19/05/2003.
- Reglamento del archivo general administrativo del Ayuntamiento de Granada. 21/12/2003.
- Reglamento de participación ciudadana. 20/08/2004.
- Reglamento orgánico de la comisión especial de sugerencias y reclamaciones del Ayuntamiento de Granada. 20/08/2004.
- Ordenanza municipal reguladora de las instalaciones de estaciones radioeléctricas en Granada. 18/11/2004.
- Ordenanza Reguladora de la concesión de subvenciones. 14/01/2005.
- Estatutos del Consejo Local de Medio Ambiente. 18/07/2005.
- Ordenanza reguladora de los usos y condiciones de los locales de espectáculo y reunión. 9/09/2005.
- Ordenanza municipal de limpieza y ornato público y gestión de residuos urbanos. 10/04/2006.
- Ordenanza reguladora de determinadas actividades de ocio en el término municipal de Granada. 18/05/2007.
- Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Acústico en Granada. 15/05/2007.
- Ordenanza reguladora de determinadas actividades de ocio en el término municipal de Granada. 18/05/2007.
- Ordenanza reguladora de la concesión de edificios y dependencias municipales. 22/07/2008.
- Reglamento de Funcionamiento de los Centros Cívicos Municipales. 24/09/2009.
- Ordenanza de medidas para fomentar y garantizar la convivencia ciudadana en el espacio público de Granada. 21/10/2009.
- Ordenanza municipal reguladora en la vía pública del rastro de antigüedades en Granada. 14/12/2009.
- Ordenanza Municipal Reguladora de los Vertidos a la Red de Alcantarillado del Ayuntamiento de Granada. 20/07/2010.
- Ordenanza reguladora de vías de estacionamiento limitado. 15/07/2010.
- Plan Municipal de Inspección Urbanística. 29/03/2011.
- Estatutos de la Agencia Pública Administrativa Local “Agencia Albaicín Granada”. 17/02/2012.
- Ordenanza reguladora actividad de patrocinio del Ayuntamiento de Granada. 17/02/2012.
- Estatutos de la Agencia Municipal Tributaria del Excmo. Ayuntamiento de Granada. 13/03/2012.
- Reglamento de la asesoría jurídica de Granada. 16/05/2012.
- Ordenanza municipal por la que se establecen las bases de funcionamiento del registro público municipal de demandantes de vivienda protegida. 9/08/2012.
- Instrucción reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. 11/09/2012.
- Ordenanza reguladora de la instalación de vallas publicitarias en el término municipal de Granada. 26/11/2012.
- Ordenanza Municipal reguladora de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas. 26/11/2012.
- Plan de movilidad urbana sostenible de Granada. 20/03/2013.
- Reglamento del Consejo Municipal de Movilidad. 23/08/2013.
- Ordenanza municipal reguladora de la instalación de vallas, andamios, medios auxiliares de obras y contenedores. 24/10/2013.
- Reglamento regulador del Consejo Municipal de Seguridad Vial. 8/11/2013.
- Estatutos de la Sociedad Mixta Empresa Municipal de Cementerio y Servicios Funerarios S.A.- EMUCESA. 4/12/2013.
- Ordenanza reguladora de las bases para la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia Competitiva del área de Familia, Bienestar Social e Igualdad de Oportunidades. 27/02/2014.
- Reglamento Municipal para la Utilización de Espacios de la Concejalía de Juventud. 21/02/2014.
- Ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública con terrazas y estructuras auxiliares en Granada. 13/03/2014.
- Ordenanza reguladora de las zonas de acceso restringido y carriles de circulación especialmente protegidos de la ciudad de Granada. 13/03/2014.
- Ordenanza Municipal Reguladora del Paso de Vehículos a Inmuebles. 15/04/2014.
- Ordenanza municipal reguladora de la tenencia de animales. 11/08/2014.
- Ordenanza municipal reguladora de canalizaciones y redes de servicios. 10/09/2014.
- Decreto ampliación de la Ordenanza de zonas de control de acceso restringido. 29/01/2015.
- Plan Granada+Imagen. Habilitación de lugares para grafitismo artístico libre. 10/04/2015.
- Decreto de aprobación tabla de valoración para costes de la ejecución subsidiaria IEE. 28/07/2015.
- Ratificación de la Estrategia Granada 2020: Haciendo Humano lo Urbano (EG2020), por el Pleno Municipal. 6/07/2015.
- Ordenanza reguladora del servicio de transporte público de viajeros y viajeras en automóviles de turismo auto-taxis en el municipio de Granada. 22/10/2015.
- Regulación de la actividad de artistas urbanos. 1/07/2016.
- Reglamento del Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de Granada. 4/07/2017.
- Ordenanza reguladora del comercio ambulante en el término municipal de Granada. 27/07/2017.
- Ordenanza reguladora del uso de los huertos municipales del Ayuntamiento de Granada. 27/09/2017.
- Ordenanza reguladora del comercio ambulante en el Término Municipal de Granada. 10/10/2017.
- Ordenanza reguladora del deber de conservación de los edificios en Granada. 13/04/2018.
- Reglamento del Consejo Social de Granada 2014. 8/05/2018.
- Ordenanza reguladora del régimen de autorizaciones urbanísticas y actividades del Ayuntamiento de Granada. 28/05/2018.
- Ordenanza Reguladora del Ferial del Corpus. 26/04/2018.
- Estatutos de La Fundación pública local GRANADA EDUCA. 3/05/2019.
- Ordenanza municipal de circulación de peatones, bicicletas y vehículos de movilidad personal. 21/04/2020.
- Reglamento de los Consejos Municipales Sectoriales del Área de Derechos Sociales, Familia, Infancia, Igualdad y Accesibilidad. 31/08/2020.
- Ordenanza reguladora de la ocupación de vía pública con la instalación de quioscos en el término municipal de Granada. 9/09/2020.

Fuente: <https://www.granada.org/inet/wordenanz.nsf/resumen/local>

CUADRO NÚMERO 45. DESARROLLO DEL USO TERCIARIO DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN, EN DISTINTOS TIPOS DE LOCALES O INSTALACIONES SINGULARES.

LOCALES DE ESPECTÁCULO Y REUNION	Local de espectáculos o reunión	Nivel 1. Pequeño local	En planta baja con una superficie menor de 50 m2 con capacidad máxima simultánea de usuarios según determine la normativa de aplicación. Cuando el local se destine a la actividad de Café-Bar, deberá tener como mínimo una superficie útil de 30 m2
		Nivel 2. Local hasta 300 m2	En planta baja, con o sin semisótano o sótano anejos y con superficie total construida de hasta 300 m2 y una capacidad máxima simultánea de 250 usuarios o espectadores
		Nivel 3. Local sin limitación	En plantas baja, con o sin semisótano o sótano anejos, entreplantas o primera planta (cuando el nivel de ésta última no sea superior a 4 metros sobre el nivel de rasante de planta baja), sin limitación de superficies o capacidad y con acceso distinto e independiente desde la vía pública
		Nivel 4. Pubs	Cafés y Bares en todas sus categorías con música, con independencia de que tengan o no cocina y cuyo horario especial de cierre nocturno, autorizado por Gobernación u organismo que le sustituyera, será el reglamentado para este uso, situado en planta baja, con sótano o semisótano anejo destinado a uso exclusivo de almacén, y con una superficie construida mínima de 100 m2
		Nivel 5. Teterías	Locales en los que se sirve té, infusiones y otras bebidas no alcohólicas y/o manjares, para consumir sentados y en los que la superficie del local destinada al público está ocupada por mesas y sillas, pudiendo disponer de un pequeño mostrador para el servicio de camareros, y con zona específica de elaboración
	Instalación singular de espectáculos o reunión	Nivel 1. Terraza al aire libre	Concebida como área de recreo o reunión con una superficie de parcela inferior a 2.000 m2 pudiendo admitirse kioscos o pequeñas construcciones accesorias en una sola planta independientes de la vivienda e integradas tipológicamente con el entorno
		Nivel 2. Instalación singular	Instalación al aire libre o en edificio singular, con posibilidad de albergar otros usos normalmente terciarios y sin limitación en la superficie de parcela

CUADRO NÚMERO 46: ESQUEMA DE SUPUESTOS DE FO Y AFO Y LAS POSIBILIDADES DE ACREDITACIÓN DE DICHAS CIRCUNSTANCIAS, SEGÚN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.

FO	DISCONFORME CON LA ORDENACIÓN	ANTERIOR 1975	EQUIVALENTE LICENCIA	SUELO NO URBANIZABLE	NO PROCEDE LICENCIA OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN AL NO EXISTIR LICENCIA PREVIA Y NO CUMPLIR CON LA ORDENACIÓN	CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA LIMITACIONES	LICENCIA DE OBRAS AUTORIZABLES. LIMITACIONES	LEGALIZACIÓN	
		ANTERIOR MEDIDAS RESTAURACIÓN 1990		SUELO URBANO Y URBANIZABLE					
		CON LICENCIA U OTRO TÍTULO HABILITANTE EN EL RESTO DE LOS CASOS		CON LICENCIA OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN					
				SIN LICENCIA OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN	OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN CONFORME Art. 13.1.d RDUa				
AFO	SIN LICENCIA U OTRO TÍTULO HABILITANTE. DISCONFORME CON LA ORDENACIÓN. PRESCRITAS LAS MEDIDAS DE RESTAURACIÓN					DECLARACIÓN AFO	NO LEGALIZACIÓN		
							OBRAS	SEGURIDAD	
								SALUBRIDAD	
								HABITABILIDAD	
						DOTACIÓN DE SERVICIOS			
						NO DECLARACIÓN DE AFO	NO LEGALIZACIÓN		
NO OBRAS									
NO SERVICIOS									

Regulación de la declaración de AFO, artículos 5 al 9 del DLA 3/2019.

CUADRO NÚMERO 47: RESUME EL CONTENIDO DEL DLA3/2019, CON REFERENCIA AL CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES.

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES (Título II Decreto-Ley 3/2019)	OBJETO (art. 10): "Tienen por objeto identificar y delimitar concretas agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y adoptar las medidas pertinentes para el establecimiento de las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos para garantizar las condiciones de mínimas de seguridad y salubridad de la población, mejorar la calidad ambiental e integrar territorial y paisajísticamente dichas agrupaciones" .	INCORPORACIÓN DE EDIFICACIONES IRREGULARES AL PLANEAMIENTO	GENERAL (Capítulo I del Título III)	RÉGIMEN GENERAL DE INCORPORACIÓN (art. 16)
	CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN (art. 11): "1. La identificación y delimitación del ámbito de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial deberá tomar en consideración el grado de proximidad de las edificaciones, que se medirá mediante la densidad edificatoria. La superficie del ámbito y su densidad edificatoria deberán ser suficientes para que resulte sostenible la implantación de las infraestructuras comunes. Dichos extremos deberán quedar justificados expresamente en el Plan Especial. 2. En los ámbitos, de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, que cuenten con ordenación detallada aprobada definitivamente, no se podrán formular los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial regulados en este título. 3. Tampoco procede la formulación de los citados Planes Especiales en ámbitos donde no existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado. Cuando existan en el ámbito edificaciones irregulares sobre las que sí sea posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística, el Plan Especial contemplará las medidas necesarias que impidan el acceso de estas edificaciones a las redes de infraestructuras".			ESTÁNDARES EN ÁMBITOS DE EDIFICACIONES IRREGULARES INCORPORADAS AL PLANEAMIENTO (art. 17)
	CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL (art. 12): "a) La identificación y delimitación del ámbito, que incluirá los terrenos estrictamente necesarios para implantar las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y adoptar las medidas que garanticen la mejora de la calidad ambiental y la integración territorial y paisajística del ámbito. b) La clase y la categoría del suelo, así como el régimen de usos permitidos, según el planeamiento vigente, donde se sitúa la agrupación de edificaciones irregulares. c) La identificación de las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y su situación jurídica. d) La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones. e) Las infraestructuras viarias y de servicios existentes, incluidas las conexiones exteriores, con indicación de sus características, su estado de conservación y funcionamiento. f) Las mejoras sobre las infraestructuras existentes y, en su caso, la propuesta de nuevas infraestructuras viarias y para el suministro de los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica necesarias para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad. Así como su conexión con las redes exteriores. g) Determinaciones sobre el tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes, que no podrán superar las previstas en el artículo 15.2. h) Análisis de los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la agrupación de edificaciones, su impacto ambiental y territorial y las medidas que permitan minimizar dichos riesgos y adecuar ambiental y territorialmente la agrupación. i) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento. j) Estudio paisajístico del ámbito con las medidas a adoptar para minimizar su impacto y garantizar su integración. k) Estudio de viabilidad económica de la actuación que se propone, que incluirá los costes, su distribución y asignación y el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas. En caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la Hacienda Local. l) Otros estudios y documentación requerida por la normativa ambiental y territorial aplicable. m) Plazos y programación temporal para la ejecución de las distintas medidas y obras contempladas, de acuerdo con las fases o zonas que a tal efecto se establezcan en el Plan Especial. El Plan Especial podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su puesta en servicio".			COSTES Y OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (art. 18)
	MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL (art. 13): "1. Se incorporarán al Plan Especial las medidas correctoras necesarias para minimizar los posibles impactos ambientales y territoriales de la agrupación de edificaciones irregulares que, como mínimo, incluirán las siguientes: a) Medidas de mejora de las condiciones de salubridad para evitar que se vea afectada la salud de las personas o se alteren las condiciones medioambientales del entorno. A estos efectos se diseñará la red de evacuación de aguas residuales y el sistema de depuración necesario para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. b) Medidas que corrijan los impactos generados por la agrupación de las edificaciones irregulares que pongan en peligro las condiciones ambientales o paisajísticas del entorno y, en especial, aquellos impactos que: 1.º Afecten a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos o puedan provocar peligro de incendio. 2.º Provoquen la contaminación de la tierra, el agua o el aire. 3.º Alteren la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico. c) Medidas que minimicen los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas, y, en concreto: 1.º En el caso de que la agrupación de edificaciones irregulares se encuentre en terreno forestal o contiguo a éste, se contemplarán las medidas que la legislación forestal establezca. 2.º En caso de que la agrupación de edificaciones irregulares se encuentre ubicada en suelos con riesgo cierto de inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, se adoptarán las medidas que eviten la vulnerabilidad y garanticen la autoprotección. En los casos anteriores, las personas propietarias deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable deberá incorporarse a la documentación del Plan Especial. 2. El cumplimiento de estas medidas se realizará mediante la comprobación de la adecuación de las obras ejecutadas a las determinaciones del Plan Especial y del Proyecto de obras públicas ordinarias".		INCORPORACIÓN DESDE EL SUELO NO URBANIZABLE (Capítulo III del Título III). A suelo urbano no consolido y urbanizable, o mantenimiento como no urbanizable. COMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	FUNDAMENTOS GENERALES DE LA INCORPORACIÓN (art. 19)
	PROCEDIMIENTO Y EJECUCIÓN (art. 14): "1. Corresponde al Ayuntamiento la formulación, tramitación y aprobación del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial. Dichos planes se podrán formular y aprobar sin necesidad de que estén previstos o desarrollen el Plan General de Ordenación Urbanística o Planes de Ordenación Territorial y, también, en ausencia de los citados instrumentos. 2. El procedimiento para la tramitación y aprobación de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial será el establecido en la LOUA. 3. Los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial se someterán a Evaluación Ambiental Estratégica de conformidad a lo establecido en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y a Informe de Evaluación de Impacto en Salud conforme a la Ley, de Salud Pública de Andalucía. 4. La ejecución del Plan Especial se efectuará mediante Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización".			IDENTIFICACIÓN DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES PARA SU INCORPORACIÓN AL PLANEAMIENTO (art. 20)
	EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL (art. 15): "La aprobación del Plan Especial producirá los siguientes efectos: 1. Las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones serán indivisibles, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial. 2. En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título I, una vez acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar obras de conservación y de reforma, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación. En ningún caso, se podrá conceder licencia de obra o uso alguna que implique ampliación de la edificación existente, ni siquiera con elementos desmontables provisionales. 3. En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados. Sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de dictar resolución de reposición de la realidad física alterada, en la ejecución de ésta se podrá acordar el cumplimiento por equivalencia, en los términos previstos reglamentariamente para los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución en sus propios términos, pudiendo consistir dicho cumplimiento en la participación de la persona propietaria en las cargas derivadas del Plan Especial, en la forma y plazos que en el mismo se establezcan. 4. Las parcelas no edificadas que el Plan Especial no destine a infraestructuras de servicios comunes permanecerán sin edificación manteniendo el uso que les corresponda y quedando exentas del pago de los costes de urbanización, hasta su incorporación, si procede, a la ordenación urbanística de acuerdo con lo establecido en el título III. 5. El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan".			NO PROCEDEN (art. 20.3)
				CRITERIOS PARA LA INCORPORACIÓN (al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable) (art. 21)
				MODULACIÓN DE PARÁMETROS DE CRECIMIENTO (Apliación Noma 45 del POTA) (art. 22)
				RÉGIMEN DE INCORPORACION (art. 23). Urbanización y edificación
				RÉGIMEN DE LAS AGRUPACIONES IRREGULARES INCOMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (art. 24). Se mantiene como no urbanizable. Condiciones del Plan Especial para la adecuación territorial y urbanística. SUPUESTO DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

DOCUMENTACIÓN. BOP NÚMERO 217 DE 15 DE NOVIEMBRE DEL 2017. RESOLUCIÓN POR LA QUE SE DEJA SIN EFECTO EL DICTAMEN DE 19/02/2013, Y RESOLUCIÓN POR LA QUE SE DEJA SIN EFECTO LA INSTRUCCIÓN DE 14 DE ABRIL DEL 2015.

Página 32

Granada, miércoles, 15 de noviembre de 2017

B.O.P. número 217

bre, mediante sistema de "leasing", "renting", u otro similar.

- Documentación justificativa que acredite que el solicitante dispone de un vehículo, cuyo titular es una persona jurídica, radicada en el mismo domicilio (copia de escritura de la sociedad, en la que figure el domicilio de la misma).

D) Declaración responsable de no ser propietario, arrendatario o usuario de plazas de garaje o cocheras.

B) INTERESADOS QUE SOLICITEN RENOVAR LA AUTORIZACIÓN.

- Declaración responsable, conforme al modelo oficial, de que siguen reuniendo las condiciones establecidas en el programa y autorización al Ayuntamiento para comprobarlo. Dicho modelo puede descargarse en la página web municipal (Impresos), o en la página www.movilidadgranada.com

Transcurrido el plazo se elaborará la lista provisional de residentes propuestos, la cual se exhibirá al público durante diez días en el tablón de edictos de la Junta Municipal de Distrito, a efectos de reclamaciones. Evacuado este trámite se elaborará la lista definitiva y se notificará a los interesados.

Cualquier solicitud de aparcamiento, que se presente fuera del plazo mencionado y reúna las condiciones establecidas, se incluirá en lista de espera, en el orden que le corresponda.

Granada, 30 de octubre de 2017.-La Delegada de Movilidad y Protección Ciudadana (delegación de competencias de la Junta de Gobierno Local 20/05/2016. Fdo.: Raquel Ruiz Pels.

NÚMERO 6.063

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS

Resolución por la que se deja sin efecto el Dictamen de 19/02/13

EDICTO

Con fecha 10 de octubre de 2017 el Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo del Excmo. Ayuntamiento de Granada ha dictado Decreto, cuyo texto parcialmente dice:

(...) * CONCLUSIÓN:

Vistos los argumentos expuestos en relación al contenido del Criterio Interpretativo dictaminado por la Ponencia Técnica de Urbanismo, Obras y Licencias de fecha 19/02/2013 procede:

1ª en cuanto a la posibilidad de cerrar soportales con elementos no fijos (rejillas móviles) que permitan el uso público durante el día y su cierre en horario nocturno, la misma debería estudiarse caso por caso y ver el régimen legal aplicable para la posibilidad de autorizar los mismos, sin que tal materia pueda ser objeto de una Instrucción o criterio de carácter general.

2ª respecto de la posibilidad de cerrar soportales impidiendo el uso público (perdiendo por tanto tal condición) con elementos fijos y de carácter estructural, tal solución además de no estar prevista en la Normativa del PGOU (art. 7.7.7), la misma computaría a efectos de edificabilidad tal y como se indica —en sentido contrario— en el art. 7.3.13 del PGOU, y sin que por otro lado fuera posible (si no computará como edificabilidad) la adquisición de aprovechamiento urbanístico por ese mayor rendimiento.

Por tanto procede dejar sin efecto el Dictamen de la Ponencia Técnica de Urbanismo, Obras y Licencias de fecha 19/02/2013."

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto, y en uso de las facultades que me confiere la delegación de funciones realizada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20/05/2016 (BOP de Granada nº 103 de fecha 02/06/2016) y el Decreto de Alcaldía de delegación de fecha 10/05/16 BOP nº 95 de fecha 20/05/2015, DISPONGO:

Primero.- Dejar sin efecto el dictamen de la Ponencia Técnica de Urbanismo, Obras y Licencias de fecha 19/02/2013 por el cual se aprueba un criterio Interpretativo sobre cierre de soportales en relación con el art. 7.7.7 de la Normativa Urbanística del PGOU, ello atendiendo a los fundamentos que preceden a la presente parte dispositiva.

Segundo.- Dar publicidad a la presente resolución mediante Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia para su general conocimiento.

Granada, 3 de noviembre de 2017.-El Alcalde-Presidente P.D. (10/05/2016, BOP nº 95, 20/05/2016) El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, fdo.: Miguel Ángel Fernández Madrid.

NÚMERO 6.064

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS

Resolución por la que se deja sin efecto Instrucción de fecha 14/04/2015

EDICTO

Con fecha 10 de octubre de 2017 el Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo del Excmo. Ayuntamiento de Granada ha dictado Decreto, cuyo texto parcialmente dice:

(...) *CONCLUSIONES Y PROPUESTA:

En consecuencia de lo expuesto, se debe concluir que la Interpretación aprobada opera a la vez en tres aspectos distintos:

1. Se identifica el uso consolidado del edificio como uso característico de la parcela, apartándose de lo regulado por el Plan General y permitiendo con ello, por ejemplo, la ampliación de dicho uso, extralimitando el límite establecido por el PGOU para los usos tolerados,

y en consonancia con lo recientemente dictaminado en el ámbito municipal para usos fuera de ordenación.

2. Se parte de un porcentaje distinto del mínimo obligatorio establecido por PGOU para los usos dominantes, pasando de un 60% a un 51%, basado en futuras revisiones del Plan y no siendo acorde con la regulación vigente al respecto.

3. Se establece un límite objetivo para el concepto indeterminado de "actuaciones parciales de reforma o adaptación" enunciado en los Criterios de Interpretación de 2002, condicionándolas al respeto del 50% del volumen edificatorio y/o a la ejecución de obras de coste inferior al 50% del valor de reposición."

Por tanto atendiendo a lo expuesto y al contenido de la Instrucción aprobada mediante Decreto de fecha 14/04/2015, de la misma resultan las siguientes conclusiones y consecuencias:

Resulta necesario dejar sin efectos la Instrucción en cuestión (Decreto de la Concejalía de Urbanismo de fecha 14/04/2015), por las razones expuestas, con dos líneas de actuación distintas atendiendo a los dos puntos establecidos en la misma:

Primero.- Respecto de la aclaración realizada en cuanto a "actuaciones parciales de reforma y adaptación", y su distinción respecto de las obras de reforma y rehabilitación integral, se considera necesario establecer un límite objetivo al concepto o actuaciones "parciales de reforma y adaptación", con intención de facilitar la labor de los Servicios técnicos municipales en los trámites relacionados con obras y actividades. Así, se entiende oportuno fijar el umbral del 50% del valor de reposición sin afectación básica a la estructura o composición general exterior del edificio, todo ello a la luz de lo examinado en las distintas normativas vigentes de aplicación. Para ello se propone remitir la presente propuesta a la Subdirección de Planeamiento al objeto de llevar a cabo una "aclaración/interpretación" por el cual se definan las "actuaciones parciales de reforma o adaptación", como "aquellas actuaciones de conservación, mantenimiento, restauración o rehabilitación parcial (sin afectación básica a la estructura o composición general exterior del edificio), y cuyo presupuesto de ejecución material no supere el 50% del valor de reposición del edificio o local afectado, calculado ello según los módulos establecidos por la Ordenanza fiscal vigente".

Segundo.- Respecto de la regulación del uso dominante y del régimen de compatibilidad en relación a los usos consolidados (tolerados) se ha de aplicar la literalidad del art. 6.1.3 de la Normativa del PGOU (60%) siendo imposible reducir tal porcentaje, uso consolidado que por otro lado ha de justificarse en cuanto a la consolidación del mismo y encuadrarse en alguno de los usos permisionados enunciados en el art. 6.1.6 de la Normativa Urbanística del PGOU."

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto, y en uso de las facultades que me confiere la delegación de funciones realizada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20/05/2016 (BOP de Granada nº 103 de fecha 2/06/2016) y el Decreto de Alcaldía de delegación de fecha 10/05/16, BOP nº 95, de fecha 20/05/2015,

DISPONGO:

Primero.- Dejar sin efecto la Instrucción relativa a los usos consolidados en edificios existentes aprobada por Decreto de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias de fecha 14/04/2015, de conformidad con los fundamentos que preceden.

Segundo.- Dar traslado de la presente resolución a la Subdirección de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo al objeto de llevar a cabo -si resulta procedente- una "aclaración/interpretación" por el cual se definan las "actuaciones parciales de reforma o adaptación" de edificios existentes.

Tercero.- Dar publicidad a la presente resolución mediante Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia para su general conocimiento."

Granada, 3 de noviembre de 2017.- El Alcalde Presidente, P.D. (10/05/2016, BOP nº 95, 20/05/2016) El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, fdo.: Miguel Ángel Fernández Madrid.

NÚMERO 6.148

AYUNTAMIENTO DE GUALCHOS (Granada)

Admisión a trámite proyecto Actuación para la Implantación actividad

EDICTO

Admitido a trámite el Proyecto de Actuación presentado por D. Jorge Oscar San Martín Gallardo como representante de Renovaplast, S.L. para Implantación de actividad destinada a recogida, clasificación y empaquetado de plástico agrícola que es desechado de los invernaderos, en parcela catastral 9003 del polígono 5, de Gualchos, el mismo, se somete a información pública por el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en este Boletín Oficial de Granada.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

Castell de Ferro, 6 de noviembre de 2017.- La Alcaldesa, fdo.: Antonia María Antequera Rodríguez.

NÚMERO 6.009

AYUNTAMIENTO DE GÜEVÉJAR (Granada)

Adjudicación definitiva contrato césped artificial

EDICTO

Por resolución de Pleno de fecha 28 de septiembre 2017, se adjudicó el contrato de suministro de césped artificial campo de fútbol, mediante la modalidad de

CONTENIDO BOP NÚMERO 20 DE 31 DE ENERO DEL 2017. DEROGACIÓN DE LAS INTERPRETACIONES DE 27 DE MARZO EN RELACIÓN CON LOS EXPEDIENTES 271/2014, 272/2014 Y 274/2014.

“Derogación de resolución dictada el 04/02/2016, expte. 12268/16.

EDICTO

El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, por delegación (Acuerdo de fecha 20/05/2016- BOP núm. 103 de 02/06/2016), ha dictado resolución con fecha 7 de diciembre de 2016, del siguiente tenor literal:

“1.- Vista la resolución de fecha 4 de febrero de 2014, publicada en B.O.P. número 58 de 27 de marzo de 2014, que literalmente dice: “Área de Urbanismo, Obras y Licencias Criterios de interpretación subsuelo PEPRI Centro, expedientes 271/2014, 272/2014 y 274/2014 EDICTO La Ilma. Sra. Concejal Delegada del área de Urbanismo, Obras y Licencias, del Excmo. Ayuntamiento de Granada, ha emitido Decreto con fecha del día 4 de febrero de 2014, con el siguiente tenor literal: Criterios de interpretación en relación a la posibilidad de materializar usos complementarios en el subsuelo con usos ubicados en planta baja, fundamentalmente en relación con actividades de uso terciario, y específicamente en relación con usos denominados de “espectáculos o centros de reunión” en el ámbito del PEPRI Centro. Con el fin de concretar el supuesto, se hace referencia a la regulación del uso terciario en su vertiente de uso no exclusivo, considerado como complementario de otro uso principal o característico de la edificación. 1.- El PEPRI Centro concreta una regulación, de usos en sus diversas afecciones, muy similar al previsto por el PGOU aprobado en marzo del 2001. Pero además, el PEPRI hace una declaración normativa muy clara en su artículo 7.1.1 (“se estará a lo especificado por la Normativa del PGOU de Granada en relación a la regulación de usos en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, excepto las normas particulares que el Plan Centro especifica en este título”), y en el artículo 7.1.2 (“en relación con la regulación de los usos de la edificación para lo no detallado y normalizado en este Plan se estará a lo especificado por el PGOU de Granada”). 2.- No debe de pasar desapercibido el hecho de que el artículo 6.2.4.1 de la Normativa del PGOU se encuadraba dentro de la Sección 18 (“Definición, ámbito de aplicación y condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación”) del Capítulo Segundo (“Usos de la Edificación”), del Título Sexto (“Regulación de los Usos”) de la Normativa del Plan General. Y por lo tanto, era una Norma general de aplicación a todos los usos, y en todas sus afecciones, regulados de forma específica en los Títulos siguientes de la Normativa del Plan General. Pero es más, como era una Norma de carácter general, no desarrollada ni rebatida por la Normativa del PEPRI Centro, su aplicación a este ámbito era evidente, desde la propia regulación del mismo, ya que, como se ha señalado, “en relación con la regulación de los usos de la edificación para lo no detallado y normalizado en este Plan se estará a lo especificado por el PGOU de Granada” (artículo 7.1.2 de la Normativa del PEPRI). Y el hecho cierto es que la normativa general del PGOU se ha venido aplicando desde su entrada en vigor a toda la ciudad, incluida la zona centro, porque así estaba establecido. 3.- El art. 6-2-4-1 de la Normativa del PGOU de aplicación general, permitía con claridad terciarios complementarios bajo rasante: “Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos: a.- Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación. b.- Los usos de garajes, en la medida que lo establezcan específicamente las presentes Normas del PGOU de Granada y, en su defecto, otras determinaciones más restrictivas. En todo caso, y con carácter general, como mínimo deberá disponerse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación sobre rasante (siempre que dicha edificación no se destine a uso exclusivo de garajes). c.- Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre la rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes”. Pues bien, la aprobación de la OME, que ha suprimido o sustituido el artículo 6.2.4.1 de la Normativa del PGOU no puede implicar una regulación más restrictiva de la implantación de usos puesto que se ha regulado nuevamente con el mismo rango de ordenanza de edificación que antes tenía (igual que el suprimido), con un tenor más permisivo que el anterior. Así el artículo 3 de la nueva OME, establece que “bajo rasante podrá implantarse cualquier uso siempre que cumpla los parámetros exigidos por el PGOU de Granada, así como los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad según legislación o normativa sectorial de aplicación. En el caso de tratarse de un uso habitable tendrá que reunir las condiciones de “pieza habitable” regulada las presentes Ordenanzas”. 4.-

El art. 2-2 del Código Civil, establece como principio general de aplicación a todos los ámbitos del derecho, que las leyes posteriores derogan a las anteriores y que “la derogación siempre se extenderá a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior”. Este principio básico es de aplicación todas las normas jurídicas, fueren del rango que fueren (decretos, reglamentos ordenanzas). Por ello, el artículo 6.2.4.1 de la antigua ordenanza de la edificación que contenía el PGOU, ha sido sustituido por el art. 3 de la nueva ordenanza. Y si antes se aplicaba la Ordenanza de la Edificación que contenía el PGOU, con carácter general y de forma supletoria, a las zonas centro y Albaicín, debe seguir aplicándose en su nueva redacción. Pues el hecho de que estén integradas o no dentro de un documento de planeamiento, no les priva de su carácter y rango de ordenanza. Así lo establece el art. 3 del Código Civil al determinar que las normas se interpretarán según sus antecedentes históricos y legislativos y atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas. 5.- Todo lo anterior es aplicable con independencia de que el Ayuntamiento haya iniciado la innovación-modificación del PGOU para suprimir los artículos actualmente vacíos de contenido y sustituidos por la nueva OME e incorporar la misma como Anexo de su normativa. En el caso que nos ocupa, la nueva ordenanza actualmente en vigor, se tramitó de forma previa a la innovación del PGOU, precisamente para no dejar sin regulación las condiciones generales de la edificación contenidas en él. Teniendo en cuenta que el régimen señalado en el artículo 6.2.4.1 de la antigua ordenanza es más restrictivo que el regulado en el artículo 3 de la nueva OME que lo sustituyó (y que se incorpora a la Normativa del PGOU en virtud de la innovación en tramitación), está claro que tanto con la antigua como con la nueva regulación era y es posible la concesión de licencias de usos terciarios bajo rasante, cumpliendo las condiciones previstas. No es por lo tanto aceptable una interpretación más restrictiva y restringida que considere que la OME no puede afectar en sus condiciones a las determinaciones del PEPRI, o que la zona centro actualmente carezca de regulación. Porque no hay que perder de vista ni olvidar, como antes se ha dicho, que el PEPRI Centro no solo concreta una regulación, de usos en sus diversas afecciones, muy similar al previsto por el PGOU aprobado en marzo del Página 14 n Granada, jueves, 27 de marzo de 2014 n B.O.P. número 58 2001, sino que además hace una declaración normativa muy clara en sus artículo 7.1.1 (“se estará a lo especificado por la Normativa del PGOU de Granada en relación a la regulación de usos en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, excepto las normas particulares que el Plan Centro especifica en este título”), y 7.1.2 de su Normativa (“en relación con la regulación de los usos de la edificación para lo no detallado y normalizado en este Plan se estará a lo especificado por el PGOU de Granada”). Y de hecho así se viene haciendo por la Comisión Técnica de seguimiento del PEPRI Centro. 6.- El artículo 6.2.15.1 apartado 2 de la Normativa del PGOU establecía: “se entiende por uso no exclusivo de espectáculos o centros de reunión, local de espectáculos o centro de reunión, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble. Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario espectáculos o centros de reunión por las condiciones de calificación del presente PGOU de Granada. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble. Como uso complementario de la edificación, sólo podrá implantarse en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el presente PGOU. Deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación”. Este artículo no hacía referencia al subsuelo, No obstante, para su interpretación era y es obligado acudir a las ordenanzas del PGOU que actualmente han sido objeto de nueva redacción, puesto que lo determinado en este artículo no es incompatible con la regulación genérica de los usos del subsuelo contenida en el art. 6-24-1 de la antigua ordenanza o en el art. 3 de la nueva ordenanza, cuyo texto se ha explicado en el punto 3 de este informe. Ambos artículos se complementan y son de aplicación. Las normas se interpretarán siempre en relación con el contexto, no de forma aislada (art. 3 del Código Civil). De la misma manera, el PEPRI copia casi literalmente, y con el mismo contenido sustancial, el articulado del PGOU. Así, el artículo 7.1.25, apartados 2 y 3 de la Normativa del PEPRI Centro es el que define el uso de “espectáculos o centros de reunión” en su vertiente de uso no exclusivo de la edificación, con el siguiente tenor literal: “(...) 2. Se entiende por uso no exclusivo de terciario de espectáculos o centros de reunión aquellos usos destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública o correspondiente a

actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafetería, restaurantes etc.), desarrollados junto a otros usos sobre el mismo inmueble. 3. Podrá implantarse como uso dominante y como uso complementario solamente en las plantas bajas de los inmuebles siempre que esté permitido en las distintas calificaciones del Plan Centro. El acceso se realizará de forma directa e independiente a vial y/o espacio público. Cumplirá con las determinaciones, normativa y reglamentos de este Plan y los que legalmente le sean de aplicación”. Esta redacción era prácticamente copia de las ordenanzas del PGOU si bien ampliaba el concepto a las plantas más bajas del edificio y no solo a una. Tampoco hace referencia al subsuelo. No obstante, para su interpretación también era y es obligado acudir a las ordenanzas del PGOU, puesto que lo determinado en este artículo no es incompatible con la regulación genérica de los usos del subsuelo contenida en el art. 6-2-4-1 de la antigua ordenanza o en el art. 3 de la nueva ordenanza. Ambos artículos se complementan y son de aplicación. Las leyes se interpretarán siempre en relación con el contexto, no de forma aislada (art. 3 del Código Civil). 7.- La regla general de usos del subsuelo es aplicable y se viene aplicando a todas las calificaciones sean residenciales plurifamiliares en sus diferentes modalidades, bloque abierto, manzana cerrada, unifamiliares, residencial singular, etc., cuyas regulaciones específicas como usos principales aparecen en diferentes artículos. Sirva como ejemplo el 7.12.5 apartado 1 de la Normativa del PGOU 2001, que señala para las plurifamiliares en manzana cerrada, en relación con la ocupación bajo rasante que “podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)”. No por ello ha dejado de aplicarse el referido art. 6-2-4-1 (ahora art. 3) que regulaba con carácter general los usos del subsuelo. Ambos artículos se complementan y son de aplicación. Las normas se interpretarán siempre en relación con el contexto, no de forma aislada (art. 3 del Código Civil), de lo contrario nunca habría sido posible aplicar los usos complementarios en el subsuelo y es evidente que existen innumerables ejemplos en Granada. Idéntica regulación encontramos en el PEPRI Centro en todas las calificaciones. Véase a modo de ejemplo también la calificación de “Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada”, que en su artículo 9.5.5, apartado 1 en referencia a la ocupación bajo rasante señala que “podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano incluida la de semisótano (en el caso de que existiera), destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)”. No por ello ha dejado de aplicarse el referido art. 6-2-4-1 (ahora art. 3) que regula con carácter general los usos del subsuelo. Ambos artículos se complementan y son de aplicación. Las normas se interpretarán siempre en relación con el contexto, no de forma aislada (art. 3 del Código Civil), de lo contrario nunca habría sido posible aplicar los usos complementarios en el subsuelo y es evidente que existen innumerables ejemplos en el ámbito centro de Granada. 8.- Es importante hacer notar que la posibilidad abierta en el apartado c del artículo 6.2.4.1 se refería expresamente a usos “no residenciales” y no a usos vivideros. La interpretación publicada el 19 de octubre del 2002 es contraria a la Normativa del PGOU. Y por ello no se ha considerado en la resolución de numerosos supuestos que han permitido la autorización de usos en el subsuelo, complementarios a los ubicados sobre rasante (véase la cantidad de establecimientos abiertos, en los últimos años, donde se dan estas circunstancias, en el Conjunto Histórico y en el resto de la Ciudad). Tras la entrada en vigor de la nueva Ordenanza de la Edificación queda sin efecto la interpretación del PGOU publicada en el BOP de 19 de octubre del 2002, que nunca tuvo amparo en la Normativa del PGOU y por ello se obvió su aplicación por los servicios técnicos municipales. El concepto “uso residencial” no ha sido nunca admitido como posibilidad de uso bajo rasante por el PGOU, puesto que artículo 6.2.4.1 de la Normativa del PGOU, admitía solo la posibilidad “usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre la rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes”. Este artículo no exige que los usos complementarios permitidos tengan la consideración de “pieza habitable”. Por otra parte el concepto “pieza habitable” es distinto y no puede equipararse a uso residencial. En resumen los usos complementarios en el subsuelo no podían ser “residenciales”, pero podían ser o no “piezas habitables” puesto que en todo caso deben cumplir la normativa sectorial que les afecte y, en consecuencia, pueden albergar un abanico de usos distintos del “residencial” (ver el concepto de “pieza habitable” en el artículo 7.4.5 del PGOU). Conclusión. La regulación general de usos bajo el subsuelo es de aplicación a toda la ciudad. En cuanto a las consultas planteadas sobre posible implantación de terciario, es posible autorizar los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el

mismo edificio sobre la rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes en el ámbito del PEPRI Centro y en el resto de la ciudad, como regulaba la anterior Ordenanza de la Edificación y es posible autorizar cualquier uso siempre que cumpla los parámetros exigidos por el PGOU de Granada, así como los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad según legislación o normativa sectorial de aplicación. En el caso de tratarse de un uso habitable tendrá que reunir las condiciones de “pieza habitable” tal y como regula el actual art. 3 de las Ordenanzas de la Edificación, que amplía las posibilidades de usos respecto a la anterior regulación. Debe quedar sin efecto la interpretación de 19 octubre 2002, por ser contraria a lo establecido en las Ordenanzas. Granada, 26 de febrero de 2014.-La Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, fdo.: Isabel Nieto Pérez”.

2º.- Con fecha 12 de julio de 2013, se publica en el BOP, el texto íntegro de la Ordenanza Municipal de Edificación, cuya disposición derogatoria señala que “La OME deroga el Capítulo Segundo (“Usos de la Edificación”) del Título Sexto (“Regulación de los Usos”) de la Normativa del PGOU, a partir del artículo 6.2.3 (“Condiciones comunes a los usos de la edificación”), el Título Séptimo (“Regulación de la Edificación”) de la Normativa del PGOU salvo los artículos 7.9.8, 7.10.9, 7.11.8, 7.12.8, 7.13.10, 7.14.8, 7.16.8, 7.17.8. y el artículo 7.20.2 en cuanto a la asignación de la edificabilidad máxima a los equipamientos comunitarios de titularidad privada. Asimismo se deroga la Ordenanza reguladora de los usos y condiciones de locales de espectáculos y de reunión.”

3º.- Posteriormente, por auto de la Sala de lo Contencioso del TSJA, pieza separada del recurso 8679/2013, de la Sección Cuarta, se procede a suspender cautelarmente la OME, hasta tanto recaiga sentencia sobre el fondo del recurso. El auto tiene fecha de 8 de abril de 2014.

4º.- Como primer elemento de análisis, hay que referirse sin duda al análisis de la vigencia o derogación de la normativa reguladora de los usos bajo rasante contemplada en el PGOU, puesto que la misma se ha visto seriamente afectada tanto por la OME como por los criterios de interpretación del PGOU en ese ámbito, de 27 de marzo de 2014.

El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo contencioso administrativo, con sede en Granada, dictó Auto, de 8 de abril de 2014, por el que se acordó: “Acceder a la suspensión de la ejecutoriedad del Acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Granada de 24 de mayo de 2013, por el que se aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal de Edificación, instada por la Junta de Andalucía”.

Bajo ese prisma, respecto del análisis del ámbito del contenido del auto de 8 de abril de 2014 ya citado, y al igual que señalaba el informe emitido con relación a este mismo tema por el Técnico de Administración General adscrito a planeamiento fechado al 15 de junio de 2016, obrante en expediente 2016/3317, la Sentencia de la Audiencia Nacional de 27 de noviembre de 2008, con expresa referencia a las sentencias de 18 de febrero de 1992 y 17 de febrero de 1993, dictadas por el Tribunal Supremo, (Si bien respecto a la nulidad de una norma reglamentaria, pero aplicable al caso análogo de la suspensión de su aplicación), afirma que: “... si un reglamento contiene en su articulado o disposiciones finales o derogatorias, una cláusula de derogación de otros Reglamentos, al declararse su nulidad afecta también a las cláusulas de derogación, Otra cosa equivaldría a admitir que un Reglamento válido como era el anterior, ha sido derogado por un Reglamento nulo, dando así prevalencia a lo nulo sobre lo válido a lo irregular, sobre la regular. Si el Reglamento posterior no tiene fuerza alguna, no la tiene ni para reglamentar ni para derogar, y por lo tanto la derogación debe tenerse por no puesta o más prácticamente por inexistente, puesto que la declaración de nulidad del Reglamento equivale a decir que nunca existió y que no existió para nada, por ello, para la derogación del anterior.” En similares términos se pronuncian otras sentencias del TS. Como la de 7 de octubre de 1992.

Por consiguiente, la suspensión por el órgano jurisdiccional de la ejecutoriedad del acuerdo de aprobación definitiva de la OME, origina la reviviscencia de los artículos del PGOU derogados por aquella, entre ellos, los insertos en el capítulo segundo, título sexto, de la normativa del P.G.O.U. a partir del artículo 6.2.3, así como el título séptimo.

En el mismo sentido, cabe entender que la conclusión, relativa al criterio de interpretación de usos del subsuelo, contenida en el Decreto de 4 de febrero de 2014, dictado por la Delegada del Área de Urbanismo, obras y Licencias, deviene inaplicable, dado que se fundamenta en el análisis del tenor del art. 3 de la, hoy suspendida, OME, Por tanto ha de entenderse recuperada la vigencia del art. 6.2.4.1 de la Normativa del P.G.O.U. que determina como usos susceptibles de implantación bajo rasante en su apartado “c) Los usos

no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre la rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes”

De la aplicabilidad de los criterios de interpretación del PGOU 2000, aprobados por el Pleno en Sesión de 26 de julio de 2002, BOP núm. 241, de 19 de octubre de 2002.-

Para el análisis de este precepto, habida cuenta de la inaplicación de la OME y de los criterios dictados relativos a su articulado, hay que traer a colación los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000, aprobada por el Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2002, publicadas en el B.O.P. nº 241, de 19 de octubre de 2002.

Estos últimos criterios, en su apartado cuarto “Usos permitidos en semisótanos o sótanos”, contemplan una interpretación en lo concerniente a posibles dependencias habitables en planta sótano con cierta longitud de su perímetro que asoma por encima de 1,30 metros respecto a la rasante, Sin embargo, en su parte expositiva señala:

“Según el art. 6.2.4.1 c, se permite en sótano y semisótanos todo uso distinto del residencial y complementario al de la edificación en que se implante, siempre que no se trate de una pieza habitable, entendida como tal la que se define en el art. 7.4.5, esto es, que no conlleve implícita la estancia, reposo y/o actividades que requieran la permanencia de forma prolongada de personas.

Por tanto, las plantas habilitadas bajo la rasante teórica del terreno (en semisótano e incluso en sótano), sólo podrán albergar dependencias para uso de instalaciones o de servicio del uso principal sin consumir edificabilidad, en aplicación del art. 7.3.13”.

Ha de tenerse en cuenta, por tanto, la definición de pieza habitable ínsita en el también revivido art. 7.4.5.1, esto es: “Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos.”

Específicamente y en cuanto a lo que respecta al PEPRI Centro, su vigente art. 7.1.1 establece: “Se estará a lo especificado por la Normativa del PGOU de Granada en relación a la regulación de usos en suelo urbano y suelo no urbanizable, excepto las normas particulares que el Plan Centro especifica en este título”. Además en su artículo 7.1.2, in fine, proclama: “En relación con la regulación de los usos de la edificación para lo no detallado y normalizado en este Plan se estará a lo especificado por el PGOU”

Por consiguiente, si no existe regulación específica del uso del subsuelo en el PEPRI Centro, hay que estar a lo dispuesto en el PGOU, con carácter general, en el art. 6.2.4.1 de la Normativa.

Es por todo lo anteriormente expuesto por lo que dado que este Decreto deviene inaplicable, en tanto en cuanto no se modifique la normativa de aplicación y sin perjuicio de que se adopte acuerdo por el Pleno Municipal sobre la interpretación de las normas existentes en los instrumentos de planeamiento cuando se pudieran determinar aspectos que sean sustanciales de acuerdo con 1.1.7 del P.G.O.U.

Con base en lo anterior y de conformidad a las atribuciones delegadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de junio de 2016, DISPONGO:

PRIMERO.- Derogar la resolución dictada con fecha 4 de febrero de 2014, transcrita ut supra.

SEGUNDO.- Se proceda a la publicación en B.O.P. de la presente resolución para que se dé la publicidad preceptiva a la misma.”

Lo que se hace público para general conocimiento. Granada, 19 de diciembre de 2016.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo,
fdo.: Miguel Ángel Fernández Madrid”.

CONTENIDO BOP NÚMERO 20 DE 31 DE ENERO DEL 2017. DEROGACIÓN DE INTERPRETACIÓN CONCEPTO DE PÉRGOLAS

“Derogación de resolución dictada el 21/10/2015, expte. 12267/16

EDICTO El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, por delegación (Acuerdo de fecha 20/05/2016- BOP núm. 103 de 02/06/2016), ha dictado resolución con fecha 7 de diciembre de 2016, del siguiente tenor literal:

“Vistas las interpretaciones que se determinan a continuación que literalmente dicen: “Por la presente comunico a Vd. que la Ponencia Técnica con fecha del día diecinueve de febrero de dos mil trece, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable, así como lo dispuesto por acuerdo 782, adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de mayo de 2012, ha adoptado acuerdo con el siguiente tenor literal:

“Con el fin de aplicar un único y acorde criterio con la actual realidad social sobre la instalación de Pérgolas en nuestro municipio, y así, dar solución a problemas planteados sobre su legalidad, se propone la siguiente elaboración jurídica/técnica como criterio a aplicar:

Pérgolas:

Se entiende por pérgola al emparrado formado por elementos lineales verticales y horizontales con capacidad autoportante e independiente de la estructura de la edificación en la que se ubica y que por tanto no supone un incremento de la superficie edificada de éste.

La instalación de pérgolas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

a.- En el caso de suelo urbano sometido a Planes de Protección quedará sujeto a la normativa específica de éstos.

b.- En caso de instalación de pérgolas en edificios sujetos a un régimen de comunidad de propietarios, su diseño deberá de ser acordado por la comunidad y será de aplicación a todo su conjunto edificatorio.

c.- Los elementos que componen la pérgola responderá a dimensiones que impidan tener la consideración de estructura portante.

Las pérgolas se podrán cubrir horizontalmente con materiales constructivos no estructurales fijos o móviles”.

Lo que participo a Vd. Para su conocimiento y efectos oportunos.”

Esta interpretación se completa o se podría decir que prácticamente se sustituye (ya que esta quedaría integrada en la interpretación más amplia que se realiza en la resolución del expediente seguido con el número 5424/2015 publicada en el B.O.P. núm. 219 con fecha 13 de noviembre de 2015 EDICTO por el que se dio publicidad al Decreto de fecha 21 de octubre de 2015), con el siguiente tenor literal: Concejalía Delegada de Medio Ambiente, Licencias, Salud y Consumo, expte. 5424/2015, EDICTO. La Ilustrísima Sra. Concejal Delegada del Área de Medio Ambiente, Licencias, Salud y Consumo, del Excmo. Ayuntamiento de Granada, ha emitido Decreto con fecha del día 21 de octubre de 2015, con el siguiente tenor literal: Visto el informe-propuesta de la Dirección General de Licencias y Disciplina que antecede, resulta: PRIMERO: Son numerosos los expedientes tramitados en la Dirección General de Licencias que tienen por objeto actuaciones para el acondicionamiento y cubrición de espacios exteriores descubiertos en edificaciones, fundamentalmente en terrazas, mediante estructuras desmontables y ligeras. Estas actuaciones no se encuentran expresamente contempladas en la normativa del P.G.O.U. ni en la de los Planes Especiales y tampoco en la Ordenanza de Licencias Obras y Actividades. Ello genera dudas y disparidad de criterios entre los técnicos intervinientes, tanto en cuanto a la legalidad de las mismas respecto a la edificabilidad y demás parámetros urbanísticos básicos, como en el procedimiento de intervención que procede en relación a las mismas, por lo que se hace preciso dictar una instrucción que aclare estos extremos, en los términos previstos en el artículo 7 de la Ordenanza de Licencias, Obras y Actividades. SEGUNDO: Así, en primer lugar, procede determinar las condiciones técnicas que ha de tener estas actuaciones de acondicionamiento, para que no puedan ser reputadas como edificación y, en consecuencia, no afecten a la superficie edificada en los términos de los artículos 7.3.12 y 7.3.13 del PGOU. En este sentido, serían en todo caso admisibles, por no implicar construcción que consuma edificabilidad, las actuaciones de acondicionamiento que reúnan las siguientes condiciones técnicas: 1º Utilicen elementos ligeros, livianos, desmontables, que tengan limitada su capacidad de soportar cargas a las propias (autoportantes), permitiéndose su cubrición horizontal, total o parcial, con elementos no estructurales fijos o móviles. En cualquier caso, deben resultar alturas libres mínimas de paso bajo los elementos de 220 cm. Ningún

punto de los elementos a utilizar podrá superar la cara superior del forjado techo de la planta del edificio donde se implanten. 2º En caso de utilizar elementos de cerramiento verticales deberán ser transparentes, sin zonas ciegas (mínimas de sujeción), sin sistemas de oscurecimiento integrado y practicables de forma que se garantice la correcta ventilación. 3º El desmontaje de estos elementos supondrá la completa restitución al estado primitivo, sin necesidad de obras. 4º Deberá respetarse la condición de espacio exterior, manteniendo la configuración original, sin suprimirse cerramientos existentes en la edificación, ni modificándose la posición de estos. 5º El vertido de las aguas que recojan estos elementos no afectará a colindantes ni vía pública, debiendo solucionarse dentro del propio espacio exterior. Así mismo, estos elementos no podrán sobresalir del plano de las fachadas del edificio donde se ubique. 6º En su caso, deberá quedar integrada en fachada, debiéndose presentar una propuesta unitaria de la Comunidad de Propietarios. En todo caso se entenderá que cumple esta condición y no será requerida propuesta unitaria si la actuación se realiza solo con cristales sin perfilera (sistema lumón o similar) TERCERO: En segundo lugar procede determinar qué procedimiento de intervención corresponde a las actuaciones con las características técnicas antes definidas. Para ello, acudimos al artículo 33.1 de la Ordenanza de Licencias, Obras y Actividades, que define como otras actuaciones urbanísticas, “aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en un proyecto de urbanización o en una obra de edificación, que se acometan con independencia de los proyectos en que éstas se contengan.” Las actuaciones de acondicionamiento de espacios exteriores con las condiciones antes reseñadas se ajustan perfectamente a este concepto y en particular a la categoría de actuaciones estables que, según indica el apartado 2º del mismo artículo, son aquellas cuya instalación haya de tener carácter permanente, duración indeterminada, o prolongada en un tiempo determinado. Tal consideración conlleva necesariamente, por aplicación del artículo del citado artículo 33, que estas actuaciones de adecuación de espacios exteriores se sujeta al régimen de licencia. Por lo expuesto, aceptando el citado informe-propuesta y obtenido dictamen favorable de la Ponencia, Técnica Conjunta de las Áreas de Medio Ambiente, Licencias, Salud y Consumo y de Mantenimiento, Obras Públicas y Urbanismo, reunida en sesión de 21 de octubre de 2015, DISPONGO: PRIMERO: Aprobar la siguiente instrucción: “PRIMERO: Tendrán la consideración de otras actuaciones urbanísticas y podrán autorizarse mediante la licencia prevista en el artículo 33 de la Ordenanza de Licencias, Obras y Actividades, cualquiera que sea la situación de edificabilidad del edificio, las actuaciones de acondicionamiento de espacios exteriores descubiertos de edificaciones que reúnan las siguientes condiciones técnicas: 1º Utilicen elementos ligeros, livianos, desmontables, que tengan limitada su capacidad de soportar cargas a las propias (autoportantes), permitiéndose su cubrición horizontal, total o parcial, con elementos no estructurales fijos o móviles. En cualquier caso, deben resultar alturas libres mínimas de paso bajo los elementos horizontales de 220 cm. Ningún punto de los elementos a utilizar podrá superar la cara superior del forjado techo de la planta del edificio donde se implanten. 2º En caso de utilizar elementos de cerramiento verticales deberán ser transparentes, sin zonas ciegas (mínimas de sujeción), sin sistemas de oscurecimiento integrado y practicables de forma que se garantice correcta ventilación, no produciéndose así una modificación en límite exterior de la planta donde se ubica y, por tanto, no suponiendo un incremento de superficie edificada. 3º El desmontaje de estos elementos supondrá la completa restitución al estado primitivo, sin necesidad de obras. 4º Deberá respetarse la condición de espacio exterior, manteniendo la configuración original, sin suprimirse cerramientos existentes en la edificación, ni modificándose la posición de estos. 5º El vertido de las aguas que recojan estos elementos no afectará a colindantes ni vía pública, debiendo solucionarse dentro del propio espacio exterior. Así mismo, estos elementos no podrán sobresalir del plano de las fachadas del edificio donde se ubique. 6º En su caso, deberá quedar integrada en fachada, debiéndose presentar una propuesta unitaria de la Comunidad de Propietarios. En todo caso se entenderá que cumple esta condición y no será requerida propuesta unitaria si la actuación se realiza solo con cristales sin perfilera (sistema lumón o similar). SEGUNDO: Cualquier otra actuación de acondicionamiento y cubrición de espacios exteriores descubiertos que no se ajusta a las condiciones técnicas antes señaladas serán admisibles si las condiciones de edificabilidad del edificio lo permiten y cumplen el resto de parámetros urbanísticos básicos y demás normativa de aplicación, estando sometidos al procedimiento de intervención que proceda según la naturaleza de la intervención.” Granada, 21 de octubre de 2015.- La Junta de Gobierno Local, P.D. la Concejala Delegada de Medio Ambiente, Licencias, Salud y Consumo, fdo.: Telésfora Ruiz Rodríguez (Decreto 16/06/15, B.O.P. 26/06/2015). A la vista de estas resoluciones habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

La regulación establecida en el PGOU 2000, para estos elementos, si bien en el articulado de la normativa del Plan General no se emplea la denominación de pérgolas, se regula en el artículo 7.3.17 del PGOU sobre construcciones por encima de la altura máxima, que se permiten “los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo” siempre y cuando no tengan carácter estructural, y artículo 7.3.25 del PGOU sobre construcciones en los patios que establece: “No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana”.

Por otro lado, para el caso de los elementos que se pretendan ejecutar que por sus características materiales y constructivas no puedan considerarse como elementos ornamentales o de mobiliario, han de considerarse a todos los efectos como superficie construida computando a efectos de edificabilidad y ocupación (Art. 7.3.9, art. 7.3.12 y art. 7.3.13 PGOU).

Además, atendiendo al art. 7.3.13 apartado c) “computará al 50% de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno de sus lados” y al art. 7.3.12.1 “Se incluirá en el cómputo de la superficie edificada:

- La mitad de la superficie construida de los cuerpos salientes cubiertos, siempre que éstos aparezcan abiertos en alguno de sus lados

- Para cuerpos salientes cubiertos y cerrados se computará la totalidad de la superficie

- No se considerará la superficie construida de los cuerpos salientes no cubiertos ni la de los elementos salientes

- En referencia a la regulación de las zonas de Planes Especiales de Protección, además de los objetivos generales de los Planes de Protección que pretenden la atención especial a los valores estéticos, tipológicos y constructivos del casco histórico a proteger que serán necesarios justificar y valorar en cada caso concreto.

- En concreto, el art. 6.2.15. PEPRI Centro establece que: “Se permiten la posibilidad de realizar una terraza plana a fin de poder integrar en estas máquinas de aire acondicionado y otras instalaciones del edificio. Siempre y cuando la superficie ocupada por esta no supere el 20% de la superficie total de la cubierta, cualquier lado de esta terraza estará retranqueado de las alineaciones a viario o espacio público al menos 2 metros. En estas terrazas queda prohibido el cierre por elementos acristalados, la instalación de marquesinas, o estructuras aunque integre elementos vegetales. El acceso queda restringido para los usos de mantenimiento de la cubierta y las instalaciones o conducciones del edificio.

- O la regulación específica que se hace de las mismas como excepción a la normativa para la calificación de Residencial unifamiliar en ladera PEPRI Centro, véase el artículo 9.11.8:

- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo 1

- 2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera o metálicas descubiertas y vegetación. En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Y para la tipología de Cármes en el ámbito del PEPRI Albayzín, en la que se considera como un elemento propio de los jardines, siempre como elemento ornamental y con cubriciones vegetales

Dicha interpretación, debe entenderse fundamentalmente utilizando como referentes los artículos 7.3.12 y 7.3.13 del PGOU vigente, relativos a la definición de “superficie edificada y de cómputo de dicha superficie”.

Dichos artículos utilizan como elementos claves en su definición dos conceptos básicos: El concepto de CUBRIR, y el concepto de Abierto y por contraposición Cerrado, utilizándose como elementos fundamentales para definir la superficie edificada y/o computada.

Dado que dichos artículos no matizan dichos conceptos, habrán de entenderse en su sentido genérico. El término Cubierto se define como la acción de “ocultar o tapar algo con otra cosa”, cualquier cosa.

Así entendido, si la cubrición es condición para el cómputo de edificabilidad, cualquier espacio o un espacio cubierto con cualquier cosa, queda afecto a dicho cómputo, ya que no depende del tipo ni cualidad de la cosa con la que se cubre, ni mucho menos de su condición estructural o no. A éste consideración, el PGOU hace una excepción que sí expresa de forma concreta, a través del art. 7.3.26, relativo a la “Cubrición de los patios”, que como tal excepción, no es trasladables con carácter general. Por tanto, se entiende insostenible a la vista de dichos artículos, cualquier interpretación que lleve a la consideración de un espacio cubierto, cualquiera que sea su tipo de cubrición, como un espacio no edificado o no computable.

Los términos utilizados en la interpretación de “ligeros, livianos, desmontables, con capacidad para soportar cargas distintas a las propias, su carácter transparente o no”, no son más que cualidades de la cosa.

Igualmente entendemos que la condición de espacio exterior queda desvirtuada, en dicha interpretación, ya que no se mantiene con el simple mantenimiento de sus trazas. La aplicación de la interpretación, produce la generación de un nuevo espacio interior.

Igualmente, puntualizar, que la cubrición de espacios modifica física y cualitativamente su arquitectura. No olvidemos que el urbanismo se materializa a través de la arquitectura. Por tanto se ha de entender, que la normativa del PGOU vigente, también en su intención, habla de “cubrición en un sentido genético”, cualquier tipo de cubrición.

En relación al término “Abierto”, el PGOU lo plantea igualmente en un sentido genérico, sin establecer matices o parámetros concretos en su aplicación. Por tanto, recurriendo al significado genérico del término “Abierto”, es decir, espacio “no murado, no cercado”, se establece el carácter permanente de muro o cerco como característica de su definición. Por contra podría entenderse como un espacio abierto el que permite su apertura en todo su límite y, trasladando esta consideración a su aplicación, respecto a los artículos del PGOU vigente referidos (7.3.12 y 7.3.13) entender como “lado abierto”: el que permite su apertura en todo su límite, siendo exigible, desde la cualidad original, su transparencia, acristalado, con carpintería de soporte o no, pero en cualquier caso con las dimensiones apropiadas justificadas estrictamente para su soporte o el de los mecanismos de apertura.

Dicho lo anterior, conviene detenerse un poco en la naturaleza del PGOU. Este plan, nace por disposición directa de la ley. La Exposición de Motivos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aclara expresamente que “la Ley configura el Plan General de Ordenación Urbanística como el instrumento que determina la ordenación urbanística general del municipio, estableciéndose que sus contenidos deben desarrollarse de acuerdo con los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según las características de cada municipio. El Plan ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal, de acuerdo con sus características y las previsiones a medio plazo, distinguiendo dos niveles de determinaciones: Las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada, cuya finalidad es tanto la de atender a la simplificación del documento normativo como la de deslindar lo que, para su aprobación, ha de ser competencia autonómica o municipal. La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos”, y desde el punto de vista de la normativa, el artículo 8.1, aclara que “Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo”. El propio PGOU señala en su artículo 1.1.1 que el plan tiene la naturaleza jurídica de Plan de Ordenación Urbana en el término de Granada, con el contenido y el alcance atribuido a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de junio de 2008, señala a este respecto que “tras hacer referencia a la naturaleza jurídica del Plan General de Ordenación Urbana como norma reglamentaria, y dejar constancia de los trabajos preparatorios para la aprobación del mismo, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (RPU), se insiste en la característica fundamental de la potestad de planeamiento, cual es su discrecionalidad, si bien sometida a un control de legalidad”. Y en el mismo sentido, la Sentencia del TSJ de Cataluña de 20 de junio de 1997, considera que “No debe olvidarse que esta última no ostente carácter dispositivo quedando a voluntad de las partes, individuales o colectivas, su modificación sino que, al contrario, constituyen normas de orden público que vinculan a los particulares y a todos los poderes públicos con o sin competencias urbanísticas”, fijando la del Tribunal supremo de 27 de noviembre de 1985, que “el parámetro no puede ser otro, como consecuencia de la aplicación de los principios y de jerarquía normativa anteriormente comentados”, para acabar con la del mismo Tribunal de 19 de septiembre de 1983, que alude a la “prevalencia de los intereses públicos del planificados frente a los privados”.

a conclusión a que alcanzan los argumentos anteriores, viene a establecer como afirmación que la cualidad y calidad del Plan, su significación reveladora de intereses públicos, su carácter reglamentario, no puede darse al traste con alteraciones o modificaciones que carezcan de la cobertura jurídica de la innovación del plan, de forma que, por medio de interpretaciones, corramos el riesgo de producir auténticas innovaciones del PGOU tramitadas sin los cauces previstos en la legislación y con grave riesgo por tanto de no garantizar los derechos

de los particulares mediante la creación de aparentes normas jurídicas sin la cobertura formal que garantice su validez.

Dado que de conformidad con el art. 1.1.7 del P.G.O.U. la competencia para interpretar el mismo corresponde al Ayuntamiento de Granada en el ejercicio de sus competencias urbanísticas habrá de entenderse que el órgano en que debe residenciar esta competencia es en el Pleno, en la medida en que le corresponde la aprobación definitiva o provisional de los instrumentos de ordenación, y tiene sentido que quien aprueba definitiva o provisionalmente éstos, (aprobación que pone fin a la tramitación de los planes, dice expresamente la Ley), sea el órgano que está habilitado para interpretarlos. Es por todo lo anteriormente expuesto que para garantizar la seguridad jurídica del PGOU, básico y crucial en una Administración que se rige por el Derecho como elemento vertebrador de su actividad. Con base en lo anterior y de conformidad a las atribuciones delegadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de junio de 2016,

DISPONGO:

PRIMERO: Dejar sin efecto el acuerdo de la Ponencia técnica de fecha 19 de febrero de 2013 transcrito ut supra.

SEGUNDO: Derogar el Decreto dictado con fecha 21 de octubre de 2015, transcrito ut supra.

TERCERO: Se proceda a la publicación de la presente resolución en el B.O.P.”

Lo que se hace público para general conocimiento. Granada, 19 de diciembre de 2016.-El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo,
fdo.: Miguel Ángel Fernández Madrid”.

CONTENIDO BOP NÚMERO 20 DE 30 DE ENERO DEL 2018. INSTRUCCIÓN PINTURAS MURALES EXTERIORES O SIMILARES.

“DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS Aprobación instrucción pinturas murales exteriores y/o similares EDICTO

Con fecha 21 de diciembre de 2017 el Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo del Excmo. Ayuntamiento de Granada ha dictado Decreto, cuyo texto literalmente dice:

Considerando el informe propuesta de la Dirección General de Licencias de fecha 18/12/2017, en el cual se indica:

INFORME- PROPUESTA DE INSTRUCCIÓN

Las pinturas murales exteriores o técnicas similares que vienen proliferando en numerosas ciudades como movimiento o manifestación artística, viene siendo percibido por la ciudadanía con posicionamientos diferenciados; por un lado la versión correcta y minoritaria que lo entiende como una expresión artística pictórica de carácter urbano y alternativo a las corrientes convencionales, y por otra, una versión mayoritaria en que se concibe como una de las formas más patentes de conductas incívicas, que provoca graves daños al mobiliario urbano y, como consecuencia, crea una contaminación óptica indeseable. Este último posicionamiento confunde las manifestaciones gráficas mediante pinturas murales con pintadas o firmas, dañando la percepción de este arte.

Se está incrementando el uso de estas expresiones en el mobiliario urbano, que genera grandes costes de limpieza y reparación de los daños, para las arcas municipales. Pero también hay algunos negocios adornados con este tipo de murales, como una solución novedosa de decoración, aumentando actualmente las peticiones de particulares que quieren ejecutar pinturas murales en sus propiedades.

Entendemos que las manifestaciones mediante técnicas de arte figurativo en murales —u otros paramentos— exteriores, es una forma de arte y, como tal, debemos de procurar entenderla y promoverla, lógicamente evitando el abuso y uso indiscriminado del mismo.

En estos momentos el Ayuntamiento de Granada, no tiene una regulación específica que determine las condiciones del desarrollo de la pintura mural como técnica de arte figurativo —al margen de la localización de muros libres de titularidad municipal aptos para uso grafitero determinados o localizados mediante Decreto de la Concejalía de Medio Ambiente de 29 de julio de 2014—, ni de expresiones parecidas, por lo que se hace necesaria dictar una instrucción que permita una acción preventiva, necesaria en el ámbito del conjunto histórico de la Ciudad de Granada, con una reglas específicas respecto de la tramitación y autorización del presente arte urbano.

Por tanto, resulta imprescindible establecer una reglamentación mínima, la cual se va a introducir en la propuesta de modificación en curso de la Ordenanza Municipal de Licencias, Obras y Actividades, si bien con carácter transitorio y atendiendo a la casuística de nuestra Ciudad resulta necesario dotarse de un contenido mínimo respecto de los lugares en los que se puede hacer tales manifestaciones gráficas —fuera de los ámbitos de muros de titularidad municipal—, así como, qué autorizaciones deben solicitarse, junto con la documentación necesaria que ha de aportar el solicitante, y el procedimiento y trámites a seguir, para lo cual y en uso de lo dispuesto en el art. 6 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre del Régimen Jurídico del Sector Público, se procede a dictar la presente Instrucción u orden de servicio de la Dirección General de Licencias:

I. TÍTULO. Normas a seguir para la autorización de pinturas murales en el término municipal de Granada, excluyéndose las relativas a fines publicitarios que se regula por su normativa específica. Se distinguen a continuación distintos procedimientos atendiendo a si los muros o espacios son de titularidad privada o públicos, considerados éstos últimos como espacios disponibles, identificados y aprobados por las Juntas Municipales de Distrito de conformidad con el Decreto de fecha 29/07/2014 anteriormente indicado. Igualmente se distingue atendiendo a si los espacios o muros se ubican o no en el ámbito del conjunto histórico.

II. PROHIBICIONES. No se permitirá la realización de pinturas murales en sus distintas manifestaciones, en inmuebles objeto de protección o catalogación, ya sea tal protección procedente del PGOU y de los PEPR Centro o Albaicín, ya sea tal régimen procedente de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz (inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o en el Inventario General de Bienes Inmuebles), quedando igualmente prohibidos, en su caso, en su entorno de protección. En los inmuebles que

posean tales regímenes de protección nunca se podrá autorizar tales pinturas en cualquiera de sus manifestaciones.

III. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN. LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA MENOR.

IV. PROCEDIMIENTO. En cuanto al procedimiento que va a seguir la tramitación de la licencia de obra menor para la ejecución de una pintura mural, se desglosa atendiendo, a si nos encontramos dentro o fuera del ámbito de los PEPRI del Conjunto Histórico de la Ciudad de Granada y si se tratan de espacios o muros disponibles de titularidad pública (municipal):

(i) FUERA DE LOS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN:

1º presentación de la solicitud de licencia de obra menor (en el Servicio GUL, Gestión Unificada de Licencias) debiéndose especificar el lugar en el que se pretende llevar a cabo el mismo, tiempo estimado para su ejecución, autorización o consentimiento por escrito del propietario del inmueble en el que se pretende ubicar, la tasa y garantías/fianzas correspondientes (será necesario establecer una fianza mínima que garantice los posibles daños que se puedan generar en acerado, pavimento, o mobiliario urbano), a lo que habrá de adjuntarse un boceto del dibujo que se quiere hacer.

2º examinada la documentación presentada, y subsanada en su caso la misma, se procederá a remitir el boceto presentado y el nombre del “artista/grafitero” a la Agenda 21, con objeto de que se proceda a emitir informe preceptivo sobre la conveniencia de la ejecución del mural atendiendo a: el sitio escogido para el mismo, la calidad del mismo y sobre todo la procedencia o improcedencia del contenido del mismo o de lo que se pretende expresar, con objeto de preservar derechos constitucionales (derecho al honor, intimidad, a la propia imagen, protección de la juventud y de la infancia, etc...).

El presente informe de la Agenda 21 será emitido en un plazo máximo de 10 días y remitido directamente a la Dirección General de Licencias.

3º recibido el informe favorable de la Agenda 21, se procederá a emitir informe técnico —en el caso de que éste sea necesario, atendiendo al tipo de actuación o medidas que deban de tenerse en cuenta—, y se procederá a confeccionar el informe con propuesta de resolución favorable a la petición de pintura mural por parte del Servicio o Zona correspondiente dentro de la Dirección General de Licencias, y a elevar la resolución a la Concejalía Delegada para la emisión del Decreto que autoriza el mismo. La propia resolución deberá especificar aspectos relativos a normas o medidas preventivas en el entorno de la actividad, indicándose en su caso los productos que se han de utilizar, señalándose igualmente el plazo máximo para la ejecución del mismo y el tiempo de conservación/protección de la obra, vigencia del mural pintado, que será de mínimo 1 mes y máximo 1 año.

4º en el caso de que fuera necesario la instalación de un andamio u otros medios auxiliares para la ejecución del mural deberán solicitarse previamente de conformidad con la Ordenanza de Licencias, Obras y Actividades, y con la documentación y procedimiento establecido en aquélla.

(ii) DENTRO DE LOS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN (PEPRI CENTRO Y PEPRI ALBAICÍN):

1º presentación de la solicitud de licencia de obra menor (en el Servicio GUL, Gestión Unificada de Licencias) debiéndose especificar el lugar en el que se pretende llevar a cabo el mismo, tiempo estimado para su ejecución, autorización o consentimiento por escrito del propietario del inmueble en el que se pretende ubicar, la tasa y garantías/fianzas correspondientes (será necesario establecer una fianza mínima que garantice los posibles daños que se puedan generar en acerado, pavimento, o mobiliario urbano), a lo que habrá de adjuntarse un boceto del dibujo que se quiere hacer.

2º examinada la documentación presentada, y subsanada en su caso la misma, se procederá a remitir el boceto presentado y el nombre del “artista/grafitero” a la Agenda 21, con objeto de que se proceda a emitir informe preceptivo sobre la conveniencia de la ejecución del mural atendiendo a: el sitio escogido para el mismo, la calidad del mismo y sobre todo la procedencia o improcedencia del contenido del mismo o de lo que se pretende expresar, con objeto de preservar derechos constitucionales (derecho al honor, intimidad, a la propia imagen, protección de la juventud y de la infancia, etc...).

El presente informe de la Agenda 21 será emitido en un plazo máximo de 10 días y remitido directamente a la Dirección General de Licencias.

3º recibido el informe favorable de la Agenda 21, se procederá a emitir informe técnico —en el caso de que éste sea necesario, atendiendo al tipo de actuación o medidas que deban de tenerse en cuenta—, así como informe del Técnico de Patrimonio Histórico si éste es necesario, procediéndose a continuación a someter el expediente

a la COMISIÓN TÉCNICA MUNICIPAL de seguimiento del PEPRI, la cual deberá dictaminar de forma favorable la propuesta presentada.

4º dictaminada favorablemente por la Comisión Técnica Municipal del PEPRI, y en su caso con las condiciones adicionales que ésta pueda establecer, se procederá a confeccionar el informe con propuesta de resolución favorable a la petición de pintura mural por parte del Servicio o Zona correspondiente dentro de la Dirección General de Licencias, y a elevar la resolución a la Concejalía Delegada para la emisión del Decreto que autoriza el mismo. La propia resolución deberá especificar aspectos relativos a normas o medidas preventivas en el entorno de la actividad, indicándose en su caso los productos que se han de utilizar, señalándose igualmente el plazo máximo para la ejecución del mismo y el tiempo de conservación/protección de la obra, vigencia del mural pintado, que será de mínimo 1 mes y máximo 1 año.

4º en el caso de que fuera necesario la instalación de un andamio u otros medios auxiliares para la ejecución del mural deberán solicitarse previamente de conformidad con la Ordenanza de Licencias, Obras y Actividades, y con la documentación y procedimiento establecido en aquélla.

V. EJECUCIÓN DE PINTURAS MURALES EN ESPACIOS O MUROS DISPONIBLES (IDENTIFICADOS Y APROBADOS) DE TITULARIDAD MUNICIPAL. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Estas peticiones atenderán a dos supuestos distintos:

1º Si el espacio o muro disponible municipal se encuentra fuera del Conjunto Histórico (fuera del ámbito de los Planes Especiales de Protección), en este caso la solicitud será presentada en el Servicio de GUL (Gestión Unificada de Licencias) con la documentación indicada en el punto anterior (i), una vez presentada la documentación necesaria será remitida al Servicio de Planificación y Proyectos Ambientales de la Dirección General de Medio Ambiente, la cual requerirá el informe preceptivo a la Agenda 21, la cual en un plazo máximo de 10 días revisará los bocetos y comprobará que cumplen con los criterios anteriormente establecidos. Una vez emitido el informe favorable o no favorable éste se enviará nuevamente al Servicio de Planificación y Proyectos Ambientales, el cual se encargará de emitir informe propuesta y resolución (Decreto). En éstos casos no será preceptiva el abono de la tasa por tramitación de licencias, al no tramitarse como tal.

2º Si el espacio o muro disponibles municipal se encuentra dentro del ámbito del Conjunto Histórico (en los ámbitos del PEPRI Centro y/o Albaicín), el procedimiento a seguir será el establecido en el punto anterior (ii), a excepción del requisito de abono previo de la tasa por tramitación de licencias, al sujetarse a un régimen de autorización municipal para intervenir en un muro o espacio de carácter público”.

En consecuencia, de conformidad con la normativa relativa a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior Centro y Albaicín, en relación a la actual Ordenanza Municipal de Licencias, Obras y Actividades, y al art. 6 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre del Régimen Jurídico del Sector Público, y en uso de las facultades que me confiere la delegación de funciones realizada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20/05/2016 (BOP de Granada nº 103 de fecha 02/06/2016) y el Decreto de Alcaldía de delegación de fecha 10/05/16 BOP nº 95 de fecha 20/05/2015, DISPONGO:

PRIMERO.- Aprobar la presente instrucción relativa a la tramitación de las solicitudes de ejecución de PINTURAS MURALES EXTERIORES Y/O SIMILARES (técnicas de arte figurativo) en el término municipal de Granada, la cual se mantendrá vigente hasta la aprobación de la Ordenanza Municipal de Licencias —en trámite de modificación—, que regulará de forma integral tales autorizaciones, siendo el contenido de la instrucción el siguiente:

“I. TÍTULO. Normas a seguir para la autorización de pinturas murales en el término municipal de Granada, excluyéndose las relativas a fines publicitarios que se regula por su normativa específica. Se distinguen a continuación distintos procedimientos atendiendo a si los muros o espacios son de titularidad privada o públicos, considerados éstos últimos como espacios disponibles, identificados y aprobados por las Juntas Municipales de Distrito de conformidad con el Decreto de fecha 29/07/2014 anteriormente indicado. Igualmente se distingue atendiendo a si los espacios o muros se ubican o no en el ámbito del conjunto histórico.

II. PROHIBICIONES. No se permitirá la realización de pinturas murales en sus distintas manifestaciones, en inmuebles objeto de protección o catalogación, ya sea tal protección procedente del PGOU y de los PEPRI Centro o Albaicín, ya sea tal régimen procedente de la Ley de Patrimonio Histórico Andalúz (inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz o en el Inventario General de Bienes Inmuebles), quedando igualmente prohibidos, en su caso, en su entorno de protección. En los inmuebles que posean tales regímenes de protección nunca se podrá autorizar tales pinturas en cualquiera de sus manifestaciones.

III. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN. LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA MENOR.

IV. PROCEDIMIENTO. En cuanto al procedimiento que va a seguir la tramitación de la licencia de obra menor para la ejecución de una pintura mural, se desglosa atendiendo, a si nos encontramos dentro o fuera del ámbito de los PEPRI del Conjunto Histórico de la Ciudad de Granada y si se tratan de espacios o muros disponibles de titularidad pública (municipal):

(i) FUERA DE LOS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN:

1º presentación de la solicitud de licencia de obra menor (en el Servicio GUL, Gestión Unificada de Licencias) debiéndose especificar el lugar en el que se pretende llevar a cabo el mismo, tiempo estimado para su ejecución, autorización o consentimiento por escrito del propietario del inmueble en el que se pretende ubicar, la tasa y garantías/fianzas correspondientes (será necesario establecer una fianza mínima que garantice los posibles daños que se puedan generar en acerado, pavimento, o mobiliario urbano), a lo que habrá de adjuntarse un boceto del dibujo que se quiere hacer.

2º examinada la documentación presentada, y subsanada en su caso la misma, se procederá a remitir el boceto presentado y el nombre del “artista/grafitero” a la Agenda 21, con objeto de que se proceda a emitir informe preceptivo sobre la conveniencia de la ejecución del mural atendiendo a: el sitio escogido para el mismo, la calidad del mismo y sobre todo la procedencia o improcedencia del contenido del mismo o de lo que se pretende expresar, con objeto de preservar derechos constitucionales (derecho al honor, intimidad, a la propia imagen, protección de la juventud y de la infancia, etc...).

El presente informe de la Agenda 21 será emitido en un plazo máximo de 10 días y remitido directamente a la Dirección General de Licencias.

3º recibido el informe favorable de la Agenda 21, se procederá a emitir informe técnico —en el caso de que éste sea necesario, atendiendo al tipo de actuación o medidas que deban de tenerse en cuenta—, y se procederá a confeccionar el informe con propuesta de resolución favorable a la petición de pintura mural por parte del Servicio o Zona correspondiente dentro de la Dirección General de Licencias, y a elevar la resolución a la Concejalía Delegada para la emisión del Decreto que autoriza el mismo. La propia resolución deberá especificar aspectos relativos a normas o medidas preventivas en el entorno de la actividad, indicándose en su caso los productos que se han de utilizar, señalándose igualmente el plazo máximo para la ejecución del mismo y el tiempo de conservación/protección de la obra, vigencia del mural pintado, que será de mínimo 1 mes y máximo 1 año.

4º en el caso de que fuera necesario la instalación de un andamio u otros medios auxiliares para la ejecución del mural deberán solicitarse previamente de conformidad con la Ordenanza de Licencias, Obras y Actividades, y con la documentación y procedimiento establecido en aquella.

(ii) DENTRO DE LOS ÁMBITOS DE PROTECCIÓN (PEPRI CENTRO Y PEPRI ALBAICÍN):

1º presentación de la solicitud de licencia de obra menor (en el Servicio GUL, Gestión Unificada de Licencias) debiéndose especificar el lugar en el que se pretende llevar a cabo el mismo, tiempo estimado para su ejecución, autorización o consentimiento por escrito del propietario del inmueble en el que se pretende ubicar, la tasa y garantías/fianzas correspondientes (será necesario establecer una fianza mínima que garantice los posibles daños que se puedan generar en acerado, pavimento, o mobiliario urbano), a lo que habrá de adjuntarse un boceto del dibujo que se quiere hacer.

2º examinada la documentación presentada, y subsanada en su caso la misma, se procederá a remitir el boceto presentado y el nombre del “artista/grafitero” a la Agenda 21, con objeto de que se proceda a emitir informe preceptivo sobre la conveniencia de la ejecución del mural atendiendo a: el sitio escogido para el mismo, la calidad del mismo y sobre todo la procedencia o improcedencia del contenido del mismo o de lo que se pretende expresar, con objeto de preservar derechos constitucionales (derecho al honor, intimidad, a la propia imagen, protección de la juventud y de la infancia, etc...).

El presente informe de la Agenda 21 será emitido en un plazo máximo de 10 días y remitido directamente a la Dirección General de Licencias.

3º recibido el informe favorable de la Agenda 21, se procederá a emitir informe técnico —en el caso de que éste sea necesario, atendiendo al tipo de actuación o medidas que deban de tenerse en cuenta—, así como informe del Técnico de Patrimonio Histórico si éste es necesario, procediéndose a continuación a someter el expediente a la COMISIÓN TÉCNICA MUNICIPAL de seguimiento del PEPRI, la cual deberá dictaminar de forma favorable la propuesta presentada.

4º dictaminada favorablemente por la Comisión Técnica Municipal del PEPRI, y en su caso con las condiciones adicionales que ésta pueda establecer, se procederá a confeccionar el informe con propuesta de resolución favorable a la petición de pintura mural por parte del Servicio o Zona correspondiente dentro de la Dirección General de Licencias, y a elevar la resolución a la Concejalía Delegada para la emisión del Decreto que autoriza el mismo. La propia resolución deberá especificar aspectos relativos a normas o medidas preventivas en el entorno de la actividad, indicándose en su caso los productos que se han de utilizar, señalándose igualmente el plazo máximo para la ejecución del mismo y el tiempo de conservación/protección de la obra, vigencia del mural pintado, que será de mínimo 1 mes y máximo 1 año.

4º en el caso de que fuera necesario la instalación de un andamio u otros medios auxiliares para la ejecución del mural deberán solicitarse previamente de conformidad con la Ordenanza de Licencias, Obras y Actividades, y con la documentación y procedimiento establecido en aquélla.

V. EJECUCIÓN DE PINTURAS MURALES EN ESPACIOS O MUROS DISPONIBLES (IDENTIFICADOS Y APROBADOS) DE TITULARIDAD MUNICIPAL. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Estas peticiones atenderán a dos supuestos distintos:

1º Si el espacio o muro disponible municipal se encuentra fuera del Conjunto Histórico (fuera del ámbito de los Planes Especiales de Protección), en este caso la solicitud será presentada en el Servicio de GUL (Gestión Unificada de Licencias) con la documentación indicada en el punto anterior (i), una vez presentada la documentación necesaria será remitida al Servicio de Planificación y Proyectos Ambientales de la Dirección General de Medio Ambiente, la cual requerirá el informe preceptivo a la Agenda 21, la cual en un plazo máximo de 10 días revisará los bocetos y comprobará que cumplen con los criterios anteriormente establecidos. Una vez emitido el informe favorable o no favorable éste se enviará nuevamente al Servicio de Planificación y Proyectos Ambientales, el cual se encargará de emitir informe propuesta y resolución (Decreto). En éstos casos no será preceptiva el abono de la tasa por tramitación de licencias, al no tramitarse como tal.

2º Si el espacio o muro disponibles municipal se encuentra dentro del ámbito del Conjunto Histórico (en los ámbitos del PEPRI Centro y/o Albaicín), el procedimiento a seguir será el establecido en el punto anterior (ii), a excepción del requisito de abono previo de la tasa por tramitación de licencias, al sujetarse a un régimen de autorización municipal para intervenir en un muro o espacio de carácter público.”

SEGUNDO.- Dar traslado de la presente resolución a la Concejalía Delegada de Juventud, Cultura, y al Área de Medio Ambiente de esta Corporación Municipal, procediéndose igualmente a su publicación en el tablón y en la web municipal, a los efectos oportunos.

Granada, 17 de enero de 2018.-

El Alcalde-Presidente P.D. (10/05/2016, BOP nº 95, 20/05/2016) El Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo,
fdo.: Miguel Ángel Fernández Madrid”.

"INTERPRETACIÓN DE PUBLICIDAD EN FACHADAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIA" DE FECHA 26 DE JUNIO DEL 2019.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ASUNTO.- Petición de informe a la Dirección General de Licencias en relación a la colocación de lonas publicitarias en la fachada de edificios ubicados fuera del Conjunto Histórico.-

Atendiendo al informe remitido por el Servicio de Gestión Unificada de Licencias de fecha 17/05/2019 en relación a la colocación de "lonas publicitarias" en edificios del término municipal ubicados fuera del ámbito del conjunto histórico de Granada, y a razón de las cuestiones planteadas, por el presente se informa lo siguiente:

I.- En relación a la cuestión planteada como letra A relativa a la redacción del Artículo 8 de la Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de vallas publicitarias en el término municipal de Granada, y en concreto, relativo a la publicidad exterior en edificios, la cual regula la colocación de rótulos en plantas superiores distintas a la planta baja, y en concreto a si atendiendo al contenido de la letra a del punto 2 del precitado Art. 8 sólo se admitirían la colocación de tales letreros o carteles según la definición de "rótulo" que realiza la propia Ordenanza --Art. 2.2-- en las distintas plantas del edificio si los mismos hacen referencia a las actividades que se desarrollan en el mismo. Es decir, que la colocación de rótulos como elementos publicitarios --letreros y carteles visibles desde la vía pública-- en plantas distintas a la baja de los edificios ubicados fuera del conjunto histórico únicamente serían admisibles si dan publicidad a actividades que se desarrollen en las distintas plantas del edificio, lo que impediría la colocación de anuncios, carteles publicitarios o lonas publicitarias no relacionadas con tales actividades.

Indicar al respecto, que esta Dirección General considera que existen **dos tipos de soportes publicitarios**, por un lado tendríamos los elementos publicitarios de identificación o señalización de actividades y establecimientos, y por otro los elementos publicitarios como tal. Los primeros son a los que se refiere y se remite la Ordenanza Municipal de instalación de vallas publicitarias, cuando regula la publicidad exterior en edificios en relación a establecimientos y actividades, y es donde se enmarcan los elementos publicitarios de la categoría de "rótulos" tal y como los define la citada Ordenanza, elementos que implican dar publicidad a las actividades que se desarrollan en el inmueble en los que éstos se ubican. No obstante, el propio precepto hace referencia igualmente a "*pantallas de publicidad variable*", si bien éstos son elementos publicitarios distintos a los rótulos --y que pueden colocarse según indica el mismo precepto en plantas superiores del edificio--, y que a mayor abundamiento, tienen definiciones distintas, tal y como se desprende de la redacción del Artículo 2 de la Ordenanza.

Por tanto, no existe contradicción al respecto, ni la Ordenanza pretende establecer un límite respecto a qué tipo de instalaciones publicitarias se pueden ubicar en plantas superiores de los edificios. No obstante, sí concurre una falta de precisión en la Ordenanza, ya que, como indicamos, hay que distinguir los **dos tipos de soportes publicitarios**, por un lado los rótulos publicitarios cuando se pretenda colocar una instalación publicitaria alusiva a la actividad y denominación del/ los establecimiento/s allí ubicado/s, razón social, delegación o servicio oficial que representen, y que han de cumplir los requisitos establecidos en el Art.

Página 1 de 4

Código seguro de verificación: 8SE3R1EQ41R606QJBS80

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root>

Firmado por CORTES MORENO ALVARO

/DIRECTOR GENERAL DE LICENCIAS 26-06-2019 09:03:33

Contiene 1 firma digital



Pag. 1 de 4





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

8.2 de la Ordenanza, y por otro las "pantallas de publicidad variable" o cualquier otro elemento que se pueda incluir en el concepto de "instalaciones publicitarias" (**"Art. 1. Objeto y ámbito. La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto la regulación de la publicidad exterior mediante carteleras, vallas, monopostes o instalaciones publicitarias en general dentro del término municipal de Granada"**), instalaciones entre las que se incluirían las lonas publicitarias o los carteles publicitarios, como elementos publicitarios integrados por una superficie plana, o por una pantalla o marco, destinados a exhibir mensajes de contenido fijo o variable, pero no relacionados de forma exclusiva con las actividades desarrolladas en las distintas plantas del edificio en cuestión.

Indicar que otros Municipios sí han regulado mediante Ordenanzas de publicidad exterior en edificios elementos publicitarios como "lonas publicitarias" en fachadas o medianeras, definiendo las mismas como instalaciones publicitarias que suponen el "tratamiento" de fachadas o paredes medianeras mediante el empleo de materiales generalmente flexibles (telas, lonas o similares) siempre condicionada a la composición de la misma con la fachada o pared tratada y con el entorno, por lo que sería conveniente adaptar nuestra Ordenanza en tales aspectos.

Como conclusión indicar, que no existe en la Ordenanza en cuestión prohibición expresa en cuanto a la colocación de lonas publicitarias en fachadas de edificios, si bien se remite en cuanto a los requisitos para poder colocarlos --y en qué condiciones-- a lo establecido en la normativa urbanística y de protección del patrimonio histórico, tal y como lo hace el Art. 8.1 de la Ordenanza^{**}, entendiéndose además que se ha de referir a cualquier instalación publicitaria --y no solo los relativos a rótulos, banderolas o pantallas de publicidad, ya que el Art. 2 de la Ordenanza al regular las definiciones deja abierta tal publicidad a cualquier otra forma de instalación publicitaria al indicar que "*Las definiciones de los elementos publicitarios antes mencionados no constituyen una relación cerrada o "numerus clausus", ya que la presente Ordenanza será también aplicable a cualquier otro tipo de artilugio o instalación publicitaria visible desde la vía pública*"--.

II.- En relación a la cuestión planteada como letra B en el informe del Servicio de Gestión Unificada de Licencias de fecha 17/05/2019, indicar que, y dejando fuera el ámbito del conjunto histórico, la remisión que el Art. 8.1 de la Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de vallas publicitarias en el término municipal de Granada a la normativa urbanística ha de entenderse al Art. 7.7.12.3 del Plan General de Ordenación Urbana relativa a "*portadas, escaparates, anuncios y muestras*", artículo que hace referencia a distintos elementos o instalaciones publicitarias, decoraciones publicitarias, muestras, anuncios, rótulos..., artículo que además se remite en su punto 4º a las distintas ordenanzas municipales relativas a tales materias. Tal aseveración implica conjugar las normas contenidas en el PGOU con la Ordenanza Municipal aprobada y en vigor, en cuanto a la publicidad exterior (Ordenanza aprobada en el ejercicio 2012, BOP de 26/11/2012), atendiendo además al distinto trato que el propio precepto del PGOU hace respecto de los rótulos, recomendando su ubicación en los dinteles de los locales, en relación con el resto de elementos o instrumentos publicitarios, como son las muestras y anuncios, sin que los mismos se consideren "*numerus*

Página 2 de 4

yo seguro de verificación: B5E3R1EQ41R606QJ85B0

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root>

ado por CORTES MORENO ALVARO

/DIRECTOR GENERAL DE LICENCIAS 26-06-2019 09:03:33

cnc 1 firma
al



Pag. 2 de 4



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

clausus" y que no procedan otros elementos distintos a los indicados. Así, cabría la posibilidad de instalaciones como pantallas publicitarias, lonas, banderolas, carteles, etc..., elementos todos ellos que se incluirían en el concepto amplio de "*decoraciones publicitarias*" utilizado por el propio Artículo 7.7.12.3 del PGOU.

Por tanto, nos encontramos con lo siguiente:

1º en relación a la colocación de rótulos como elementos publicitarios que aluden a establecimientos existentes en un edificio, y a actividades desarrolladas en el mismo, proceden tanto en planta baja como superiores siempre que se cumplan las condiciones de estética y que cumplan con los requisitos establecidos en las letras a y b del punto 2 del Artículo 8 de la Ordenanza:

a) *Los rótulos deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la fachada del establecimiento al que corresponden, paralelos a la misma, utilizándose para tal fin los antepechos y dinteles de huecos de ventanas y paños ciegos de la fachada, balcones y pretilos. Para su ubicación se tendrá en cuenta la situación de los ya existentes y legalizados. Deberá evitarse la reiteración de una misma identificación así como un número excesivo de rótulos, que pueda desvirtuar la estética de la fachada del establecimiento anunciado. A tales efectos, la distinta situación de rótulos de un establecimiento sobre dinteles, antepechos de huecos, balcones, paños ciegos de fachada y otros, es incompatible entre sí en una misma planta.*

No deberán sobreponerse a los huecos y a los elementos arquitectónicos, decorativos y ornamentales de la fachada.

b) *En general, la altura de las letras o figuras que formen el rótulo no será superior a 60 cm y no volarán sobre la vía pública más de 15 cm del plano de fachada.*

2º en relación al resto instalaciones publicitarias (muestras, pantallas, lonas, carteles...) se permitirán la colocación en plantas superiores a la baja de los edificios, siempre cumpliendo las condiciones establecidas en el Art. 7.7.14.3 del PGOU por remisión del Art. 8.1 de la Ordenanza, debiéndose de tener en cuenta y por tanto valorarse, el posible el impacto visual de tales instalaciones:

"Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

Se deberá presentar un proyecto técnico de instalación de anuncios, carteles publicitarios y/o muestras, donde quede reflejada la composición de los mismos con el resto de la fachada del inmueble.

Los vuelos de anuncios y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los cuerpos y elementos salientes en las presentes Normas.

No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios, salvo en el caso de los edificios de uso exclusivo comercial, o con uso exclusivo de local de espectáculos o reunión, siempre que no superen en altura un décimo de la correspondiente a la edificación,

Página 3 de 4

Código de verificación: B5E3R1EQ41R606QJ8580

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección:
<https://www.granada.org/cg-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.simcgl.exe>

por CORTES MORENO ALVARO

/DIRECTOR GENERAL DE LICENCIAS 26-06-2019 09:03:33

firma



Pág. 3 de 4



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

y aseguren la correcta composición con el resto de la fachada."

Respecto de esto último relativo a anuncios sobre las cubiertas de los edificios, además habrá de cumplirse con lo establecido en el Art. 8.4 de la Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de vallas publicitarias en el término municipal de Granada.

Sin perjuicio de todo lo anterior, señalar que se va a promover una modificación de la citada Ordenanza con objeto de completar todos los supuestos que se puedan plantear, así como los requisitos y condicionantes que se han de tener en cuenta en las distintas modalidades de instalaciones publicitarias existentes.

Lo que le traslado a los efectos que procedan.

EL DIRECTOR GENERAL DE LICENCIAS
Fdo. ÁLVARO CORTÉS MORENO.

SERVICIO DE GESTIÓN UNIFICADA DE LICENCIAS.

ÍNDICE DE MATERIAS

A

Acabado

- Exterior. Intervención. Catálogo. Elemento. [Artículo 11.2.14.3](#)

Accesibilidad

- Mejora. Construcción. Bajo. Rasante. [Artículo 6.2.4.1](#)
- Obligación. [Artículo 7.4.10](#)

Acceso

- Alojamiento hotelero. Dimensión. [Artículo 6.2.7.4](#)
- Patio. [Artículo 7.3.24](#)
- Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.4](#)
- Vivienda. Dimensión. [Artículo 6.2.6.10](#)

Acondicionamiento

- Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Estructural. [Artículo 11.2.10.2](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Integral. [Artículo 11.2.9.2](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Monumental. [Artículo 11.2.8.2](#)
- Obra. Construcción. Hipogea. [Artículo 6.2.4.2](#)
- Obra. Vivienda hipogea. [Artículo 6.2.6.4](#)

Actividad

- Edificación. Ambiental. Permitida. [Artículo 7.6.3](#)
- Licencia. [Artículo 10.1.19](#)
- Licencia. Clase. [Artículo 10.1.2.1](#)
- Licencia. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.4.12](#)
- Proyecto. [Artículo 10.1.20](#)
- Proyecto. Instrumento. Ejecución. Material. [Artículo 8.4.1.1](#)

Actuación

- Asistématica. Suelo urbano. Situación normal (consolidado). [Artículo 4.2.2.2](#)
- Otra actuación urbanística. Proyecto. Instrumento. Ejecución. Material. [Artículo 8.4.1.1](#)
- Suelo no urbanizable. Garantía. [Artículo 3.1.4.1](#)
- Urbanística. Instrumento. [Artículo 8.1.5](#)

Actuación estable

- Subgrupo. Otra actuación urbanística. [Artículo 10.1.16.2](#)

Actuación provisional

- Subgrupo. Otra actuación urbanística. [Artículo 10.1.16.2](#)

Administración

- Competente. Intervención. Arqueológico. [Artículo 11.3.17](#)
- Convenio. Urbanístico. Competencia. [Artículo 8.1.3.2](#)
- Forestal. Suelo no urbanizable. Protección. Intervención. [Artículo 3.2.4](#)

Agregación/segregación

- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.2.2](#)
- Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.2.2](#)
- Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)

- Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.2.3](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.2.2](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.2.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. Carmen. [Artículo 7.11.2.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.2.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.2.2](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Calificación. Terciario. Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 7.18.5.2](#)
- Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Parcela. [Artículo 7.2.3](#)

Agrícola

- Valor. Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#)

Agua

- Abastecimiento. Red. Condición. [Anexo I. Artículo 1.4.1](#)
- Dotación. Edificación. [Artículo 7.5.4](#)
- Dotación. Evacuación. Edificación. [Artículo 7.5.14](#)
- Suelo no urbanizable. Abastecimiento. [Artículo 3.1.4.5](#)
- Suelo no urbanizable. Acometida. No. Autorización. [Artículo 3.1.4.5](#)
- Suelo no urbanizable. Subterránea. Protección. [Artículo 3.2.3](#)
- Suelo urbanizable. Deber. Urbanización. [Artículo 5.1.5.1](#)

Aislamiento

- Condición. Edificación. [Artículo 7.4.4.](#)

Albaicín

- Conjunto urbano. Interés. Ámbito. [Artículo 11.4.2.1](#)
- Plan Especial. [Artículo 4.2.1](#)
- Plan Especial. Revisión. [Disposición Adicional Primera](#)
- Plan Especial. Vigencia. [Disposición Transitoria Primera](#)
- Plan Especial. Vinculación. Sacromonte. [Disposición Adicional Primera](#)
- Suelo urbano. Remitido Plan Especial de Protección (consolidado). [Artículo 4.2.5.3](#)
- Zonificación. Arqueológico. Suelo urbano. [Artículo 11.9.3.1](#)

Alhambra

- Jardín. Singular. Ámbito. [Artículo 11.5.2.1](#)
- Plan Especial. [Artículo 4.2.1](#)
- Plan Especial. Revisión. [Disposición Adicional Primera](#)
- Plan Especial. Vigencia. [Disposición Transitoria Primera](#)
- Suelo urbano. Remitido Plan Especial de Protección (consolidado). [Artículo 4.2.5.3](#)
- Zonificación. Arqueológico. Suelo urbano. [Artículo 11.9.3.1](#)

Alero

- Elemento saliente. [Artículo 7.7.10.3](#)

Alineación

- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.3](#)
- Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.3](#)
- Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.3](#)

- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.3](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.3](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.3](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.3](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.3](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Calificación. Terciario. Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 7.18.6](#)
- Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Edificación. Obligatoria. Viario. Cota. Referencia. [Artículo 7.3.20.1](#)
- Exterior. Concepto. [Artículo 7.3.4.1](#)
- Retranqueo. Frente. [Artículo 7.3.7.2](#)

Almacén

- Altura. Planta. [Artículo 6.2.12.3](#)
- Aparcamiento. [Artículo 6.2.12.4](#)
- Seguridad. [Artículo 6.2.12.2](#)
- Uso. Concepto. [Artículo 6.2.12](#)
- Uso. Definición. [Artículo 6.2.12.1](#)
- Uso. Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.12.1](#)
- Uso. No. Exclusivo. [Artículo 6.2.12.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.11.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12.1](#)
- Uso complementario. Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.1](#)
- Uso complementario. Comercial. [Artículo 6.2.13.1](#)
- Uso complementario. Espectáculo o centro de reunión. [Artículo 6.2.15.1](#)
- Uso complementario. Garaje. [Artículo 6.2.16.1](#)
- Uso complementario. Institucional. [Artículo 6.2.18.1](#)
- Uso complementario. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso complementario. Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 6.2.17.2](#)
- Uso complementario. Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.1](#)
- Uso complementario. Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.1](#)
- Uso complementario. Vivienda unifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso complementario. Vivienda plurifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.11.4](#)

Alojamiento hotelero

- Acceso. Elemento común. [Artículo 6.2.7.4](#)
- Altura. Planta. [Artículo 6.2.7.3](#)
- Aparcamiento. [Artículo 6.2.7.7](#)
- Ascensor. [Artículo 6.2.7.5](#)
- Aseo. [Artículo 6.2.7.6](#)
- Dimensión. Pieza. [Artículo 6.2.7.2](#)
- Tipo. [Artículo 6.2.7.1](#)
- Uso. Concepto. [Artículo 6.2.7](#)
- Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.7.1](#)
- Uso. No. Exclusivo. [Artículo 6.2.7.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Residencial singular. [Artículo 7.15.4.1](#)
- Uso complementario. Comercial. [Artículo 6.2.13.1](#)
- Uso complementario. Institucional. [Artículo 6.2.18.1](#)
- Uso complementario. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso complementario. Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.1](#)
- Uso complementario. Vivienda plurifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)

Alojamiento rural

- Interés social. Interés público. Utilidad pública. Suelo no urbanizable. Requisito. [Artículo 3.1.10.2](#)
- Uso. Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)

Altura

- Almacén. Planta. [Artículo 6.1.12.3](#)
- Alojamiento hotelero. Planta. [Artículo 6.2.7.3](#)
- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.6](#)
- Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.6](#)
- Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.8](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.6](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.6](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.6](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.6](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.6](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Calificación. Terciario. Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 7.18.7](#)
- Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Comercial. Planta. [Artículo 6.2.13.3](#)
- Equipamiento comunitario. Planta. [Artículo 6.2.19.2](#)
- Espectáculo o centro de reunión. Planta. [Artículo 6.2.15.2](#)
- Fijación. Calificación. [Artículo 7.3.16.2](#)
- Garaje. [Artículo 6.2.16.13](#)
- Gran industria. [Artículo 6.2.9.3](#)
- Instalación singular comercial-ocio. Planta. [Artículo 6.2.17.2](#)
- Libre. Piso. Concepto. [Artículo 7.3.19.1](#)
- Máxima. Construcción. Encima. [Artículo 7.3.17](#)
- Máxima. Edificación. [Artículo 7.3.16.1](#)
- Oficina. Planta. [Artículo 6.2.14.2](#)
- Pequeña o mediana industria. Planta. [Artículo 6.2.10.3](#)
- Residencia comunitaria. Planta. [Artículo 6.2.8.3](#)
- Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. Planta. [Artículo 6.2.11.3](#)
- Vivienda. Planta. [Artículo 6.2.6.9](#)

Altura edificación.

- Concepto. [Artículo 7.3.15.1](#)
- Cota. Referencia. [Artículo 7.3.20](#)
- Determinación. Básica. [Artículo 1.1.5.2](#)
- Fijación. Calificación. [Artículo 7.3.16.2](#)
- Máxima. [Artículo 7.3.16.1](#)
- Máxima. Construcción. Encima. [Artículo 7.3.17](#)

Alumbrado público

- Red. Condición. [Anexo I. Artículo 1.4.4](#)
- Suelo urbano. Urbanización. Deber. [Artículo 4.4.1.2](#)

Ambiental

- Edificación. Actividad. Permitida. [Artículo 7.6.3](#)
- Edificación. Actividad. Ámbito. [Artículo 7.6.2](#)
- Edificación. Condición. Definición. [Artículo 7.6.1](#)

- Impacto. Medida. Correctora. Proyecto urbanización. [Anexo I. Artículo 1.2.7](#)
- Medida. [Anexo IV](#)
- Protección. Prevención. [Artículo 3.2.11](#)
- Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#)

Ámbito

- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.2](#)
- Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.1](#)
- Suelo urbano. [Artículo 4.2.1](#)

Ampliación

- Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Ambiental. [Artículo 11.2.12.2](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Estructural. [Artículo 11.2.10.2](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Integral. [Artículo 11.2.9.2](#)

Anuncio

- Condición. [Artículo 7.7.12](#)

Aparcamiento

- Admitido. Espacio libre. Uso pormenorizado. Bajo. Rasante. [Artículo 6.1.20](#)
- Almacén. [Artículo 6.1.12.4](#)
- Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.7](#)
- Comercial. [Artículo 6.2.13.7](#)
- Condición. [Anexo I. Artículo 1.3.1](#)
- Equipamiento comunitario. [Artículo 6.2.19.5](#)
- Espectáculo o centro de reunión. Planta. [Artículo 6.2.15.5](#)
- Garaje. [6.2.16.2](#)
- Gran industria. [Artículo 6.2.9.5](#)
- Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 6.2.17.2](#)
- Institucional. [Artículo 6.2.18.2](#)
- Oficina. [Artículo 6.2.14.5](#)
- Pequeña o mediana industria. [Artículo 6.2.10.5](#)
- Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.7](#)
- Solar. Destino. Provisional. [Artículo 10.2.10.2](#)
- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.4.7](#)
- Supeditado. Plan Especial. [Disposición Adicional Tercera](#)
- Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.4](#)
- Vivienda. [Artículo 6.2.6.12](#)

Apartamento

- Vivienda. Programa funcional. [Artículo 6.2.6.5](#)
- Vivienda. Superficie. Mínima. [Artículo 6.2.6.6](#)

Apertura

- Licencia. [Artículo 10.1.21](#)
- Licencia. Clase. [Artículo 10.1.2.1](#)

Aprovechamiento

- Concepto. [Artículo 7.3.12](#)

Aprovechamiento medio (tipo)

- Aplicación. Suelo urbano. [Artículo 4.3.2](#)

- Área de reparto. [Artículo 2.2.2.1](#)
- Área de reparto. Equidistribución (justa distribución de beneficios y cargas). Suelo urbano. [Artículo 4.1.5.2](#)
- Área de reparto. Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.1.3](#)
- Cesión. 10%. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)
- PGOU. Modificación. [Artículo 1.1.5.5](#)
- Revisión. PGOU. [Artículo 1.1.3.2](#)
- Suelo urbanizable. PGOU. Determinaciones. Contenido. [Artículo 5.2.2.2](#)

Aprovechamiento subjetivo

- Determinación. Básica. [Artículo 1.1.5.2](#)

Aprovechamiento urbanístico

- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.1.2](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.1.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.1.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.1.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.1.2](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.1.2](#)
- Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.1.2](#)
- Diferencia. Unidad ejecución. Sector. Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.3.1](#)
- Exceso. Cesión. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)
- Incorporación. Patrimonio público suelo. Cesión. Convenio. Urbanístico. [Artículo 8.1.3.4](#)
- Inexistente. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.4](#)
- Inscrito. Registro transferencias aprovechamiento. PGOU85. Plazo. Materialización. [Disposición Transitoria Segunda](#)
- Instrumento. Ajuste. Transferencia aprovechamiento. [Artículo 8.3.10.1](#)
- Entreplanta. [Artículo 7.3.13.a](#)
- Situación. Forma. Edificación. Relación. [Artículo 7.3.1](#)

Área de reforma

- Suelo urbano. Consolidado. No consolidado. [Artículo 2.2.1.1](#)
- Suelo urbano. Determinación. [Artículo 4.1.2.1](#)
- Suelo urbano. No consolidado. Ámbito. [Artículo 4.2.1](#)
- Unidad de ejecución. [Artículo 2.2.2.1](#)

Área de rehabilitación integrada

- Concepto. [Artículo 11.2.15](#)
- Delimitación. Nueva. [Artículo 11.2.15.4](#)
- Jardín. Singular. Protección. Fomento. [Artículo 11.5.4.3](#)

Área de reparto

- Ámbito. [Artículo 2.2.2.1](#)
- Determinación. Suelo urbano. [Artículo 4.1.2.1](#)
- Equidistribución (justa distribución de beneficios y cargas). Suelo urbano. No. Consolidado. [Artículo 4.1.5.1](#)
- PGOU. Modificación. [Artículo 1.1.5.5](#)
- Plano. PGOU. [Artículo 1.1.6.6](#)
- Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.1](#)
- Suelo urbano. [Artículo 4.3.1](#)

Árbol

- Gran. Porte. [Artículo 7.7.17](#)

-Protección. [Artículo 7.7.17](#)

Arqueológico

- Área. Conservación. Preferente. [Artículo 11.3.9.2](#)
- Autorización. Intervención. [Artículo 11.3.4](#)
- Informe. Final. Intervención. [Artículo 11.3.6](#)
- Interés. Catalogo. [Artículo 11.1.3.1](#)
- Intervención. Administración. Competente. [Artículo 11.3.17](#)
- Intervención. Ayuda. [Artículo 11.3.26](#)
- Memoria. Científica. Intervención. [Artículo 11.3.7](#)
- Protección. Criterio. [Artículo 11.3.9](#)
- Zonificación. [Artículo 11.3.9.1](#)

Ascensor

- Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.5](#)
- Aparato. Elevador. Instalación. Edificación. [Artículo 7.5.12](#)
- Caja. Construcción. Encima. Altura. Máxima. [Artículo 7.3.17](#)
- Comercial. [Artículo 6.2.13.4](#)
- Equipamiento comunitario. [Artículo 6.2.19.3](#)
- Espectáculo o centro de reunión. Planta. [Artículo 6.2.15.3](#)
- Garaje. [Artículo 6.2.16.4](#)
- Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 6.2.17.2](#)
- Institucional. [Artículo 6.2.18.2](#)
- Oficina. [Artículo 6.2.14.3](#)
- Maquinaria. Encima. Altura. Máxima. Superficie edificada. No. Cómputo. [Artículo 7.3.13.a](#)
- Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.5](#)
- Vivienda. [Artículo 6.2.6.11](#)

Aseo

- Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.6](#)
- Comercial. [Artículo 6.2.13.6](#)
- Cuarto. Baño. No. Pieza habitable. [Artículo 7.4.5.1](#)
- Equipamiento comunitario. [Artículo 6.2.19.4](#)
- Espectáculo o centro de reunión. Planta. [Artículo 6.2.15.4](#)
- Garaje. [Artículo 6.2.16.5](#)
- Gran industria. [Artículo 6.2.9.4](#)
- Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 6.2.17.2](#)
- Institucional. [Artículo 6.2.18.2](#)
- Oficina. [Artículo 6.2.14.4](#)
- Pequeña o mediana industria. [Artículo 6.2.10.4](#)
- Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.4](#)
- Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.6](#)

Asistemático

- Actuación. Concepto. [Artículo 8.3.7](#)
- Actuación. Instrumento. [Artículo 8.3.7.2](#)
- Gestión. Instrumento. [Artículo 8.3.1.b](#)

Asociación administrativa de cooperación

- Entidad urbanística colaboradora. [Artículo 8.1.2.1](#)

Atmósfera

- Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.2.5](#)

Autorización

- Intervención. Arqueológico. [Artículo 11.3.4](#)
- Previa. Intervención. Arqueológico. [Artículo 11.3.20](#)
- Previa. Intervención. Arqueológico. Apoyo. [Artículo 11.3.22](#)
- Procedimiento. Previa. Intervención. Arqueológico. [Artículo 11.3.21](#)

Ayuntamiento

- Administración. Competente. Intervención. Arqueológico. [Artículo 11.3.17.2](#)
- Redacción. Plan Especial. [Artículo 8.2.3.7](#)

Azotea

- Separación. Construcción. Encima. Altura. Máxima. [Artículo 7.3.17](#)

B

Balcón

- Cerrado. [Artículo 7.7.6.2](#)

Balización-señalización

- Obra. Medida. Seguridad. [Anexo I. Artículo 1.2.6](#)

Barandilla

- Altura. Prevención. Caída. [Artículo 7.4.9.2](#)
- Construcción. Encima. Altura. Máxima. [Artículo 7.3.17](#)

Barrera

- Arquitectónica. Eliminación. [Artículo 7.4.10](#)
- Arquitectónica. Eliminación. Mejora. Construcción. Bajo. Rasante. [Artículo 6.2.4.1](#)

Beneficiario

- Expropiación. Concesión. [Artículo 8.3.6.4](#)

BIC

- Conservación. Consolidación. Mejora. [Artículo 10.2.6](#)
- Entorno. Protección. [Artículo 11.2.1.2](#)
- Protección. Entorno. [Artículo 11.1.2.3](#)
- Protección. Entorno. Intervención. Singular. [Artículo 11.4.5.4](#)
- Tanteo y retracto. [Artículo 11.2.7.8](#)

C

Caducidad

- Licencia. [Artículo 10.1.23](#)

Calidad

- Ámbito. Aplicación. Obra. Nueva. Reforma. [Artículo 7.4.2](#)
- Definición. [Artículo 7.4.1.](#) [Artículo 7.4.3](#)
- Edificación. Condición. [Artículo 7.1.3.2](#)

Calificación

- Fijación. Altura. Máxima. [Artículo 7.3.16.2](#)
- Implantación. Uso. [Artículo 6.1.7.1](#)

- Pormenorizada. Determinación. Suelo urbano. [Artículo 4.1.2.1](#)
- Plano. PGOU. [Artículo 1.1.6.6](#)

Calle

- Rótulo. Nombre. Número. [Artículo 7.7.5.6](#)

Calle Bruselas

- Conjunto urbano. Interés. Ámbito. [Artículo 11.4.2.1](#)

Camino

- Suelo no urbanizable. Rural. [Artículo 3.1.4.11](#)

Carga

- Obligación. Suelo no urbanizable. [Artículo 5.1.4](#)

Carmen

- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. Agregación/segregación. [Artículo 7.11.2.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. Edificabilidad. [Artículo 7.11.8.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. Ocupación. [Artículo 7.11.4.3](#)

Carpintería

- Intervención. Catálogo. Elemento. [Artículo 11.2.14.3](#)

Casa de los Patos

- Jardín. Singular. Ámbito. [Artículo 11.5.2.1](#)

Casa tienda

- Comercial. Local. [Artículo 6.2.13.1](#)

Casería de Montijo

- Conjunto urbano. Interés. Ámbito. [Artículo 11.4.2.1](#)

Caseta

- Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)

Catálogo

- Documento. PGOU. [Artículo 1.1.6.3](#)
- Edificación. Fuera de ordenación. Catálogo. [Artículo 11.2.6](#)
- Elemento. [Artículo 11.1.3](#)
- Elemento. Intervención. Ámbito. Aplicación. [Artículo 11.2.14.1](#)
- Instrumento. Protección. Genérico. [Artículo 8.5.1.1](#)
- Intervención. Singular. Edificación. [Artículo 11.2.13](#)
- Patrimonio arquitectónico. Nivel. Protección. Inclusión. [Artículo 11.2.2.3](#)
- Parcelación (agregación/segregación). Edificación. [Artículo 11.2.3](#)
- Suelo no urbanizable. Protección. [Artículo 3.1.8](#)
- Suelo no urbanizable. Protección. Plan Especial. [Artículo 3.1.2.2](#)
- Uso. Ordenación. Condición. Edificación. [Artículo 11.2.4](#)

Catastro

- Parcela. PGOU. Vigor. Unidad. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.5.1](#)
- Revisión. PGOU. [Artículo 1.1.3.2](#)

Categoría

- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.3](#)
- Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.1](#)
- Suelo urbano. [Artículo 4.2.1](#)

Cauce

- Protección. Servidumbre. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.2.2.2](#)

Cautela arqueológica

- Exención. [Artículo 11.3.16](#)

Cédula urbanística

- Concepto. [Artículo 1.2.4](#)
- Valor. Acreditativo. [Artículo 1.2.5](#)

Cementerio

- Equipamiento comunitario. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.17.4](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)

Centro

- Plan Especial. [Artículo 4.2.1](#)
- Suelo urbano. Remitido Plan Especial Protección (consolidado). [Artículo 4.2.5.3](#)
- Zonificación. Arqueológico. Suelo urbano. [Artículo 11.9.3.1](#)

Cerramiento/cercado

- Solar. Parcela. [Artículo 7.7.16](#)

Cerro de San Miguel

- Suelo no urbanizable. Parque Rural o Natural. [Artículo 3.1.3.4](#)

Certificación

- Vinculación. Edificación. Suelo no urbanizable. Ayuntamiento. [Artículo 3.1.6.3](#)

Cesión

- Dotación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)

Chimenea

- Construcción. Encima. Altura. Máxima. [Artículo 7.3.17](#)
- Estética. Condición. [Artículo 7.7.15.1](#)
- Evacuación. Humo. [Artículo 7.5.15.2](#)

Cierre

- Metálico. Rejería. Intervención. Catálogo. Elemento. [Artículo 11.2.14.3](#)

Clasificación

- Definición. [Artículo 2.1.2](#)
- Objeto. Suelo. PGOU. [Artículo 1.1.1.3](#)
- Plano. PGOU. [Artículo 1.1.6.6](#)
- Revisión. PGOU. [Artículo 1.1.3.2](#)
- Subclase. [Artículo 2.2.1](#)

Climatización

- Edificación. Dotación. [Artículo 7.5.10](#)

Cocina

-Pieza habitable. [Artículo 6.2.6.2](#)

Coeficiente

-Edificabilidad. Concepto. [Artículo 7.3.12.5](#)

-Ocupación. Parcela. Edificación. [Artículo 7.3.9.3](#)

Coeficiente de ponderación

-Área de reparto. Aprovechamiento medio (tipo). Suelo no urbanizable. [Artículo 5.3.1.3](#)

-Suelo urbano. Transformación y mejora (consolidado). [Artículo 4.2.6.2](#)

-Uso. Topología. Suelo urbano. [Artículo 4.1.5.3](#)

Combustible

-Edificación. Dotación. [Artículo 7.5.6](#)

Comercial

-Altura. Planta. [Artículo 6.2.13.3](#)

-Aparcamiento. [Artículo 6.2.13.7](#)

-Apoyo. Admitido. Parque urbano. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.19.2](#)

-Ascensor. [Artículo 6.2.13.4](#)

-Aseo. [Artículo 6.2.13.6](#)

-Dársena. Carga. Descarga. [Artículo 6.2.13.5](#)

-Superficie. Construida. Parte. Porcentaje. Equipamiento comunitario. Deportivo. [Artículo 6.2.19.1](#)

-Superficie útil. Venta. [Artículo 6.2.13.2](#)

-Uso. Concepto. [Artículo 6.2.13](#)

-Uso. Definición. [Artículo 6.2.13.1](#)

-Uso. Exclusivo. Edificio comercial. [Artículo 6.2.13.1](#)

-Uso. No. Exclusivo. Edificio comercial. [Artículo 6.2.13.1](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.11.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.16.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada.

[Artículo 7.12.13.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.13.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial singular. [Artículo 7.15.4.2](#)

-Uso complementario. Almacén. [Artículo 6.2.12.1](#)

-Uso complementario. Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.1](#)

-Uso complementario. Espectáculo o centro de reunión. [Artículo 6.2.15.1](#)

-Uso complementario. Garaje. [Artículo 6.2.16.1](#)

-Uso complementario. Institucional. [Artículo 6.2.18.1](#)

-Uso complementario. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)

-Uso complementario. Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.1](#)

-Uso complementario. Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.1](#)

-Uso complementario. Vivienda unifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)

-Uso complementario. Vivienda plurifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)

-Uso dominante o característico. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.4.1](#)

-Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.13.1](#)

Complejo inmobiliario

-Suelo. Dominio público. Subsuelo. Desafección. [Artículo 6.1.23.6](#)

Comunicación

-Plano. PGOU. [Artículo 1.1.6.6](#)

- Red. Otra. Condición. [Anexo I. Artículo 1.4.9](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)

Concesión

- Adjudicación. Concurso. Sistema de expropiación. [Artículo 8.3.6.3](#)
- Base. Concurso. Expropiación. Incumplimiento. Plazo. Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.2.3](#)
- Base. Concurso. Sistema de expropiación. [Artículo 8.3.6.2](#)
- Gestión. Sistema de expropiación. [Artículo 8.3.6](#)

Confederación Hidrográfica Guadalquivir

- Sondeo. Autorización. [Artículo 3.1.4.5](#)

Conjunto histórico

- Delimitación. [Artículo 11.1.2](#)
- Protección. Determinación. Suelo urbano. [Artículo 4.1.2](#)
- Protección. Perímetro. [Artículo 11.1.2](#)
- Reconocido. PGOU. Suelo urbano. Remitido Plan Especial Protección (consolidado). [Artículo 4.2.5.1](#)
- Suelo no urbanizable. Parque Rural o Natural. [3.1.3.4](#)

Conjunto urbano

- Catalogo. [Artículo 11.1.3.1](#)
- Interés. Ámbito. Condición. [Artículo 11.4.2](#)
- Interés. Intervención. Criterio. [Artículo 11.4.4](#)
- Interés. Intervención. Singular. [Artículo 11.4.5](#)
- Interés. Medida. Fomento. [Artículo 11.4.6](#)
- Interés. Plan Especial. [Artículo 11.4.3](#)
- Interés. Protección. [Artículo 11.4.1](#)

Consejería

- Cultura. Administración. Competente. Intervención. Arqueológico. [Artículo 11.3.17.1](#). [Artículo 11.3.20](#)
- Cultura. Autorización. Parcelación (agregación/segregación). Edificación. Catálogo. [Artículo 11.2.3](#)
- Cultura. Intervención. Singular. BIC. Entorno. [Artículo 11.4.5.5](#)

Control movimiento tierra

- Intervención. Patrimonio arqueológico. [Artículo 11.3.3.3](#)

Conservación

- Área de reforma. Obra. [Artículo 4.2.3.2](#)
- Ayuda. Patrimonio arquitectónico. Registro Propiedad. [Artículo 11.2.7.3](#)
- BIC. [Artículo 10.2.6](#)
- Colaboración. Municipal. [Artículo 10.2.4](#)
- Contenido. Normal. Deber. [Artículo 10.2.22.b](#)
- Deber. Patrimonio arquitectónico. [Artículo 11.2.7](#)
- Deber. Patrimonio arquitectónico. Infracción. [Artículo 11.2.7.10](#)
- Inmueble. Obligación. [Artículo 10.2.1](#)
- Inmueble. Obligación. Catalogo. [Artículo 10.2.7](#)
- Inmueble. Obligación. Contenido. [Artículo 10.2.2](#)
- Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Ambiental. [Artículo 11.2.12.2](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Estructural. [Artículo 11.2.10.2](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Integral. [Artículo 11.2.9.2](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Monumental. [Artículo 11.2.8.2](#)
- Obra. Construcción. Hipogea. [Artículo 6.2.4.2](#)

- Obra. Urbanización. Obligación. Propiedad. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)
- Obra. Vivienda hipogea. [Artículo 6.2.6.4](#)
- Solar. Deber. [Artículo 10.2.9](#)

Consolidación

- BIC. Artículo [10.2.6](#)
- Clasificación. Suelo urbano. Criterio. [Artículo 4.1.1.b](#)
- Condición. Edificación. Suelo urbano. [Artículo 4.1.1](#)
- Intervención. Patrimonio arqueológico. [Artículo 11.3.3.5](#)

Construcción

- Bajo. Rasante. [Artículo 6.2.4.1](#)
- Encima. Altura. Estética. [Artículo 7.7.15](#)
- Encima. Altura. Máxima. [Artículo 7.3.17](#)
- Encima. Altura. Máxima. Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Encima. Altura. Máxima. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.7](#)
- Encima. Altura. Máxima. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.7](#)
- Encima. Altura. Máxima. Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)
- Encima. Atura. Máxima. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.19](#)
- Encima. Altura. Máxima. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.7](#)
- Encima. Altura. Máxima. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.7](#)
- Encima. Altura. Máxima. Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.7](#)
- Encima. Altura. Máxima. Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.8](#)
- Encima. Altura. Máxima. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.7](#)
- Encima. Altura Máxima. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Encima. Altura. Máxima. Calificación. Terciario. Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 7.18.10](#)
- Encima. Altura. Máxima. Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Hipogea. Uso. Existente. [Artículo 6.2.4.2](#)
- Patio. [Artículo 7.3.25](#)

Consulta

- Convenio. Urbanístico. [Artículo 8.1.3.2](#)
- Directa. [Artículo 1.2.2](#)

Contaminación

- Radiactividad. Perturbación. Eléctrica. Gas. [Artículo 7.6.4](#)

Contribución especial

- Repercusión. Expropiación. [Artículo 8.3.8.3](#)

Convenio

- Urbanístico. Concepto. [Artículo 8.1.3](#)
- Urbanístico. Inscripción. Registro administrativo. [Artículo 8.1.6.3](#)

Cornisa

- Elemento saliente. [Artículo 7.7.10.3](#)

Correo

- Condición. [Anexo I. Artículo 1.4.7](#)

Cota

- Natural. Terreno. Concepto. [Artículo 7.3.8.2](#)
- Referencia. Concepto. [Artículo 7.3.8.3](#)

Cubierta

- Bajo. Sin. Uso. Superficie edificada. No. Cómputo. [Artículo 7.3.13.a](#)
- Construcción. Encima. Altura. Máxima. [Artículo 7.3.17](#)
- Intervención. Catálogo. Elemento. [Artículo 11.2.14.3](#)
- Tratamiento. [Artículo 7.7.14](#)

Cubrición

- Patio. [Artículo 7.3.26](#)

Cuerpo saliente

- Dimensión. [Artículo 7.7.9.3](#)
- Edificación. Concepto. [Artículo 7.7.9.1](#)
- Prohibición. [Artículo 7.7.9.2](#)
- Superficie edificada. [Artículo 7.3.12.1](#)

Cultural o social

- Reserva. Plan Parcial. Regulación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.3.3](#)

D**Dársena**

- Comercial. Carga. Descarga. [Artículo 6.2.13.5](#)

Deber

- Conservación. Inmueble. [Artículo 10.2.1](#)
- Conservación. Inmueble. Catálogo. [Artículo 10.2.7](#)
- Conservación. Inmueble. Contenido. [Artículo 10.2.2](#)
- Conservación. Patrimonio arquitectónico. [Artículo 11.2.7](#)
- Suelo urbano. Área de reforma (no consolidado). [Artículo 4.2.3.5](#)
- Suelo urbano. Situación normal (consolidado). [Artículo 4.2.2.3](#)
- Urbanístico. No. Dispensa. Convenio. [Artículo 8.1.3.3](#)

Dehesa del Generalife

- Suelo no urbanizable. Parque Rural o Natural. [Artículo 3.1.3.4](#)

Demolición

- Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)

Deportivo

- Admitido. Parque urbano. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.19.2](#)
- Cesión. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)
- Equipamiento comunitario. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.17.3](#)
- Reserva. Plan Parcial. Regulación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.3.3](#)
- Superficie. Construida. Parte. Porcentaje. Comercial. Espectáculo o centro de reunión. [Artículo 6.2.19.1](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)

Depósito

- No. Construcción. Encima. Altura. Máxima. [Artículo 7.3.17](#)

Depuradora

- Suelo no urbanizable. Saneamiento. [Artículo 3.1.4.5](#)

Derecho superficie

- Concepto. [Artículo 9.2.1](#)
- Plazo. [Artículo 9.2.1.3](#)
- Transmisión. [Artículo 9.2.1.2](#)

Desafección

- Subsuelo. Patrimonio. Dominio público. [Artículo 6.1.23.5](#)

Deslinde/amojonamiento

- Autorización. Licencia urbanística. Parcelación (agregación/segregación). [Artículo 10.1.6.3](#)

Despacho

- Pieza habitable. [Artículo 6.2.6.2](#)
- Profesional. Uso. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)

Directo

- Gestión. Instrumento. [Artículo 8.3.1.c](#)

Doble crujía

- Calificación. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. Edificabilidad. [Artículo 7.12.8.1](#)
- Calificación. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. Ocupación. [Artículo 7.12.4.2](#)

Docente

- Cesión. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)
- Equipamiento comunitario. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.17.2](#)
- Reserva. Plan Parcial. Regulación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.3.3](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)

Documentación

- Gráfica. Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.1.1](#)
- Gráfica. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.1.1](#)
- Gráfica. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.1.1](#)
- Gráfica. Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.1.1](#)
- Gráfica. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.1.1](#)
- Gráfica. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.1.1](#)
- Gráfica. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.1.1](#)
- Gráfica. Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.1.1](#)
- Gráfica. Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.1.1](#)
- Gráfica. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.1.1](#)
- Gráfica. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.1.1](#)
- Gráfica. Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.1.1](#)
- PGOU. [Artículo 1.1.6](#)
- Proyecto urbanización. Contenido. [Anexo I. Artículo 1.1.3](#)
- Técnica. Tipo. Obra. [Artículo 7.1.2.3](#)

Dormitorio

- Pieza habitable. [Artículo 6.2.6.2](#)

Dotación

- Edificación. Climatización. [Artículo 7.5.10](#)
- Edificación. Combustible. Gas. [Artículo 7.5.6](#)
- Edificación. Condición. [Artículo 7.1.3.2](#)
- Edificación. Electricidad. [Artículo 7.5.5](#)

- Edificación. Energía. Alternativa. [Artículo 7.5.7](#)
- Edificación. Evacuación. Agua. [Artículo 7.5.14](#)
- Edificación. Evacuación. Humo. [Artículo 7.5.15](#)
- Edificación. Radio. Televisión. Telecomunicación. [Artículo 7.5.9](#)
- Edificación. Renovación. Aire. Ventilación. [Artículo 7.5.11](#)
- Edificación. Servicio. Concepto. [Artículo 7.5.1](#)
- Edificación. Servicio. Definición. [Artículo 7.5.2](#)
- Edificación. Servicio. Estética. [Artículo 7.5.3](#)
- Edificación. Telefonía. [Artículo 7.5.8](#)

Dotación y/o equipamiento.

- Actuación. Espacio libre. Incremento. Volumen. Edificación. [Artículo 1.1.5.3](#)
- Revisión. Programa de Actuación. [Artículo 1.1.4](#)
- Tipo. Plan Especial. [Artículo 8.2.3.3](#)

E

Ecoparque

- Admitido. Parque urbano. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.19.2](#)

Edificabilidad

- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.8](#)
- Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.8](#)
- Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.10](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.8](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.8](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.8](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. Carmen. [Artículo 7.11.8.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.9](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.8](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Coeficiente. Concepto. [Artículo 7.3.12.5](#). [Artículo 7.3.14](#)
- Determinación. Básica. [Artículo 1.1.5.2](#)
- Global (bruta). Suelo urbanizable. PGOU. Determinaciones. Contenido. [Artículo 5.2.2.2](#)
- Suelo urbano. Ordenación pormenorizada o detallada. [Artículo 4.2.8.1](#)

Edificación

- Admitido. Parque urbano. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.19.2](#)
- Agua. Dotación. [Artículo 7.5.4](#)
- Almacén. Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Alineación. Obligatoria. Viario. Cota. Referencia. [Artículo 7.3.20.1](#)
- Alojamiento rural. Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Altura. Máxima. [Artículo 7.3.16.1](#)
- Altura edificación. Concepto. [Artículo 7.3.15.1](#)
- Ambiental. Actividad. Permitida. [Artículo 7.6.3](#)
- Bajo. Rasante. Uso. [Artículo 6.2.4](#)
- Caída. Prevención. [Artículo 7.4.9](#)
- Calidad. Seguridad. Salubridad. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.4.2](#)
- Calidad. Seguridad. Salubridad. Concepto. [Artículo 7.4.1](#)
- Caseta. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)

- Catalogada. Nivel 1 y 2. Interés social. Interés público. Utilidad pública. Suelo no urbanizable. Requisito. [Artículo 3.1.10.2](#)
- Catalogo. [Artículo 11.1.3.1](#)
- Condición. [Artículo 7.1.3](#)
- Condición. Aislamiento. [Artículo 7.4.4](#)
- Condición. Ambiental. Ámbito. [Artículo 7.6.2](#)
- Condición. Ambiental. Definición. [Artículo 7.6.1](#)
- Condición. Consolidación. Suelo urbano. [Artículo 4.1.1](#)
- Condición. Estética. Ámbito. [Artículo 7.7.2](#)
- Condición. Estética. Definición. [Artículo 7.7.1](#)
- Condición. Parcela. [Artículo 7.2.4](#)
- Condición. Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.4](#)
- Consolidada. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.4.2](#)
- Construida. Suelo no urbanizable. Posterior. PGOU85. [Artículo 3.1.8.1](#)
- Contenido. Normal. Deber. Conservación. [Artículo 10.2.22.b](#)
- Cuerpo saliente. [Artículo 7.7.9](#)
- Deber. Plazo. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)
- Dimensión. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.12](#)
- Dimensión. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.10](#)
- Dimensión. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.10](#)
- Dotación. Climatización. [Artículo 7.5.10](#)
- Dotación. Combustible. Gas. [Artículo 7.5.6](#)
- Dotación. Evacuación. Agua. [Artículo 7.5.14](#)
- Dotación. Evacuación. Humo. [Artículo 7.5.15](#)
- Dotación. Radio. Televisión. Telecomunicación. [Artículo 7.5.9](#)
- Dotación. Renovación. Aire. Ventilación. [Artículo 7.5.11](#)
- Dotación. Servicio. Ámbito. [Artículo 7.5.2](#)
- Dotación. Servicio. Concepto. [Artículo 7.5.1](#)
- Dotación. Servicio. Estética. [Artículo 7.5.3](#)
- Electricidad. Dotación. [Artículo 7.5.5](#)
- Elemento saliente. Concepto. [Artículo 7.7.10](#)
- Energía. Alternativa. Dotación. [Artículo 7.5.7](#)
- Entorno. Relación. [Artículo 7.7.3](#)
- Equipamiento comunitario. Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Exenta. Cota. Referencia. [Artículo 7.3.20.2](#)
- Existente. Situación. Excepcional. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.7](#)
- Existente. Obra. [Artículo 7.1.2.1](#)
- Existente. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.8](#)
- Existente. Suelo no urbanizable. Sin. Interés. [Artículo 3.1.8.1](#)
- Estabulada. Ganadería. Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Fuera de ordenación. Catálogo. [Artículo 11.2.6](#)
- Incremento. Espacio libre. [Artículo 1.1.5.3](#)
- Instalación. Ascensor. Aparato. Elevador. [Artículo 7.5.12](#)
- Forma. Condición. [Artículo 7.1.3.2](#)
- Iluminación. Ventilación. [Artículo 7.4.6](#)
- Incendio. Protección. Prevención. [Artículo 7.4.8](#)
- Interior. Espacio libre. Característica. Intervención. Catálogo. Elemento. [Artículo 11.2.14.4](#)
- Intervención. Singular. Catálogo. [Artículo 11.2.13](#)
- Inventario. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.8.1](#). [Artículo 3.5.2](#), quinta
- Infraestructura. Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Licencia urbanística. Demolición. Documentación. [Artículo 10.1.13](#)
- Licencia urbanística. Existente. Documentación. [Artículo 10.1.12](#)
- Licencia urbanística. Nueva. Documentación. [Artículo 10.1.14](#)

- Línea edificación. Concepto. [Artículo 7.3.3](#)
- Merendero y venta. Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Nueva. Condición. Situación. Forma. Aplicación. [Artículo 7.3.2](#)
- Núcleo zoológico. Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Obra. Clase. [Artículo 10.1.11](#)
- Obra. Licencia urbanística. [Artículo 10.1.9](#)
- Obra. Licencia urbanística. Objeto. [Artículo 10.1.9.1](#)
- Obra. Nueva. [Artículo 7.1.2.1](#)
- Obra. Tipo. [Artículo 7.1.2](#)
- Ocupación. Parcela. Concepto. [Artículo 7.3.9.1](#)
- Ocupación. Suelo urbano. [Artículo 4.4.2](#)
- Paisaje. Integración. [Artículo 7.7.3.1](#)
- Parcelación (agregación/segregación). Catálogo. [Artículo 11.2.3](#)
- Patrimonio arquitectónico. Protección. Ámbito. Aplicación. [Artículo 11.2.1.1](#)
- Plan Parcial. Regulación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.3](#)
- Protección. [Artículo 7.7.4](#)
- Proyecto. Condición. [Artículo 10.1.10](#)
- Proyecto. Instrumento. Ejecución. Material. [Artículo 8.4.1.1](#)
- Regulación. Ámbito. [Artículo 7.1.1](#)
- Residuo. Sólido. Evacuación. [Artículo 7.5.16](#)
- Retranqueo. [Artículo 7.3.7](#)
- Separación. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.4](#)
- Servicio postal. [Artículo 7.5.13](#)
- Situación. Forma. [Artículo 7.3.1](#)
- Suelo no urbanizable. Características. [Artículo 3.1.4.6](#)
- Suelo urbano. Requisito. [Artículo 4.4.2](#)
- Superficie. Libre. Parcela. [Artículo 7.3.11](#)
- Sustitución. Concepto. [Artículo 4.3.2.2](#)
- Telefonía. Dotación. [Artículo 7.5.8](#)
- Tradicional. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.8.1](#)
- Tradicional. Suelo no urbanizable. Residencial. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Urbanización. Simultánea. Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.4.2](#)
- Urbanización. Simultánea. Suelo urbano. Consolidado. [Artículo 4.4.3](#)
- Urbanización. Simultánea. Suelo urbano. No. Consolidado. [Artículo 4.4.4](#)
- Uso. Aplicación. [Artículo 6.2.2](#)
- Uso. Asimilación. [Artículo 6.2.3.2](#)
- Uso. Condición. [Artículo 6.2.3](#)
- Uso. Definición. [Artículo 6.2.1](#)
- Uso. Ordenación. Condición. Catálogo. [Artículo 11.2.4](#)
- Uso. Parque Natural o Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.8.4](#)
- Uso. Protección Agrícola Activa. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.5.4](#)
- Uso. Protección Agrícola Arbórea. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.1.4](#)
- Uso. Protección Agrícola a Regenerar. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.3.4](#)
- Uso. Protección Agrícola de Huertos-Familiares. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.4.4](#)
- Uso. Protección Agrícola Ganadera. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.6.4](#)
- Uso. Protección Agrícola General. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.2.4](#)
- Uso. Protección de Cauces y Vegas de los ríos. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.7.4](#)
- Uso. Protección de Vertientes. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.10.4](#)
- Uso. Protección Forestal. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.9.1.4](#)
- Uso. Protección Núcleo Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.11.4](#)
- Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8](#)
- Uso. Varios. [Artículo 6.2.5](#)
- Uso. Vivienda. [Artículo 6.2.6](#)

-Zócalo. Condición. [Artículo 7.7.8](#)

Edificio comercial

-Uso. Comercial. Exclusivo. [Artículo 6.2.13.1](#)

Efecto ambiental municipal

-Análisis. Documento. [Artículo 3.2.11.3](#)

-Implantación. Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.5](#)

Ejecución

-Asistemática. [Artículo 2.2.2.1](#)

-Asistemática. Suelo urbano. [Artículo 4.3.3](#)

-Incumplimiento. Plazo. Ampliación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.2.4](#)

-Material. Instrumento. [Artículo 8.4.1](#)

-Planeamiento. Finalidad. Patrimonio público suelo. [Artículo 9.1.1.1](#)

-Urbanística. Instrumento. [Artículo 8.1.5](#)

Ejecución por sustitución

-Venta forzosa. [Artículo 9.4.2.1](#)

Ejecutividad

-Efectos. PGOU. [Artículo 1.1.2.3](#)

Electricidad

-Edificación. Dotación. [Artículo 7.5.5](#)

-Red. Condición. [Anexo I. Artículo 1.4.3](#)

Elemento común

-Alojamiento hotelero. Dimensión. [Artículo 6.2.7.4](#)

-Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.4](#)

-Vivienda. Dimensión. [Artículo 6.2.6.10](#)

Elemento natural/vegetal

-Protección. [Artículo 7.7.17](#)

Elemento saliente

-Edificación. Concepto. [Artículo 7.7.10](#)

EMUVYSSA

-Encomienda. Gestión. Sistema de cooperación. [Artículo 8.3.4.1](#)

Enclave excepcional

-Definición. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.7](#)

-Diversidad. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.7.1](#)

-Interés social. Interés público. Utilidad pública. Suelo no urbanizable. Requisito. [Artículo 3.1.10.2](#)

-Reconocimiento. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.7.2](#)

-Requisitos. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.7.3](#)

Energía

-Alternativa. Edificación. Dotación. [Artículo 7.5.7](#)

-Eléctrica. Suministro. Deber. Urbanización. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.5.1](#)

Entidad urbanística colaboradora

-Definición. [Artículo 8.1.2](#)

Entidad urbanística conservación

-Constitución. Obligatoria. [Artículo 8.1.2.4](#)

-Entidad urbanística colaboradora. [Artículo 8.1.2.1](#)

Entreplanta

-Altura. Libre. [Artículo 7.3.19.3](#)

-Calificación. Terciario. Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 7.18.9.3](#)

-Superficie edificada. No. Cómputo. [Artículo 7.3.13.a](#)

Equidistribución (justa distribución de beneficios y cargas)

-Suelo urbano. [Artículo 4.1.5](#)

Equipamiento comunitario

-Agregación/segregación. Parcela. [Artículo 7.20.2](#)

-Alineación. [Artículo 7.20.2](#)

-Altura. Número. Planta. [Artículo 7.20.2](#)

-Altura. Planta. [Artículo 6.2.19.2](#)

-Aparcamiento. [Artículo 6.2.15.5](#)

-Aprovechamiento. Aplicación. [Artículo 7.20.1.2](#)

-Ascensor. [Artículo 6.2.19.3](#)

-Aseo. [Artículo 6.2.19.4](#)

-Calificación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.19.1](#)

-Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)

-Cambio. Uso del suelo. [Artículo 6.1.7.2](#)

-Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.20.2](#)

-Documentación. Gráfica. [Artículo 7.20.1.1](#)

-Edificabilidad. Máxima. [Artículo 7.20.2](#)

-Estética. Condición. [Artículo 7.20.2](#)

-Intervención. Singular. [Artículo 7.20.2](#)

-Interés social. Interés público. Utilidad pública. Suelo no urbanizable. Requisito. [Artículo 3.1.10.2](#)

-Interés social. Interés público. Utilidad pública. Cambio. Uso del suelo. [Artículo 6.1.7.2](#)

-Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.20.2](#)

-Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.20.2](#)

-Parcela. Mínima. [Artículo 7.20.2](#)

-Parcelación. Condición. [Artículo 7.20.2](#)

-Patio. [Artículo 7.20.2](#)

-Plan Especial. Protección. Aplicación. [Artículo 7.20.1.2](#)

-Uso. Condición. Particular. [Artículo 7.20.4](#)

-Suelo urbanizable. PGOU. Determinaciones. Contenido. [Artículo 5.2.2.2](#)

-Uso. Concepto. Edificación. [Artículo 6.2.19](#)

-Uso. Definición. [Artículo 6.2.19.1](#)

-Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.19.1](#)

-Uso. No. Exclusivo. [Artículo 6.2.19.1](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.11.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.16.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada.

[Artículo 7.12.13.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.13.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.12.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.13.2](#)

- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.12.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB). [Artículo 7.9.12.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial singular. [Artículo 7.15.4.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.4.2](#)
- Uso complementario. Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.1](#)
- Uso complementario. Comercial. [Artículo 6.2.13.1](#)
- Uso complementario. Espectáculo o centro de reunión. [Artículo 6.2.15.1](#)
- Uso complementario. Institucional. [Artículo 6.2.18.1](#)
- Uso complementario. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso complementario. Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.1](#)
- Uso complementario. Vivienda plurifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso. Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Uso global. Definición. [Artículo 6.1.16](#)
- Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.17](#)
- Tipología. Mixta. [7.20.3](#)

Escalera

- Caja. Construcción. Encima. Altura. Máxima. [Artículo 7.3.17](#)
- Mecánica. [Artículo 7.5.12.8](#)

Escaparate

- Condición. [Artículo 7.7.12](#)

Escombro

- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.4.4](#)

Escudo, emblema, placa heráldica, cruz, elemento análogo

- Otro elemento interés. Protección. [Artículo 11.6.1](#)
- Propietario. Prohibición. [Artículo 11.2.7.4](#)

Espacio abierto

- Vivienda interior. [Artículo 6.2.6.3](#)

Espacio libre

- Cambio. Uso del suelo. [Artículo 6.1.7.2](#)
- Incremento. Volumen. Edificación. [Artículo 1.1.5.3](#)
- Modificación. PGOU. Cualificada. [Artículo 1.1.5.4](#)
- Ordenanza. Reguladora. [Disposición Transitoria Quinta](#)
- Reserva. Plan Parcial. Regulación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.3.3](#)
- Suelo urbanizable. PGOU. Determinaciones. Contenido. [Artículo 5.2.2.2](#)
- Tratamiento. [Anexo I. Artículo 1.2.5](#)
- Uso global. Definición. [Artículo 6.1.18](#)
- Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.19](#)

Espacio natural protegido Andalucía

- Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.2.9](#)

Espectáculo o centro de reunión

- Altura. Planta. [Artículo 6.2.15.2](#)
- Ámbito. Aplicación. Contaminación. Ambiental. Acústica. [Anexo III. Artículo 5](#)
- Aparcamiento. [Artículo 6.2.15.5](#)
- Ascensor. [Artículo 6.2.15.3](#)
- Aseo. [Artículo 6.2.15.4](#)

- Condición. Instalación. Singular. Ordenanza. Reguladora. [Anexo III. Artículo 4](#)
- Condición. Particular. Local. Ordenanza. Reguladora. [Anexo III. Artículo 3](#)
- Instalación. Singular. Ordenanza. Reguladora. [Anexo III. Artículo 2](#)
- Local. Ordenanza. Reguladora. [Anexo III. Artículo 1](#)
- Superficie. Construida. Parte. Porcentaje. Equipamiento comunitario. Deportivo. [Artículo 6.2.19.1](#)
- Uso. Concepto. Edificación. [Artículo 6.2.15](#)
- Uso. Definición. [Artículo 6.2.15.1](#)
- Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.15.1](#)
- Uso. No. Exclusivo. [Artículo 6.2.15.1](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.11.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.16.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.13.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.13.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial singular. [Artículo 7.15.4.2](#)
- Uso complementario. Almacén. [Artículo 6.2.12.1](#)
- Uso complementario. Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.1](#)
- Uso complementario. Garaje. [Artículo 6.2.16.1](#)
- Uso complementario. Institucional. [Artículo 6.2.18.1](#)
- Uso complementario. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso complementario. Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.1](#)
- Uso complementario. Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.1](#)
- Uso complementario. Vivienda unifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso complementario. Vivienda plurifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.4.1](#)
- Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.13.3](#)

Estación suministro combustible

- Condición. Edificación. [Artículo 6.2.20.3](#)
- Transporte e infraestructura. Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.22.3](#)
- Uso. Concepto. Edificación. [Artículo 6.2.20.1](#)

Estancia

- Pieza habitable. [Artículo 6.2.6.2](#)

Estatutos y bases de actuación

- Base. Contenido. Reparcelación (Proyecto compensación). [Artículo 8.3.3.2](#)
- Estatuto. Entidad urbanística colaboradora. [Artículo 8.1.2.1](#)
- Proyecto. Sistema de compensación. [Artículo 8.3.3.4](#)
- Tramitación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.2.5](#)

Estética

- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.10](#)
- Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.10](#)
- Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.13](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.11](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.11](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.11](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.10](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.11](#)

- Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.10](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Calificación. Terciario. Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 7.18.11](#)
- Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Edificación. Condición. [Artículo 7.1.3.2](#)
- Edificación. Condición. Ámbito. [Artículo 7.7.2](#)
- Edificación. Condición. Definición. [Artículo 7.7.1](#)
- Edificación. Dotación. Servicio. [Artículo 7.5.3](#)
- Interés. Orden de ejecución. [Artículo 10.2.5](#)

Estructura edilicia emergente

- Análisis. Intervención. Patrimonio arqueológico. [Artículo 11.3.3.4](#)
- Protección. [Artículo 11.3.14](#)

Estructura portante

- Intervención. Catálogo. Elemento. [Artículo 11.2.14.2](#)

Estudio de detalle

- Aprobado. PGOU85. [Disposición Transitoria Sexta](#)
- Instrumento. Ordenación. Desarrollo. Planeamiento. [Artículo 8.2.1.3](#)
- Intervención. Parcela. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.2.1](#)
- Intervención. Singular. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.15.2](#)
- Intervención. Singular. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.12.2](#)
- Intervención. Singular. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.12](#)
- Intervención. Singular. Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.11.2](#)
- Intervención. Singular. Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.12.2](#)
- Intervención. Singular. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.11.2](#)
- Intervención. Singular. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB). [Artículo 7.9.11.2](#)
- Intervención. Singular. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Planeamiento. Figura complementaria. [Artículo 8.2.3bis](#)
- Situación. Excepcional. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.7](#)
- Suelo urbano. Reforma (no consolidado). [Artículo 4.2.3.1](#)
- Suelo urbano. Reforma (no consolidado). Determinaciones. [Artículo 4.2.3.3](#)

Estudio económico financiero

- Documentación. PGOU. [Artículo 1.1.6.5](#)
- Programa de Actuación. Revisión. [Artículo 1.1.4](#)

Estudio impacto ambiental

- Suelo no urbanizable. Protección. Cauce. Ribera. Margen. [Artículo 3.2.2.3](#)

Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos

- Intervención. Patrimonio arqueológico. [Artículo 11.3.3.2](#)

Excavación arqueológica en área abierta

- Intervención. Patrimonio arqueológico. [Artículo 11.3.3.1](#)

Expropiación

- Actuación. Asistemática. Definición. [Artículo 8.3.8](#)
- Actuación. Asistemática. Objeto. [Artículo 8.3.8.2](#)
- Ampliación. Patrimonio público suelo. [Artículo 9.4.1.2](#)
- Delimitación. Ámbito. Bien. Sujeto. Tanteo y retracto. [Artículo 9.3.2.1](#)
- Incumplimiento. Deber. Conservación. Edificación. Catálogo. [Artículo 11.2.7.7](#)

- Incumplimiento. Función. Social. Propiedad. [Artículo 9.4.1](#)
- Incumplimiento. Plazo. Ejecución. Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.2.2](#)
- Incumplimiento. Plazo. Suelo urbanizable. Base. Concurso. Concesión. [Artículo 5.3.2.3](#)
- Instrumento. Actuación. Asistemática. [Artículo 8.3.7.2](#)
- Obtención. Suelo. Vivienda. Protegida. [Artículo 9.4.1.2](#)
- Parcelación (agregación/segregación). Urbanística. Suelo no urbanizable. Ilegal. [Artículo 3.1.6.7](#)
- Reserva. Terreno. Patrimonio público suelo. [Artículo 9.1.3](#)

E

Fachada

- Composición. [Artículo 7.7.5](#)
- Dimensión. Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.7](#)
- Exterior. Intervención. Catálogo. Elemento. [Artículo 11.2.14.3](#)
- Hueco. [Artículo 7.7.5.3](#)
- Hueco. Solución. Arco. [Artículo 7.7.5.3](#)
- Material. [Artículo 7.7.5](#)
- Material. Tradicional. [Artículo 7.7.5.4](#)
- Medianera. Concepto. [Artículo 7.3.5.2](#)
- Modificación. Existente. [Artículo 7.7.6](#)
- Plano. Concepto. [Artículo 7.3.5.1](#)
- Suelo urbano. Urbanización. Deber. [Artículo 4.4.1.2](#)

Fauna

- Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.2.8](#)

Ficha de planeamiento

- Determinación. No. Vinculante. No. Modificación. PGOU. [Artículo 1.1.5.2](#)
- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.5.1.4](#)

Finca

- Indivisible. Interés social. Interés público. Utilidad pública. Suelo no urbanizable. Requisito. [Artículo 3.1.10.3](#)

Figura complementaria

- Planeamiento. Estudio de detalle. [Artículo 8.2.3 bis](#)
- Planeamiento. Ordenanza. Especial. [Artículo 8.2.4](#)

Firme-pavimento

- Condición. [Anexo I. Artículo 1.3.2](#)
- Señal. Marca. [Anexo I. Artículo 1.3.3](#)

Fondo máximo edificable

- Concepto. [Artículo 7.3.4.2](#)

Forestal

- Valor. Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#)

Fosa séptica

- Suelo no urbanizable. Protección. Agua. Subterránea. [Artículo 3.2.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Saneamiento. [Artículo 3.1.4.5](#)

Forjado

- Antihumedad. Vivienda exterior. [Artículo 6.2.6.2](#)

Fortificación

- Protección. [Artículo 11.3.14](#)
- Resto. Subyacente. [Artículo 11.3.15](#)

Fuego

- Protección. Contra. Gran industria. [Artículo 6.2.9.2](#)
- Protección. Contra. Pequeña o mediana industria. [Artículo 6.2.10.2](#)
- Protección. Contra. Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.2](#)

Fuera ordenación

- Edificación. Catálogo. [Artículo 11.2.6](#)
- Elemento. Arquitectónico. Degradación. Edificación. Catálogo. [Artículo 11.2.6.2](#)
- Rótulo. Cable. Antena. Conducción. Alterar. Valor. Inmueble. Catálogo. [Artículo 11.2.6.2](#)
- Suelo no urbanizable. Edificación. Construida. [Artículo 3.1.8.1](#)

Función social

- Propiedad. Parcelación urbanística. Suelo no urbanizable. Ilegal. Expropiación. [Artículo 3.1.6.7](#)

G

Galería

- Servicio. Red. Condición. [Anexo I. Artículo 1.4.11](#)

Ganadería

- Estabulada. Edificación. Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)

Ganadero

- Valor. Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#)

Garaje

- Altura. Planta. [Artículo 6.2.16.3](#)
- Aparcamiento. [Artículo 6.2.16.2](#)
- Ascensor. [Artículo 6.2.16.4](#)
- Aseo. [Artículo 6.2.16.5](#)
- Dimensión. [Artículo 6.2.16.2](#)
- Edificación. Construcción. Bajo. Rasante. [Artículo 6.2.4.1](#)
- Uso. Concepto. Edificación. [Artículo 6.2.16](#)
- Uso. Definición. [Artículo 6.2.16.1](#)
- Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.16.1](#)
- Uso. No. Exclusivo. [Artículo 6.2.16.1](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.11.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.16.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.13.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.13.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial singular. [Artículo 7.15.4.2](#)
- Uso complementario. Almacén. [Artículo 6.2.12.1](#)
- Uso complementario. Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.1](#)
- Uso complementario. Comercial. [Artículo 6.2.13.1](#)
- Uso complementario. Espectáculo o centro de reunión. [Artículo 6.2.15.1](#)
- Uso complementario. Institucional. [Artículo 6.2.18.1](#)

- Uso complementario. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso complementario. Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.1](#)
- Uso complementario. Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.1](#)
- Uso complementario. Vivienda unifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso complementario. Vivienda plurifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.4.1](#)
- Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.13.4](#)

Garantía

- Actuación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.4.1](#)
- No. Devolución. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.4.10](#)

Gas

- Edificación. Dotación. [Artículo 7.5.6](#)
- Red. Condición. [Anexo I. Artículo 1.4.10](#)

Gestión

- Ámbito. [Artículo 2.2.2](#)
- Condición. Edificación. Parcela. [Artículo 7.2.4.1](#)
- Instrumento. Clase. [Artículo 8.3.1](#)
- Urbanística. Instrumento. [Artículo 8.1.5](#)

Gestión directa

- Sistema de expropiación. [Artículo 8.3.5.3](#)

Gestión indirecta

- Sistema de expropiación. [Artículo 8.3.5.3](#)

Gran industria

- Altura. Planta. [Artículo 6.2.9.3](#)
- Aparcamiento. [Artículo 6.2.9.5](#)
- Aseo. [Artículo 6.2.9.4](#)
- Seguridad. Salubridad. [Artículo 6.2.9.2](#)
- Uso. Concepto. [Artículo 6.2.9](#)
- Uso. Definición. [Artículo 6.2.9.1](#)
- Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.9.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación industrial aislada. [Artículo 7.17.11.1](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12.2](#)
- Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.11.1](#)

H

Hallazgo casual

- Zonificación arqueológica. [Artículo 11.3.9.1](#)

Hidrante

- Red. Condición. [Anexo I. Artículo 1.4.1](#)

Higiene

- Edificación. Condición. [Artículo 7.1.3.2](#)

Hipogea

- Construcción. Uso. Existente. [Artículo 6.2.4.2](#)

Huerto familiar

-Uso. Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)

Humo

-Dotación. Evacuación. Edificación. [Artículo 7.5.15](#)

I

Iluminación

-Edificación. [Artículo 7.4.6](#)

Imagen urbana

-Protección. [Artículo 7.7.4](#)

Incendio

-Protección. Contra. Mejora. Construcción. Bajo. Rasante. [Artículo 6.2.4.1](#)

-Protección. Intervención. Catálogo. Elemento. [Artículo 11.2.14.6](#)

-Protección. Prevención. Edificación. [Artículo 7.4.8](#)

Incumplimiento

-Plazo. Declaración. [Artículo 8.1.4.2](#)

Indemnización

-Deber. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.5.1](#)

Industrial

-Uso. Global. [Artículo 6.1.10](#)

-Uso. Pormenorizado. [Artículo 6.1.11](#)

Industrial aislada

-Agregación/segregación. Parcela. [Artículo 7.17.2.2](#)

-Alineación. [Artículo 7.17.3](#)

-Altura. Número. Planta. [Artículo 7.17.6](#)

-Calificación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.17.1](#)

-Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)

-Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.17.7](#)

-Documentación. Gráfica. [Artículo 7.17.1.1](#)

-Edificabilidad. Máxima. [Artículo 7.17.8](#)

-Estética. Condición. [Artículo 7.17.10](#)

-Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.17.5](#)

-Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.17.4](#)

-Parcela. Mínima. [Artículo 7.17.2.1](#)

-Parcelación. Condición. [Artículo 7.17.2](#)

-Patio. [Artículo 7.17.9](#)

-Uso. Condición. Particular. [Artículo 7.17.11](#)

Industrial en manzana

-Agregación/segregación. Parcela. [Artículo 7.16.2.2](#)

-Alineación. [Artículo 7.16.3](#)

-Altura. Número. Planta. [Artículo 7.16.6](#)

-Calificación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.16.1](#)

-Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)

- Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.16.7](#)
- Documentación. Gráfica. [Artículo 7.16.1.1](#)
- Edificabilidad. Máxima. [Artículo 7.16.8](#)
- Estética. Condición. [Artículo 7.16.10](#)
- Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.16.5](#)
- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.16.4](#)
- Parcela. Mínima. [Artículo 7.16.2.1](#)
- Parcelación. Condición. [Artículo 7.16.2](#)
- Patio. [Artículo 7.16.9](#)
- Uso. Condición. Particular. [Artículo 7.16.12](#)

Informe urbanístico

- Concepto. [Artículo 1.2.3](#)
- Interpretación. [Artículo 1.2.3.3](#)
- Valor. Acreditativo. [Artículo 1.2.5](#)

Infracción (sanción) urbanística

- Concepto. [Artículo 10.3.3](#)
- Deber. Conservación. Patrimonio arquitectónico. [Artículo 11.2.7.10](#)

Infraestructura

- Condición. Edificación. [Artículo 6.2.20.2](#)
- Edificación. Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Instalación. Especial. [Anexo I. Artículo 1.2.5](#)
- Medida. Seguridad. Anexo I. [Artículo 1.2.6](#)
- Obra. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.7](#)
- Plano. PGOU. [Artículo 1.1.6.6](#)
- Red. Conducción. Vacío. Proyecto urbanización. [Anexo I. Artículo 1.2.4](#)
- Red. Dimensión. Proyecto urbanización. [Anexo I. Artículo 1.2.2](#)
- Red. Proyecto urbanización. [Anexo I. Artículo 1.2.1](#)
- Red. Servicio. Calzada. Acera. [Anexo I. Artículo 1.2.3](#)
- Suelo urbano. Deber. Urbanización. [Artículo 4.4.1.2](#)
- Tipo. Plan Especial. [Artículo 8.2.3.3](#)
- Transporte e infraestructura. Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.22.1](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)
- Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.22](#)

Iniciativa

- Determinación. Área de reforma. [Artículo 4.2.3.2](#)
- Suelo urbanizable. PGOU. Determinación. Contenido. [Artículo 5.2.2.2](#)

Inmueble

- Protegido. Ruina. [Artículo 11.2.5](#)

Inspección urbanística

- Concepto. [Artículo 10.3.2](#)

Instalación

- Caja. Registro. Superficie edificada. No. Cómputo. [Artículo 7.3.13.a](#)
- Cubierta. Descubierta. Admitido. Parque urbano. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.19.2](#)
- Encima. Altura. Máxima. Superficie edificada. No. Cómputo. [Artículo 7.3.13.a](#)
- Intervención. Catálogo. Elemento. [Artículo 11.2.14.5](#)
- Legal. Necesaria. Edificación. Construcción. Bajo. Rasante. [Artículo 6.2.4.1](#)
- Licencia. [Artículo 10.1.19](#)

- Licencia. Clase. [Artículo 10.1.2.1](#)
- Proyecto. [Artículo 10.1.20](#)
- Proyecto. Instrumento. Ejecución. Material. [Artículo 8.4.1.1](#)
- Red. Superficial. Área. [Anexo I. Artículo 1.3.4](#)

Instalación aislada

- Definición. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.7](#)
- Diversidad. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.7.1](#)
- Interés social. Interés público. Utilidad pública. Suelo no urbanizable. Requisito. [Artículo 3.1.10.2](#)
- Reconocimiento. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.7.2](#)
- Requisito. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.7.3](#)

Instalación singular comercial-ocio

- Almacén. [Artículo 6.2.17.2](#)
- Altura. Planta. [Artículo 6.2.17.2](#)
- Aparcamiento. [Artículo 6.2.17.2](#)
- Ascensor. [Artículo 6.2.17.2](#)
- Aseo. [Artículo 6.2.17.2](#)
- Calificación. Terciario. Agregación/segregación. [Artículo 7.18.5.2](#)
- Calificación. Terciario. Alineación. [Artículo 7.18.6](#)
- Calificación. Terciario. Altura. [Artículo 7.18.7](#)
- Calificación. Terciario. Condición. [Artículo 7.18.5](#)
- Calificación. Terciario. Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.18.10](#)
- Calificación. Terciario. Entreplanta. [Artículo 7.18.9.3](#)
- Calificación. Terciario. Estética. [Artículo 7.18.11](#)
- Calificación. Terciario. Parcela. [Artículo 7.18.5.1](#)
- Calificación. Terciario. Ocupación. [Artículo 7.18.7](#)
- Calificación. Terciario. Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.18.8](#)
- Calificación. Terciario. Uso. [Artículo 7.18.12](#)
- Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)
- Dimensión. Dotación. [Artículo 6.2.17.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12.2](#)
- Uso. Concepto. Edificación. [Artículo 6.2.17](#)
- Uso. Definición. [Artículo 6.2.17.1](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)
- Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.13.5](#)

Institucional

- Agregación/segregación. Parcela. [Artículo 7.19.2](#)
- Alineación. [Artículo 7.19.2](#)
- Altura. Número. Planta. [Artículo 7.19.2](#)
- Aparcamiento. [Artículo 6.2.18.2](#)
- Aprovechamiento. Aplicación. [Artículo 7.19.1.2](#)
- Ascensor. [Artículo 6.2.18.2](#)
- Aseo. [Artículo 6.2.18.2](#)
- Calificación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.19.1](#)
- Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)
- Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.19.2](#)
- Dimensión. Dotación. [Artículo 6.2.18.2](#)
- Documentación. Gráfica. [Artículo 7.19.1.1](#)
- Edificabilidad. Máxima. [Artículo 7.19.2](#)
- Estética. Condición. [Artículo 7.19.2](#)
- Intervención. Singular. [Artículo 7.19.2](#)

- Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.19.2](#)
- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.19.2](#)
- Parcela. Mínima. [Artículo 7.19.2](#)
- Parcelación. Condición. [Artículo 7.19.2](#)
- Patio. [Artículo 7.19.2](#)
- Plan Especial. Protección. Aplicación. [Artículo 7.19.1.2](#)
- Uso. Concepto. Edificación. [Artículo 6.2.18](#)
- Uso. Definición. [Artículo 6.2.18.1](#)
- Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.18.1](#)
- Uso. No. Exclusivo. [Artículo 6.2.18.1](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.11.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.16.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.13.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.13.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.12.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.13.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.12.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB). [Artículo 7.9.12.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial singular. [Artículo 7.15.4.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.4.2](#)
- Uso complementario. Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.1](#)
- Uso complementario. Comercial. [Artículo 6.2.13.1](#)
- Uso complementario. Espectáculo o centro de reunión. [Artículo 6.2.15.1](#)
- Uso complementario. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso complementario. Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.1](#)
- Uso complementario. Vivienda plurifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso global. [Artículo 6.1.14](#)
- Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.15](#)
- Tipología. Mixta. [Artículo 7.19.3](#)

Instituto Municipal Rehabilitación

- Protección. Patrimonio arquitectónico. [Artículo 11.2.17.1](#)

Interés singular

- Elemento. Regulación. Elemento. Protegido. [Artículo 11.6.6](#)

Interés social. Interés público. Utilidad pública

- Admitido. Parque urbano. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.19.2](#)
- Equipamiento comunitario. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.17.4](#)
- Revisión. PGOU. [Artículo 1.1.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Condiciones. [Artículo 3.1.10](#)
- Suelo no urbanizable. Requisito. General. [Artículo 3.1.10.1](#)
- Uso. Finalidad. Patrimonio público suelo. [Artículo 9.1.1.2](#)

Interpretación

- Informe urbanístico. [Artículo 1.2.3.3](#)
- PGOU. Determinación. No. Básica. [Artículo 1.1.5.2](#)

Intervención

- Singular. Edificación. Catálogo. [Artículo 11.2.13](#)
- Singular. Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)

- Singular. Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)
- Singular. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.15](#)
- Singular. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.12](#)
- Singular. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.12](#)
- Singular. Calificación. Residencial singular. [Artículo 7.15.2](#)
- Singular. Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.11](#)
- Singular. Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.12](#)
- Singular. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.11](#)
- Singular. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Singular. Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Singular. Conjunto urbano. [Artículo 11.4.5](#)
- Singular. Conjunto urbano. Plan Especial. [Artículo 11.4.5.3](#)

Intervención arqueológica

- Coste. [Artículo 11.3.19](#)
- Nivel. Ámbito. [Artículo 11.3.19](#)

Inventario

- Edificación. Rústica. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.8.1](#). [Artículo 3.5.2](#), quinta

Itinerario-recorrido

- Otro elemento interés. Protegido. Ámbito. Condición. [Artículo 11.6.2.1](#)
- Regulación. Elemento. Protegido. [Artículo 11.6.3](#)

J

Jardín

- Catalogo. [Artículo 11.1.3.1](#)
- Cesión. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)
- Espacio libre. Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.19.1](#)
- Reserva. Plan Parcial. Regulación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.3.3](#)
- Singular. Protección. Ámbito. Condición. [Artículo 11.5.2](#)
- Singular. Protección. Fomento. [Artículo 11.5.4](#)
- Singular. Protección. Objeto. [Artículo 11.5.1](#)
- Singular. Protección. Medida. [Artículo 11.5.3](#)
- Tratamiento. [Anexo I](#). [Artículo 1.2.5](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)

Jardín histórico

- BIC. Entorno. Protección. [Artículo 11.2.1.2](#)

Junta compensación

- Entidad urbanística colaboradora. [Artículo 8.1.2.1](#)

K

L

Legislación

- Sectorial. Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#)

Licencia urbanística

- Acto. Posterior. Protección. Arqueológico. [Artículo 11.3.23](#)

- Acto. Sujeto. [Artículo 10.1.1](#)
- Aplicación. Transferencia de aprovechamiento. [Artículo 4.3.2.1](#)
- Caducidad. [Artículo 10.1.23](#)
- Clase. [Artículo 10.1.2](#)
- Edificación. Demolición. Documentación. [Artículo 10.1.13](#)
- Edificación. Existente. Documentación. [Artículo 10.1.12](#)
- Edificación. Nueva. Documentación. [Artículo 10.1.14](#)
- Eficacia. Pérdida. [Artículo 10.1.24](#)
- Extinción. [Artículo 10.1.25](#)
- Infraestructura. Obra. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.7.1](#)
- Modificación. [Artículo 10.1.15.2](#)
- Obra. Clase. [Artículo 10.1.7](#)
- Ordenanza. Tramitación. [Artículo 10.1.26](#)
- Otra actuación urbanística. [Artículo 10.1.18](#)
- Parcelación (agregación/segregación). Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.3.6](#)
- Parcelación (agregación/segregación). Procedimiento. [Artículo 10.1.6](#)
- Patrimonio arquitectónico. Nivel. Protección. [Artículo 11.2.2.2](#)
- Suelo. Dominio público. [Artículo 10.1.1.4](#)
- Suelo no urbanizable. Acto. Sujeto. [Artículo 3.1.4.1](#)
- Transmisión. [Artículo 10.1.15.1](#)

Línea edificación

- Concepto. [Artículo 7.3.3](#)
- Máxima. Concepto. [Artículo 7.3.4.3](#)

Lindero

- Definición. [Artículo 7.2.1.d](#)
- Separación. [Artículo 7.3.6](#)
- Suelo no urbanizable. Separación. [Artículo 3.1.4.8](#)

Local

- Almacén. [Artículo 6.2.12.1](#)
- Comercial. [Artículo 6.2.13.1](#)
- Equipamiento comunitario. [Artículo 6.2.19.1](#)
- Espectáculo o centro de reunión. [Artículo 6.2.15.1](#)
- Institucional. [Artículo 6.2.18.1](#)
- Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Taller artesanal. [Artículo 6.2.10.1](#)
- Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.1](#)
- Uso. Varios. [Artículo 6.2.5](#)

Lugar

- Otro elemento interés. Ámbito. Condición. [Artículo 11.6.2.1](#)
- Regulación. Elemento. Protegido. [Artículo 11.6.4](#)

M

Mantenimiento

- Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Ambiental. [Artículo 11.2.12.2](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Estructural. [Artículo 11.2.10.2](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Integral. [Artículo 11.2.9.2](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Monumental. [Artículo 11.2.8.2](#)

Manzana

-Definición. [Artículo 7.2.1.a](#)

Marquesina

-Condición. [Artículo 7.7.11](#)

Masa arbórea

-Suelo no urbanizable. Protección. Concepto. [Artículo 3.2.4.1](#)

Medianera

-Plano. Fachada. [Artículo 7.3.5.2](#)

-Tratamiento. [Artículo 7.7.13](#)

Medio físico

-Instrumento. Protección. [Artículo 8.5.1.3](#)

Medio urbano

-Instrumento. Protección. [Artículo 8.5.1.4](#)

Mejora

-BIC. [Artículo 10.2.6](#)

Mejora medio rural

-Tipo. Plan Especial. [Artículo 8.2.3.3](#)

Mejora urbana

-Tipo. Plan Especial. [Artículo 8.2.3.3](#)

Memoria

-Científica. Intervención. Arqueológico. [Artículo 11.3.7](#)

-Documentación. PGOU. [Artículo 1.1.6.1](#)

Menor

-Acondicionamiento. Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)

Mercado

-Suelo. Revisión. Programa de Actuación. [Artículo 1.1.4](#)

Merendero y venta

-Uso. Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)

Mobiliario

-Urbano. Tratamiento. [Anexo I. Artículo 1.3.6](#)

Modificación

-PGOU. [Artículo 1.1.5](#)

-PGOU. Cualificada. [Artículo 1.1.5.4](#)

-PGOU. Puntual. [Artículo 1.1.5.4](#)

-PGOU. Puntual. Ajustes. Categoría. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.3](#)

-PGOU. Sustancial. [Artículo 1.1.5.4](#)

-PGOU. Sustancial. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1. Artículo 3.1.1.3](#)

Monumento

-BIC. Entorno. Protección. [Artículo 11.2.1.2](#)

Muestra

-Condición. [Artículo 7.7.12](#)

N**Natural**

-Riqueza. Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#)

Nivel protección arqueológica

-Ámbito. Aplicación. [Artículo 11.3.8](#)

Norma urbanística

-Documentación. PGOU. [Artículo 1.1.6.2](#)

Notario

-Parcelación (agregación/segregación). Licencia. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.6.2](#)

Núcleo de población

-Concepto. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.9](#)

-Impedir. Formación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.9.3](#)

Núcleo zoológico

-Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)

Nueva planta

-Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)

-Obras. Prohibida. Construcción. Hipogea. [Artículo 6.2.4.2](#)

Ñ**O****Obligación**

-Carga. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4](#)

Obligatoriedad

-Efecto. PGOU. [Artículo 1.1.2.3](#)

Obra

-Edificación. Clase. [Artículo 10.1.11](#)

-Edificación. Existente. [Artículo 7.1.2.1](#)

-Edificación. Licencia urbanística. [Artículo 10.1.9](#)

-Edificación. Licencia urbanística. Objeto. [Artículo 10.1.9.1](#)

-Edificación. Nueva. [Artículo 7.1.2.1](#)

-Edificación. Tipo. [Artículo 7.1.2](#)

-Incluida. Proyecto urbanización. [Artículo 8.4.2.2](#)

-Licencia urbanística. Clase. [Artículo 10.1.2.1](#)

-Provisional. Licencia. Clase. [Artículo 10.1.2.1](#)

-Urbanización. Licencia urbanística. [Artículo 10.1.8](#)

-Urbanización. Proyecto urbanización. Contenido. [Anexo I. Artículo 1.1.4](#)

Obra civil singular

- Subgrupo. Otra actuación urbanística. [Artículo 10.1.16.2](#)

Ocio-recreo

- Interés social. Interés público. Utilidad pública. Suelo no urbanizable. Requisito. [Artículo 3.1.10.2](#)
- Reserva. Plan Parcial. Regulación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.3.3](#)

Ocupación

- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.4](#)
- Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.4](#)
- Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.5](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.4](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.4](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. Carmen. [Artículo 7.11.4.3](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.4](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.4](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.4](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Calificación. Terciario. Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 7.18.7](#)
- Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Coeficiente. Concepto. [Artículo 7.3.9.3](#)
- Edificación. Suelo urbano. Requisito. [Artículo 4.4.2](#)
- Licencia urbanística. [Artículo 10.1.21](#)
- Licencia urbanística. Clase. [Artículo 10.1.2.1](#)
- Máxima. Edificación. Parcela. [Artículo 7.3.10](#)
- Parcela. Edificación. Concepto. [Artículo 7.3.9.1](#)

Ocupación directa

- Definición. [Artículo 8.3.9](#)
- Instrumento. Actuación. Asistemático. [Artículo 8.3.7.2](#)

Ocupación edificación

- Determinación. Básica. [Artículo 1.1.5.2](#)
- Máxima. Parcela. [Artículo 7.3.10](#)
- Situación. Forma. [Artículo 7.3.1](#)
- Suelo urbano. Ordenación. [Artículo 4.2.8.1](#)

Oficina

- Altura. Planta. [Artículo 6.2.14.2](#)
- Aparcamiento. [Artículo 6.2.14.5](#)
- Ascensor. [Artículo 6.2.14.3](#)
- Aseo. [Artículo 6.2.14.4](#)
- Uso. Auxiliar. Gran industria. [Artículo 6.2.9.1](#)
- Uso. Concepto. Edificación. [Artículo 6.2.14](#)
- Uso. Definición. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso. No. Exclusivo. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.11.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.16.2](#)

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada.

Artículo 7.12.13.2

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. **Artículo 7.14.13.2**

-Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial singular. **Artículo 7.15.4.2**

-Uso complementario. Alojamiento hotelero. **Artículo 6.2.7.1**

-Uso complementario. Comercial. **Artículo 6.2.13.1**

-Uso complementario. Espectáculo o centro de reunión. **Artículo 6.2.15.1**

-Uso complementario. Garaje. **Artículo 6.2.16.1**

-Uso complementario. Institucional. **Artículo 6.2.18.1**

-Uso complementario. Residencia comunitaria. **Artículo 6.2.8.1**

-Uso complementario. Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. **Artículo 6.2.11.1**

-Uso complementario. Vivienda unifamiliar. **Artículo 6.2.6.1**

-Uso complementario. Vivienda plurifamiliar. **Artículo 6.2.6.1**

-Uso dominante o característico. Calificación. Terciario. **Artículo 7.18.4.1**

-Uso pormenorizado. **Artículo 6.1.13.2**

Oficina técnica municipal arqueología

-Definición. **Artículo 11.3.24**

Orden ejecución

-Conservación. **Artículo 10.2.5**

-Interés. Estética. Turístico. **Artículo 10.2.5**

Ordenación

-Condición. Edificación. Catálogo. **Artículo 11.2.4**

-Detallada. Suelo urbano. Situación normal (consolidado). **Artículo 4.2.2.1**

-Instrumento. Definición. Clase. **Artículo 8.2.1**

-Integral. Objeto. PGOU. **Artículo 1.1.1.3**

-Plan Parcial. Regulación. Suelo urbanizable. **Artículo 5.2.3**

-Plano. PGOU. **Artículo 1.1.6.6**

-Suelo urbano. Condición. **Artículo 4.2.8**

-Suelo urbano. Transferencia de aprovechamiento. **Artículo 4.2.8.3**

-Urbanística. Instrumento. **Artículo 8.1.5**

Ordenación estructural

-Objeto. PGOU. **Artículo 1.1.1.3**

-Parque urbano. Uso pormenorizado. **Artículo 6.1.19.2**

-Revisión. PGOU. **Artículo 1.1.3.2**

Ordenación pormenorizada o detallada

-Suelo urbano. Determinación. **Artículo 4.1.2.1**

-Suelo urbano. Situación normal (consolidado). **Artículo 4.2.2**

-Uso. **Artículo 6.1.2.3**

Ordenanza

-Especial. Instrumento. Ordenación. Desarrollo. Planeamiento. **Artículo 8.2.1.3**

-Municipal. Aplicación. **Anexo II. Artículo 1**

-Municipal. Aplicación. Revisión. **Anexo II. Artículo 2**

-Planeamiento. Figura complementaria. **Artículo 8.2.4**

-Suelo urbano. Situación normal (consolidado). **Artículo 4.2.2.1**

-Tramitación. Licencia. **Artículo 10.1.2.2. Artículo 10.1.26**

Ordenanzas Municipales de Edificación (OME) y de Urbanización (OMU)

- OME. Determinación. No. Básica. No. Modificación. PGOU. [Artículo 1.1.5.2](#)
- Urbanización. Obra. [Artículo 8.4.5](#)

Ornato

- Edificación. Condición. Mínima. [Artículo 10.2.3.1](#)

Osorio Morales

- Conjunto urbano. Interés. Ámbito. [Artículo 11.4.2.1](#)

Otra actuación urbanística

- Licencia urbanística. [Artículo 10.1.18](#)
- Licencia urbanística. Clase. [Artículo 10.1.2.1](#)
- Licencia urbanística. Definición. [Artículo 10.1.16](#)
- Proyecto. [Artículo 10.1.17](#)
- Subgrupo. [Artículo 10.1.16.2](#)

Otro elemento interés

- Ámbito. Condición. [Artículo 11.6.2](#)
- Protección. [Artículo 11.6.1](#)
- Protección. Fomento. [Artículo 11.6.8](#)
- Protección. Medida. [Artículo 11.6.7](#)

P

Paisaje

- Edificación. Integración. [Artículo 7.7.3.1](#)
- Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#). [Artículo 3.2.7](#)
- Protección. Suelo no urbanizable. Plan Especial. [Artículo 3.1.2.2](#)

Pasaje

- Acceso. Espacio libre. Superficie edificada. No. Cómputo. [Artículo 7.3.13.a](#)

Parcela

- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.2.1](#)
- Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.2.1](#)
- Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.2.1](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.2.1](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.2.1](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.2.1](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.2.1](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.2.1](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Calificación. Terciario. Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 7.18.5.1](#)
- Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Cerrado/cercado. [Artículo 7.7.16](#)
- Condición. Agregación/segregación. [Artículo 7.2.3.1](#)
- Condición. Definición. [Artículo 7.2.1](#)
- Condición. Dimensión. Edificación. Parcela. [Artículo 7.2.4.1](#)
- Condición. Edificación. [Artículo 7.2.4](#)
- Definición. [Artículo 7.2.1.b](#)
- Edificación. Condición. [Artículo 7.1.3.2](#)

- Interés social. Interés público. Utilidad pública. Suelo no urbanizable. Requisito. [Artículo 3.1.10.4](#)
- Ocupación. Edificación. Concepto. [Artículo 7.3.9.1](#)
- Patrimonio arquitectónico. Protección. Ámbito. Aplicación. [Artículo 11.2.1.1](#)
- Regulación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.2.2](#)
- Suelo no urbanizable. No. Edificable. [Artículo 3.1.6.4](#)
- Suelo no urbanizable. Unidad. Mínima. Actuación. [Artículo 3.1.5](#)
- Superficie. Definición. [Artículo 7.2.1.c](#)
- Superficie. Libre. Edificación. [Artículo 7.3.11](#)

Parcelación (agregación/segregación)

- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.2](#)
- Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.2.2](#)
- Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.2.](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.2](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.2](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Edificación. Catálogo. [Artículo 11.2.3](#)
- Innecesariedad. Declaración. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.6.1](#)
- Licencia urbanística. Clase. [Artículo 10.1.2.1](#)
- Licencia urbanística. Concepto. [Artículo 10.1.4.1](#)
- Licencia urbanística. Procedimiento. [Artículo 10.1.6](#)
- Parcela. [Artículo 7.2.3](#)
- Parcela. Condición. [Artículo 7.2.3.1](#)
- Proyecto. Documento. [Artículo 10.1.5.2](#)
- Proyecto. Instrumento. Ejecución. Material. [Artículo 8.4.1.1](#)
- Proyecto. Objeto. [Artículo 10.1.5.1](#)
- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.6.](#) [Artículo 10.1.4.2](#)
- Suelo no urbanizable. Concepto. [Artículo 10.1.4.3](#)
- Suelo no urbanizable. Núcleo de población. Formación. [Artículo 3.1.9.2](#)
- Suelo urbanizable. [Artículo 10.1.4.2](#)
- Urbanística. Suelo no urbanizable. Ilegal. Expropiación. [Artículo 3.1.6.7](#)
- Urbanística. Suelo no urbanizable. Prohibición. [Artículo 3.1.6.5](#)
- Rústica. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.6.6](#)

Parque Federico García Lorca

- Rosaleda. Jardín. Singular. Ámbito. [Artículo 11.5.2.1](#)

Parque urbano

- Cesión. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)
- Espacio libre. Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.19.2](#)
- Reserva. Plan Parcial. Regulación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.3.3](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)

Parque Natural o Rural

- Suelo no urbanizable. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Categoría. [Artículo 3.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Regulación. [Artículo 3.4.8](#)

Particular

- Intervención. [Artículo 8.1.1](#)
- Plan Especial. Redacción. [Artículo 8.2.3.7](#)
- Participación. [Artículo 8.1.1.3](#)

Patio

- Acceso. [Artículo 7.3.24](#)
- Alto. Concepto. [Artículo 7.3.22.3](#). [Artículo 7.3.22.4](#)
- Ancho. Concepto. [Artículo 7.3.22.1](#)
- Ancho. Mínimo. [Artículo 7.3.22.2](#). [Artículo 7.3.22.3](#)
- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.9](#)
- Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.9](#)
- Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.11](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.9](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.9](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.9](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.10](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.9](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.2](#)
- Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Construcción. [Artículo 7.3.25](#)
- Cubrición. [Artículo 7.3.26](#)
- Inglés. [Artículo 7.3.21.2](#)
- Inglés. Dimensión. Mínima. [Artículo 7.3.23.3](#)
- Inglés. Prohibición. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.11.1](#)
- Inglés. Prohibición. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.9.3](#)
- Inglés. Prohibición. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.9.3](#)
- Interior. No. Cubierto. Superficie edificada. No. Cómputo. [Artículo 7.3.13.a](#)
- Tipo. [Artículo 7.3.21](#)

Patio abierto

- Concepto. [Artículo 7.3.21.2](#)
- Dimensión. Mínima. [Artículo 7.3.23.3](#)

Patio de luces

- Concepto. [Artículo 7.3.21.2](#)
- Dimensión. Mínima. [Artículo 7.3.23.2](#)
- Vivienda interior. [Artículo 6.2.6.3](#)

Patio de manzana

- Concepto. [Artículo 7.3.21.2](#)
- Dimensión. Mínima. [Artículo 7.3.23.4](#)
- Vivienda interior. [Artículo 6.2.6.3](#)

Patio de ventilación

- Concepto. [Artículo 7.3.21.2](#)
- Dimensión. Mínima. [Artículo 7.3.23.1](#)

Patrimonio arquitectónico

- Deber. Conservación. [Artículo 11.2.7](#)

- Memoria. Científica. Intervención. Arqueológico. [Artículo 11.3.7](#)
- Nivel. Protección. [Artículo 11.2.2](#)
- Nivel. Protección. Inclusión. Exclusión. Catálogo. [Artículo 11.2.2.3](#)
- Protección. Ámbito. Aplicación. [Artículo 11.2.1](#)
- Protección. Apoyo. Municipal. [Artículo 11.2.17](#)

Patrimonio etnográfico

- Concepto. [Artículo 11.3.1.2](#)
- Régimen. [Artículo 11.3.2](#)

Patrimonio arqueológico

- Autorización. Intervención. [Artículo 11.3.4](#)
- Concepto. [Artículo 11.3.1.1](#)
- Intervención. Ayuda. [Artículo 11.3.26](#)
- Intervención. Tipo. [Artículo 11.3.3](#)
- Intervención. Consolidación. Restauración. Restitución. [Artículo 11.3.3.5](#)
- Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#)
- Proyecto. Intervención. [Artículo 11.3.5](#)
- Régimen. [Artículo 11.3.2](#)

Patrimonio histórico, artístico y cultural

- Instrumento. Específico. [Artículo 8.5.1.2](#)
- Protección. Plano. PGOU. [Artículo 1.1.6.6](#)
- Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#)

Patrimonio público suelo

- Bien. Integrante. [Artículo 9.1.2](#)
- Cesión. [Artículo 9.1.6](#)
- Cesión. Entre. Administración. [Artículo 9.1.10](#)
- Cesión. Gratuita. [Artículo 9.1.9](#)
- Cesión. Onerosa. [Artículo 9.1.7](#)
- Concurso. Enajenación. [Artículo 9.1.7](#)
- Concurso. Excepción. [Artículo 9.1.8](#)
- Consignación. Presupuesto. Municipal. [Artículo 9.1.1.4](#)
- Enajenación. Directa. [Artículo 9.1.8](#)
- Finalidad. Destino. [Artículo 9.1.1.1](#), [Artículo 9.1.1.2](#)
- Gestión. [Artículo 9.1.5](#)
- Incorporación. Aprovechamiento. Cesión. Convenio. Urbanístico. [Artículo 8.1.3.4](#)
- Inventario. [Artículo 9.5.2](#)
- Reserva. Declaración. Utilidad pública. [Artículo 9.1.3.2](#)
- Reserva. Incorporación. Proceso. Urbanizador. [Artículo 9.1.4](#)
- Reserva. Terreno. [Artículo 9.1.3](#)
- Separado. [Artículo 9.1.1.3](#)
- Subsuelo. Desafección. Dominio. Público. [Artículo 6.1.23.6](#), [Artículo 6.1.23.7](#)

Pavimentación

- Suelo urbano. Urbanización. Deber. [Artículo 4.4.1.2](#)

Pequeña o mediana industria

- Altura. Planta. [Artículo 6.2.10.3](#)
- Aparcamiento. [Artículo 6.2.10.5](#)
- Aseo. [Artículo 6.2.10.4](#)
- Seguridad. Salubridad. [Artículo 6.2.10.2](#)

- Uso. Concepto. [Artículo 6.2.10](#)
- Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.10.1](#)
- Uso. Tipo. [Artículo 6.2.10.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.11.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12.1](#)
- Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.11.2](#)

PGOU

- Documentación. [Artículo 1.1.6](#)
- Innovación-modificación. Área de reforma (no consolidado). Delimitación. [Artículo 4.2.3.1](#)
- Interpretación. [Artículo 1.1.7](#)
- Modificación. [Artículo 1.1.5](#)
- Publicidad. [Artículo 1.2.1](#)
- Revisión. [Artículo 1.1.3](#)
- Suelo urbanizable. Determinaciones. Contenido. [Artículo 5.2.2](#)
- Vigencia. Efectos. [Artículo 1.1.2](#)

PGOU85

- Aprovechamiento urbanístico. Inscrito. Registro transferencias aprovechamiento. Plazo. Materialización. [Disposición Transitoria Segunda](#)
- Edificación. Suelo no urbanizable. Construida. Posterior. [Artículo 3.1.8.1](#)

Pieza habitable

- Concepto. [Artículo 7.4.5](#)
- Condición. [Artículo 7.4.5.2](#)
- Elemento. Vivienda exterior. [Artículo 6.2.6.2](#)
- Excepcional. Supuesto. [Artículo 7.4.5.3](#)
- Oscurecimiento. [Artículo 7.4.7](#)
- Vivienda interior. [Artículo 6.2.6.3](#)

Plan de Ordenación del Territorio

- Categoría. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.3.2](#)
- Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#)
- Subregional. Revisión. PGOU. [Artículo 1.1.3.2](#)
- Subregional. Uso. Edificación. [Artículo 3.3.8](#)

Plan Especial

- Albaicín. [Artículo 4.2.1](#)
- Alhambra. [Artículo 4.2.1](#)
- Área de reforma. Reforma interior. Ámbito. [Artículo 4.2.1](#)
- Área de rehabilitación integrada. Ámbito. [Artículo 11.2.15.1](#)
- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.1.2](#)
- Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.1.2](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.1.2](#)
- Calificación. Aplicación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.1.2](#)
- Calificación. Aplicación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.1.2](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.1.2](#)
- Centro. [Artículo 4.2.1](#)
- Condición. Intervención. Protección. Ambiental. [Artículo 11.2.12.2](#)
- Condición. Intervención. Protección Estructural. [Artículo 11.2.10.2](#)
- Condición. Intervención. Protección Integral. [Artículo 11.2.9.2](#)
- Condición. Intervención. Protección Monumental. [Artículo 11.2.8.2](#)
- Conjunto urbano. Interés. [Artículo 11.4.3](#)

- Determinación. Documentación. [Artículo 8.2.3.4](#)
- Determinación. Reforma interior. Mejora. Suelo urbano. [Artículo 4.1.2.1](#)
- Ficha. Reguladora. [Artículo 8.2.3.2](#)
- Figura. Planeamiento. [Artículo 8.2.3](#)
- Fortificación. Resto. Subyacente. [Artículo 11.3.15.4](#)
- Infraestructura. Obra. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.7.1](#)
- Instrumento. Ordenación. Desarrollo. PGOU. [Artículo 8.2.1.2](#)
- Instrumento. Genérico. [Artículo 8.5.1.1](#)
- Integral. Aparcamiento. [Artículo 6.1.20.2](#)
- Intervención. Singular. Conjunto urbano. [Artículo 11.4.5.3](#)
- Intervención. Singular. Edificación. [Artículo 11.2.13.3](#)
- Patrimonio arquitectónico. Protección. Ámbito. Aplicación. [Artículo 11.2.1.2](#)
- Protección. Catálogo. [Artículo 11.1.3.2](#)
- Protección. Jardín. Singular. Ámbito. [Artículo 11.5.2.1](#)
- Protección. Normativa. Específica. [Artículo 11.1.1.2](#)
- Protección. Reforma interior. [Artículo 4.2.1](#)
- Sacromonte. Plan Especial. [Artículo 4.2.1](#)
- Subsuelo. Carácter. Patrimonio. Definición. [Artículo 6.1.23.5](#)
- Suelo no urbanizable. Actuación. Administración. [Artículo 3.1.2.2](#)
- Suelo no urbanizable. Regeneración. Protección y Mejora. Medio. Rural. [Artículo 3.1.2.1](#). [Artículo 3.5.1.3](#)
- Suelo no urbanizable. Sistema general. [Artículo 3.1.2.2](#)
- Suelo urbano. Reforma (no consolidado). [Artículo 4.2.3.1](#)
- Suelo urbano. Reforma (no consolidado). Determinaciones. [Artículo 4.2.3.2](#)
- Tipo. [Artículo 8.2.3.3](#)
- Transformación y mejora. Reforma interior. [Artículo 4.2.1](#)
- Zonificación arqueológica. Nivel protección arqueológica. Ámbito. [Artículo 11.3.8.3](#)

Plan Parcial de Ordenación

- Desarrollo. Ordenación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.1](#)
- Determinación. [Artículo 8.2.2.4](#)
- Ficha. Reguladora. Sector. [Artículo 8.2.2.3](#)
- Figura. Planeamiento. [Artículo 8.2.2](#)
- Instrumento. Ordenación. Desarrollo. PGOU. [Artículo 8.2.1.2](#)
- G-12. Desarrollo. [Disposición Adicional Segunda](#)
- P-13. PP-O4. [Disposición Transitoria Cuarta](#)

Planeamiento

- Condición. Edificación. Parcela. [Artículo 7.2.4.1](#)
- Derogación. [Disposición Derogatoria Única](#)
- No. Obligación. Contenido. Específico. Convenio. Urbanístico. [Artículo 8.1.3.5](#)

Plano

- Documentación. PGOU. [Artículo 1.1.6.6](#)
- Sistema General. [Artículo 6.1.6](#)
- Suelo no urbanizable. Clasificación. [Artículo 2.1.3.3](#). [Artículo 3.1.1.2](#)
- Suelo urbanizable. Clasificación. [Artículo 2.1.5](#)
- Suelo urbano. Delimitación. Clasificación. Categoría. [Artículo 4.2.1](#)

Planta baja

- Altura. Libre. Piso. [Artículo 7.3.19.4](#)
- Tipo. Planta edificación. [Artículo 7.3.18.2](#)

Planta edificación

- Concepto. [Artículo 7.3.18.1](#)
- Número. [Artículo 7.3.15.2](#)
- Retranqueo. [Artículo 7.3.7.2](#)
- Suelo urbano. Ordenación. Número. [Artículo 4.2.8.1](#)
- Superficie edificada. [Artículo 7.3.12.1](#)
- Tipo. [Artículo 7.3.18](#)

Planta piso

- Altura. Libre. Piso. [Artículo 7.3.19.4](#)
- Tipo. Planta edificación. [Artículo 7.3.18.2](#)

Plaza

- Espacio libre. Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.19.1](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)

Plazo

- Ampliación. Reforma (no consolidado). [Artículo 4.2.4.5](#)
- Área de reforma. Obligación. [Artículo 4.2.3.4](#)
- Desarrollo. Temporal. PGOU. [Artículo 8.1.4](#)
- Determinación. Plan Especial. Área de reforma. [Artículo 4.2.3.2](#)
- Ejecución. Reforma (no consolidado). [Artículo 4.2.4](#)
- Suelo urbanizable. Ejecución. [Artículo 5.3.2](#)
- Suelo urbano. Sistema de actuación. Sustitución. [Artículo 4.3.5.2](#)

Polvorín del Fargue

- Conjunto urbano. Interés. Ámbito. [Artículo 11.4.2.1](#)

Portada

- Condición. [Artículo 7.7.12](#)

Pozo negro

- Suelo no urbanizable. Saneamiento. [Artículo 3.1.4.5](#)

Programa de actuación

- Documentación. [Artículo 1.1.6.4](#)
- PGOU. Modificación. Revisión. [Artículo 1.1.2.1](#)
- Revisión. [Artículo 1.1.4](#)
- Revisión. Reserva. Terreno. Patrimonio publico suelo. [Artículo 9.1.3.1](#)
- Revisión. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.3](#)
- Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.2](#)

Programa funcional

- Vivienda. [Artículo 6.2.6.5](#)

Propiedad

- Deber. Derecho. Suelo urbano. [Artículo 4.13](#)
- Horizontal. Suelo no urbanizable. Formación. Núcleo de población. [Artículo 3.1.9.2](#)
- Obligación. Área. Tanteo y retracto. [Artículo 9.3.3](#)
- Suelo urbano. No. Responsable. Incumplimiento. Plazo. [Artículo 4.3.5.2](#)

Protección

- Conjunto histórico. Perímetro. [Artículo 11.1.2](#)
- Conjunto urbano. Interés. [Artículo 11.4.1](#)

- Inmueble. Ruina. [Artículo 11.2.5](#)
- Instrumento. [Artículo 8.5.1](#)
- Instrumento. Genérico. [Artículo 8.5.1.1](#)
- Instrumento. Específico. [Artículo 8.5.1.2](#)
- Instrumento. Medio físico. [Artículo 8.5.1.3](#)
- Instrumento. Medio urbano. [Artículo 8.5.1.4](#)
- Jardín. Singular. Ámbito. Condición. [Artículo 11.5.1](#)
- Jardín. Singular. Objeto. [Artículo 11.5.1](#)
- Normativa. Ámbito. Condición. [Artículo 11.1.1](#)
- Otro elemento interés. Fomento. [Artículo 11.6.8](#)
- Otro elemento interés. Medida. [Artículo 11.6.7](#)
- Patrimonio arquitectónico. Ámbito. Aplicación. [Artículo 11.2.1](#)
- Suelo no urbanizable. Medida. Plan Especial. [Artículo 3.1.2.2](#)
- Tipo. Plan Especial. [Artículo 8.2.3.3](#)
- Urbanística. Instrumento. [Artículo 8.1.5](#)

Protección Agrícola

- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.3.3](#)

Protección Agrícola Activa

- Suelo no urbanizable. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Categoría. [Artículo 3.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Regulación. [Artículo 3.4.5](#)

Protección Agrícola Arbórea

- Suelo no urbanizable. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Categoría. [Artículo 3.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Regulación. [Artículo 3.4.1](#)

Protección Agrícola a Regenerar

- Suelo no urbanizable. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Categoría. [Artículo 3.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Regulación. [Artículo 3.4.3](#)

Protección Agrícola de Huertos-Familiares

- Suelo no urbanizable. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Categoría. [Artículo 3.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Regulación. [Artículo 3.4.4](#)

Protección Agrícola Ganadera

- Suelo no urbanizable. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Categoría. [Artículo 3.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Regulación. [Artículo 3.4.6](#)

Protección Agrícola General

- Suelo no urbanizable. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Categoría. [Artículo 3.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Regulación. [Artículo 3.4.2](#)

Protección Ambiental

- Condición. Intervención. [Artículo 11.2.12.2](#)
- Definición. Ámbito. [Artículo 11.2.12.1](#)
- Intervención. Singular. [Artículo 11.2.13.2](#)

-Nivel 4. Protección Patrimonio arquitectónico. [Artículo 11.2.2.1](#)

Protección arqueológica

- Nivel. Ámbito. [Artículo 11.3.19](#)
- Nivel I. Protección arqueológica máxima. [Artículo 11.3.11](#)
- Nivel II. Protección arqueológica normal. [Artículo 11.3.12](#)
- Nivel II. Protección arqueológica cautelar. [Artículo 11.3.13](#)

Protección arqueológica cautelar

- Definición. Ámbito. [Artículo 11.3.13](#)

Protección arqueológica máxima

- Definición. Ámbito. [Artículo 11.3.11](#)

Protección arqueológica normal

- Definición. Ámbito. [Artículo 11.3.12](#)

Protección de Cauces y Vegas de los ríos

- Suelo no urbanizable. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Categoría. [Artículo 3.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Regulación. [Artículo 3.4.7](#)

Protección de Vertientes

- Suelo no urbanizable. Categoría. [Artículo 3.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Regulación. [Artículo 3.4.10](#)

Protección ecológica de las cuencas de los ríos Genil, Darro y Beiro

- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.3.3](#)

Protección Estructural

- Condición. Intervención. [Artículo 11.2.10.2](#)
- Definición. Ámbito. [Artículo 11.2.1.1](#)
- Intervención. Singular. [Artículo 11.2.13.2](#)
- Nivel 3. Patrimonio arquitectónico. [Artículo 11.2.2.1](#)

Protección Forestal

- Suelo no urbanizable. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Categoría. [Artículo 3.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Regulación. [Artículo 3.4.9](#)

Protección Integral

- Condición. Intervención. [Artículo 11.2.9.2](#)
- Definición. Ámbito. [Artículo 11.2.9.1](#)
- Intervención. Singular. [Artículo 11.2.13.2](#)
- Nivel 2. Patrimonio arquitectónico. [Artículo 11.2.2.1](#)

Protección legalidad urbanística

- Concepto. [Artículo 10.3.1](#)

Protección Monumental

- Condición. Intervención. [Artículo 11.2.8.2](#)
- Definición. Ámbito. [Artículo 11.2.8.1](#)
- Nivel 1. Patrimonio arquitectónico. [Artículo 11.2.2.1](#)

Protección Núcleo Rural

- Suelo no urbanizable. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Suelo no urbanizable. Categoría. [Artículo 3.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Regulación. [Artículo 3.4.11](#)

Provisional

- Licencia. Clase. [Artículo 10.1.2.1](#)
- Solar. Destino. [Artículo 10.2.10](#)

Proyecto

- Actividad. Instalación. [Artículo 10.1.20](#)
- Edificación. Condición. [Artículo 10.1.10](#)
- Edificación. Demolición. Documentación. [Artículo 10.1.13](#)
- Edificación. Existente Documentación. [Artículo 10.1.12](#)
- Edificación. Nueva. Documentación. [Artículo 10.1.14](#)
- Excavación. Arqueológico. [Artículo 11.3.5.3](#)
- Instrumento. Ejecución. Material. [Artículo 8.4.1](#)
- Otra actuación urbanística. [Artículo 10.1.17](#)
- Parcelación (agregación/segregación). Documento. [Artículo 10.1.5.2](#)
- Parcelación (agregación/segregación). Objeto. [Artículo 10.1.5.1](#)
- Patrimonio arqueológico. Intervención. [Artículo 11.3.5](#)
- Patrimonio arqueológico. Intervención. Contenido. [Artículo 11.3.5.2](#)
- Técnico. Condición. [Artículo 10.1.3](#)
- Técnico. Contenido. Documento. [Artículo 10.1.3.2](#)
- Técnico. Tipo. [Artículo 8.4.1.1](#)

Proyecto urbanización

- Aprobación. [Artículo 8.4.4](#)
- Aprobación. Garantía. [Artículo 8.4.4.2](#)
- Concepto. [Anexo I. Artículo 1.1.1](#)
- Contenido. [Artículo 8.4.3. Anexo I. Artículo 1.1.2](#)
- Control. Calidad. Prueba. Ensayo. [Anexo I. Artículo 1.1.5](#)
- Definición. [Artículo 8.4.2](#)
- Documentación. Contenido. [Anexo I. Artículo 1.1.3](#)
- Impacto. Ambiental. Medida. Correctora. [Anexo I. Artículo 1.2.7](#)
- Instalación. Especial. [Anexo I. Artículo 1.2.5](#)
- Medida. Seguridad. [Anexo I. Artículo 1.2.6](#)
- Obra. Incluida. [Artículo 8.4.2.2. Anexo I. Artículo 1.1.4](#)
- Red. [Anexo I. Artículo 1.2.1](#)
- Red. Conducción. Vacío. [Anexo I. Artículo 1.2.4](#)
- Red. Dimensión. [Anexo I. Artículo 1.2.2](#)
- Red. Servicio. Calzada. Acera. [Anexo I. Artículo 1.2.3](#)
- Suelo urbano. Reforma (no consolidado). [Artículo 4.1.4.6](#)

Publicidad

- Convenio. Urbanístico. Transparencia. [Artículo 8.1.3.2](#)
- PGOU. [Artículo 1.2.1](#)
- PGOU. Efectos. [Artículo 1.1.2.3](#)

Q

R

Radiactividad

- Contaminación. [Artículo 7.6.4](#)

Radio

- Edificación. Dotación. [Artículo 7.5.9](#)

Rasante

- Almacén. Bajo. [Artículo 6.2.12.1](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.2](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.5](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.5](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.2](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.6](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.5](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.5](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.5](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.5](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.5](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.4](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Terciario. Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 7.18.8](#)
- Bajo. Ocupación. Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.2](#)
- Bajo. Superficie edificada. No. Cómputo. [Artículo 7.3.13.a](#)
- Concepto. [Artículo 7.3.8.1](#)
- Edificación. Bajo. Uso. [Artículo 6.2.4](#)

Realojo

- Suelo urbano. Transformación y mejora (consolidado). [Artículo 4.2.1](#). [Artículo 4.2.6.1](#)

Reconstrucción

- Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)

Red ferroviaria

- Transporte e infraestructura. Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.22.2](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)

Reestructuración

- Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Ambiental. [Artículo 11.2.12.2](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Integral. [Artículo 11.2.9.2](#)

Reforma interior

- Tipo. Plan Especial. [Artículo 8.2.3.3](#)

Reforma (no consolidado)

- Suelo urbano. Definición. [Artículo 4.2.3](#)
- Suelo urbano. Delimitación. [Artículo 4.2.3.1](#)
- Suelo urbano. Plazo. Ejecución. [Artículo 4.2.4](#)

Regeneración

- Suelo no urbanizable. [Artículo 2.2.1.3](#)
- Suelo no urbanizable. Desarrollo. [Artículo 3.1.2.1](#)

Régimen local

-Legislación. Aprobación. Ordenanza. Especial. [Artículo 8.2.4.2](#)

Régimen urbanístico

-Definición. [Artículo 2.1.1](#)

-Objeto. PGOU. [Artículo 1.1.1.3](#)

Registro administrativo

-Instrumento. Planeamiento. Gestión. Urbanística. [Artículo 8.1.6](#)

-Publicidad. [Artículo 1.2.1.2](#)

-Resolución. Administrativa. [Artículo 8.1.6.2](#)

-Sentencia. Inscripción. [Artículo 8.1.6.2](#)

Registro Municipal Patrimonio Arqueológico y Etnográfico

-Creación. [Artículo 11.3.25](#)

Registro Municipal Solares Edificaciones Ruinosas (Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar)

-Publicidad. [Artículo 1.2.1.2](#)

-Regulación. [Artículo 9.5.1](#)

-Ruina. Declaración. [Artículo 10.2.8.1](#)

Registro Patrimonio Público Suelo

-Inventario. [Artículo 9.5.2](#)

-Publicidad. [Artículo 1.2.1.2](#)

Registro Propiedad

-Área. Tanteo y retracto. [Artículo 9.3.2.3](#)

-Conservación. Ayuda. Patrimonio arquitectónico. [Artículo 11.2.7.3](#)

-Finca. Indivisible. Interés social. Interés público. Utilidad pública. Suelo no urbanizable. Requisito. [Artículo 3.1.10.3](#)

-Parcelación (agregación/segregación). Licencia urbanística. [Artículo 10.1.6.5](#)

-Parcelación (agregación/segregación). Licencia urbanística. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.6.2](#)

-Solar. Destino. Provisional. Inscripción. [Artículo 10.2.10.4](#)

Registro transferencia aprovechamiento

-Acto. Inscripción. [Artículo 8.3.11.2](#)

-Aprovechamiento urbanístico. Inscrito. PGOU85. Plazo. Materialización. [Disposición Transitoria Segunda](#)

-Certificación. Inscripción. [Artículo 8.3.11.4](#)

-Dato. Inscripción. [Artículo 8.3.11.3](#)

-Objeto. [Artículo 8.3.11.1](#)

-Publicidad. [Artículo 1.2.1.2](#)

Regular

-Suelo no urbanizable. [Artículo 2.2.1.3](#)

-Suelo no urbanizable. Desarrollo. [Artículo 3.1.2.1](#)

Rehabilitación

-Fomento. Medida. [Artículo 11.2.18](#)

-Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)

-Obra. Condición. Intervención. Protección Ambiental. [Artículo 11.2.12.2](#)

-Obra. Condición. Intervención. Protección Estructural. [Artículo 11.2.10.2](#)

-Obra. Condición. Intervención. Protección Integral. [Artículo 11.2.9.2](#)

-Obra. Construcción. Hipogea. [Artículo 6.2.4.2](#)

- Obra. Vivienda hipogea. [Artículo 6.2.6.4](#)
- Programa. [Artículo 11.2.16](#)

Religioso

- Equipamiento comunitario. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.17.4](#)

Remitido Plan Especial de Protección (consolidado)

- Suelo urbano. Definición. [Artículo 4.2.5](#)

Reparcelación (Proyecto compensación)

- Contenido. Determinación. [Artículo 8.3.4.5](#)
- Económica. [Artículo 8.3.4.3](#)
- Sistema de compensación. (Proyecto de compensación). [Artículo 8.3.3.2](#)
- Sistema de cooperación. [Artículo 8.3.4.2](#)
- Suelo urbano. Reforma (no consolidado). [Artículo 4.1.4.6](#)
- Tramitación. [Artículo 8.3.4.4](#)

Reparo

- Licencia. Técnico. [Artículo 10.1.3.5](#)

Reserva de aprovechamiento

- Suelo urbano. [Artículo 4.3.2.3](#)

Reserva zoológica

- Suelo no urbanizable. Uso ganadero. [Artículo 3.3.6.3](#)

Residencia comunitaria

- Altura. Planta. [Artículo 6.2.8.3](#)
- Aparcamiento. [Artículo 6.2.8.7](#)
- Ascensor. [Artículo 6.2.8.5](#)
- Aseo. [Artículo 6.2.8.6](#)
- Dimensión. Pieza. [Artículo 6.2.8.2](#)
- Acceso. Elemento común. [Artículo 6.2.8.4](#)
- Uso complementario. Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.1](#)
- Uso complementario. Institucional. [Artículo 6.2.18.1](#)
- Uso complementario. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso complementario. Vivienda plurifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso. Concepto. [Artículo 6.2.8](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Residencial singular. [Artículo 7.15.4.1](#)
- Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.8.1](#)
- Uso. No. Exclusivo. [Artículo 6.2.8.1](#)

Residencial

- No. Uso. Complementario. Construcción. Bajo. Rasante. [Artículo 6.2.4.1](#)
- Uso. Vivienda. Edificación. [Artículo 6.2.6](#)

Residencial plurifamiliar en bloque abierto

- Agregación/segregación. Parcela. [Artículo 7.13.2.3](#)
- Alineación. [Artículo 7.13.3](#)
- Altura. Número. Planta. [Artículo 7.13.8](#)
- Calificación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.13.1](#)
- Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)
- Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.13.19](#)

- Documentación. Gráfica. [Artículo 7.13.1.1](#)
- Edificabilidad. Máxima. [Artículo 7.13.10](#)
- Edificación. Dimensión. [Artículo 7.13.12](#)
- Edificación. Existente. Situación. Excepcional. [Artículo 7.13.7](#)
- Edificación. Separación. [Artículo 7.13.4](#)
- Estética. Condición. [Artículo 7.13.13](#)
- Intervención. Singular. [Artículo 7.13.15](#)
- Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.13.6](#)
- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.13.5](#)
- Parcela. Mínima. [Artículo 7.13.2.1](#)
- Parcelación. Condición. [Artículo 7.13.2](#)
- Patio. [Artículo 7.13.11](#)
- Patio. Inglés. Prohibición. [Artículo 7.13.11.1](#)
- Tipología. Mixta. [Artículo 7.13.14](#)
- Uso. Condición. Particular. [Artículo 7.13.16](#)

Residencial plurifamiliar en manzana cerrada

- Agregación/segregación. Parcela. [Artículo 7.12.2.2](#)
- Alineación. [Artículo 7.12.3](#)
- Altura. Número. Planta. [Artículo 7.12.6](#)
- Aprovechamiento. Aplicación. [Artículo 7.12.1.2](#)
- Calificación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.12.1](#)
- Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)
- Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.12.7](#)
- Doble crujía. Edificabilidad. [Artículo 7.12.8.1](#)
- Doble crujía. Ocupación. [Artículo 7.12.4.2](#)
- Documentación. Gráfica. [Artículo 7.12.1.1](#)
- Edificación. Dimensión. Máxima. [Artículo 7.12.10](#)
- Edificabilidad. Máxima. [Artículo 7.12.8](#)
- Estética. Condición. [Artículo 7.12.11](#)
- Intervención. Singular. [Artículo 7.12.12](#)
- Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.12.5](#)
- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.12.4](#)
- Parcela. Mínima. [Artículo 7.12.2.1](#)
- Parcelación. Condición. [Artículo 7.12.2](#)
- Patio. [Artículo 7.12.9](#)
- Patio. Inglés. Prohibición. [Artículo 7.12.9.3](#)
- Plan Especial. Protección. Aplicación. [Artículo 7.12.1.2](#)
- Uso. Condición. Particular. [Artículo 7.12.13](#)

Residencial plurifamiliar en patio de manzana

- Agregación/segregación. Parcela. [Artículo 7.14.2](#)
- Alineación. [Artículo 7.14.3](#)
- Altura. Número. Planta. [Artículo 7.14.6](#)
- Calificación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.14.1](#)
- Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)
- Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.14.7](#)
- Documentación. Gráfica. [Artículo 7.14.1](#)
- Edificabilidad. Máxima. [Artículo 7.14.8](#)
- Edificación. Dimensión. Máxima. [Artículo 7.14.10](#)
- Estética. Condición. [Artículo 7.14.11](#)
- Intervención. Singular. [Artículo 7.14.12.2](#)
- Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.14.5](#)

- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.14.4](#)
- Parcela. Mínima. [Artículo 7.14.2.1](#)
- Parcelación. Condición. [Artículo 7.14.2](#)
- Patio. [Artículo 7.14.9](#)
- Patio. Inglés. [Artículo 7.14.9.3](#)
- Uso. Condición. Particular. [Artículo 7.14.13](#)

Residencial singular

- Agregación/segregación. Parcela. [Artículo 7.15.2](#)
- Alineación. [Artículo 7.15.2](#)
- Altura. Número. Planta. [Artículo 7.15.2](#)
- Aprovechamiento. Aplicación. [Artículo 7.15.1.2](#)
- Calificación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.15.1](#)
- Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)
- Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.15.2](#)
- Documentación. Gráfica. [Artículo 7.15.1.1](#)
- Edificabilidad. Máxima. [Artículo 7.15.2](#)
- Estética. Condición. [Artículo 7.15.2](#)
- Intervención. Singular. [Artículo 7.15.2](#)
- Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.15.2](#)
- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.15.2](#)
- Parcela. Mínima. [Artículo 7.15.2](#)
- Parcelación. Condición. [Artículo 7.15.2](#)
- Patio. [Artículo 7.15.2](#)
- Plan Especial. Protección. Aplicación. [Artículo 7.15.1.2](#)
- Tipología. Mixta. [Artículo 7.15.3](#)
- Uso. Condición. Particular. [Artículo 7.15.4](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.16.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.13.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.13.2](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.4.2](#)
- Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.9.3](#)

Residencial unifamiliar aislada

- Agregación/segregación. Parcela. [Artículo 7.11.2.2](#)
- Alineación. [Artículo 7.11.3](#)
- Altura. Número. Planta. [Artículo 7.11.6](#)
- Aprovechamiento. Aplicación. [Artículo 7.11.1.2](#)
- Calificación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.11.1](#)
- Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)
- Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.11.7](#)
- Documentación. Gráfica. [Artículo 7.11.1.1](#)
- Edificabilidad. Máxima. [Artículo 7.11.8](#)
- Estética. Condición. [Artículo 7.11.10](#)
- Intervención. Singular. [Artículo 7.11.11](#)
- Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.11.5](#)
- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.11.4](#)
- Parcela. Mínima. [Artículo 7.11.2.1](#)
- Parcelación. Condición. [Artículo 7.11.2](#)
- Patio. [Artículo 7.11.9](#)
- Plan Especial. Protección. Aplicación. [Artículo 7.11.1.2](#)
- Uso. Condición. Particular. [Artículo 7.11.12](#)

Residencial unifamiliar en asociaciones lineales

- Agregación/segregación. Parcela. **Artículo 7.10.2.2**
- Alineación. **Artículo 7.10.3**
- Altura. Número. Planta. **Artículo 7.10.6**
- Aprovechamiento. Aplicación. **Artículo 7.10.1.2**
- Calificación. Ámbito. Aplicación. **Artículo 7.10.1**
- Calificación. Urbanística. **Artículo 7.8.3**
- Construcción. Encima. Altura. **Artículo 7.10.8**
- Documentación. Gráfica. **Artículo 7.10.1.1**
- Edificabilidad. Máxima. **Artículo 7.10.9**
- Estética. Condición. **Artículo 7.10.11**
- Fachada. Dimensión. Máxima. **Artículo 7.10.7**
- Intervención. Singular. **Artículo 7.10.12**
- Ocupación. Bajo. Rasante. **Artículo 7.10.5**
- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. **Artículo 7.10.4**
- Parcela. Mínima. **Artículo 7.10.2.1**
- Parcelación. Condición. **Artículo 7.10.2**
- Patio. **Artículo 7.10.10**
- Plan Especial. Protección. Aplicación. **Artículo 7.10.1.2**
- Uso. Condición. Particular. **Artículo 7.10.13**

Residencial unifamiliar en manzana cerrada

- Agregación/segregación. Parcela. **Artículo 7.9.2.2**
- Alineación. **Artículo 7.9.3**
- Altura. Número. Planta. **Artículo 7.9.6**
- Aprovechamiento. Aplicación. **Artículo 7.9.1.2**
- Calificación. Ámbito. Aplicación. **Artículo 7.9.1**
- Calificación. Urbanística. **Artículo 7.8.3**
- Construcción. Encima. Altura. **Artículo 7.9.7**
- Documentación. Gráfica. **Artículo 7.9.1.1**
- Edificabilidad. Máxima. **Artículo 7.9.8**
- Estética. Condición. **Artículo 7.9.10**
- Intervención. Singular. **Artículo 7.9.11**
- Ocupación. Bajo. Rasante. **Artículo 7.9.5**
- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. **Artículo 7.9.4**
- Parcela. Mínima. **Artículo 7.9.2.1**
- Parcelación. Condición. **Artículo 7.9.2**
- Patio. **Artículo 7.9.9**
- Plan Especial. Protección. Aplicación. **Artículo 7.9.1.2**
- Uso. Condición. Particular. **Artículo 7.9.12**

Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB)

- Agregación/segregación. Parcela. **Artículo 7.9.2.2**
- Alineación. **Artículo 7.9.3**
- Altura. Número. Planta. **Artículo 7.9.6**
- Aprovechamiento. Aplicación. **Artículo 7.9.1.2**
- Calificación. Ámbito. Aplicación. **Artículo 7.9.1**
- Calificación. Urbanística. **Artículo 7.8.3**
- Construcción. Encima. Altura. **Artículo 7.9.7**
- Documentación. Gráfica. **Artículo 7.9.1.1**
- Edificabilidad. Máxima. **Artículo 7.9.8**
- Estética. Condición. **Artículo 7.9.10**

- Intervención. Singular. [Artículo 7.9.11](#)
- Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.9.5](#)
- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.9.4](#)
- Parcela. Mínima. [Artículo 7.9.2.1](#)
- Parcelación. Condición. [Artículo 7.9.2](#)
- Patio. [Artículo 7.9.9](#)
- Plan Especial. Protección. Aplicación. [Artículo 7.9.1.2](#)
- Uso. Condición. Particular. [Artículo 7.9.12](#)

Residencial vivienda plurifamiliar

- Tipo. Vivienda. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB). [Artículo 7.9.12.2](#)
- Uso complementario. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso complementario. Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.16.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.13.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.13.1](#)
- Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.9.2](#)

Residencial vivienda unifamiliar

- Tipo. Vivienda. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso compatible o permitido. Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.13.2](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.12.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.13.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.12.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB). [Artículo 7.9.12.1](#)
- Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.9.1](#)

Residuo

- Sólido. Evacuación. Edificación. [Artículo 7.5.16](#)
- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.4.4](#)

Resolución

- Administrativa. Inscripción. Registro administrativo. Urbanístico. [Artículo 8.1.6.2](#)

Restablecimiento orden urbanístico

- Suelo no urbanizable. Edificación. [Artículo 3.1.8.1](#)

Restauración

- Intervención. Patrimonio arqueológico. [Artículo 11.3.3.5](#)
- Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)
- Obra. Condición. Intervención. Protección Monumental. [Artículo 11.2.8.2](#)

Restitución

- Intervención. Patrimonio arqueológico. [Artículo 11.3.3.5](#)

Retranqueo

- Concepto. [Artículo 7.3.7](#)
- Medición. [Artículo 7.3.7.3](#)

Revisión

- PGOU. [Artículo 1.1.3](#)
- PGOU. Oportunidad. [Artículo 1.1.3.2](#)
- Programa de actuación. [Artículo 1.1.4](#)
- Programa de actuación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.3](#)

Riego

- Red. Condición. [Anexo I. Artículo 1.4.1](#)

Rótulo

- Calle. Nombre. Número. [Artículo 7.7.5.6](#)

Ruina

- Declaración. [Artículo 10.2.8](#)
- Declaración. Urgente. [Artículo 10.2.8.4](#)
- Inmueble. Protección. [Artículo 11.2.5](#)
- Supuesto. [Artículo 10.2.8.2](#)

S

Salubridad

- Ámbito. Aplicación. Obra. Nueva. Reforma. [Artículo 7.4.2](#)
- Definición. [Artículo 7.4.1](#)
- Edificación. Condición. Mínima. [Artículo 10.2.3.1](#)
- Gran industria. [Artículo 6.2.9.2](#)
- Pequeña o mediana industria. [Artículo 6.2.10.2](#)
- Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.2](#)

Saneamiento

- Red. Condición. [Anexo I. Artículo 1.4.2](#)
- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.4.5](#)
- Suelo urbanizable. Urbanización. [Artículo 5.1.5](#)
- Suelo urbano. Urbanización. Deber. [Artículo 4.4.1.2](#)

Sanitario o asistencial

- Equipamiento comunitario. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.17.4](#)

Sacromonte

- Conjunto urbano. Interés. Ámbito. [Artículo 11.4.2.1](#)
- Hipogea. Construcción. Uso. Existente. [Artículo 6.2.4.2](#)
- Plan Especial. [Artículo 4.2.1](#)
- Plan Especial. Redacción. [Disposición Adicional Primera](#)
- Plan Especial. Redacción. Suspensión. Obra. [Disposición Adicional Primera](#)
- Plan Especial. Vinculación. Albaicín. [Disposición Adicional Primera](#)
- Suelo urbano. Remitido a Plan Especial de Protección (consolidado). [Artículo 4.2.5.3](#)
- Vivienda hipogea. [Artículo 6.2.6.4](#)

San Matías

- Conjunto urbano. Interés. Ámbito. [Artículo 11.4.2.1](#)
- Plan Especial. Vigencia. [Disposición Transitoria Primera](#)

Sector

- Ámbito. Plan Parcial. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.1. Artículo 8.2.2.2](#)

- Proyecto urbanización. [Artículo 8.4.2.1](#)
- Suelo urbanizable. PGOU. Determinaciones. Contenido. [Artículo 5.2.2.2](#)

Seguimiento arqueológico

- Intervención. Patrimonio arqueológico. [Artículo 11.3.3.3](#)

Seguridad

- Almacén. [Artículo 6.2.12.2](#)
- Ámbito. Aplicación. Obra. Nueva. Reforma. [Artículo 7.4.2](#)
- Definición. [Artículo 7.4.1](#)
- Edificación. Condición. [Artículo 7.1.3.2](#)
- Edificación. Condición. Mínima. [Artículo 10.2.3.1](#)
- Gran industria. [Artículo 6.2.9.2](#)
- Intervención. Catálogo. Elemento. [Artículo 11.2.14.6](#)
- Pequeña o mediana industria. [Artículo 6.2.10.2](#)
- Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.2](#)

Semaforización

- Red. Condición. [Anexo I Artículo 1.4.5](#)

Semisótano

- Altura. Libre. Piso. [Artículo 7.3.19.2](#)
- Tipo. Planta edificación. [Artículo 7.3.18.2](#)

Sentencia

- Inscripción. Registro administrativo. Urbanístico. [Artículo 8.1.6.2](#)

Servicio

- Edificación. Condición. [Artículo 7.1.3.2](#)
- Edificación. Construcción. Bajo. Rasante. [Artículo 6.2.4.1](#)
- Edificación. Dotación. Concepto. [Artículo 7.5.2](#)
- Edificación. Dotación. Concepto. [Artículo 7.5.1](#)
- Edificación. Dotación. Estética. [Artículo 7.5.3](#)
- Suelo urbano. Urbanización. Deber. [Artículo 4.4.1.2](#)

Servicio de la administración pública

- Equipamiento comunitario. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.17.4](#)

Servicio defensa e interior

- Equipamiento comunitario. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.17.4](#)

Servicio postal

- Edificación. [Artículo 7.5.13](#)

Servidumbre

- Camino. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.4.11](#)
- Dominio. Público. Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#)

Sistema de actuación

- Concepto. [Artículo 8.3.2](#)
- Fijación. [Artículo 8.2.3.2](#)
- Suelo urbano. Plazo. Sustitución. [Artículo 4.3.5.2](#)
- Sustitución. [Artículo 8.3.2.3](#)

Sistema de compensación

- Abreviado. Procedimiento. Reforma (no consolidado). [Artículo 4.2.4.6](#)
- Concepto. [Artículo 8.3.3.1](#)
- Ejecución. Reforma (no consolidado). [Artículo 4.2.4.3](#)
- Entidad urbanística colaboradora. [Artículo 8.1.2.3](#)
- Propietario. Único. [Artículo 8.3.3.3](#)
- Regulación. [Artículo 8.3.3](#)
- Sustitución. Reforma (no consolidado). No. Ejecución. [Artículo 4.2.4.4](#)

Sistema de cooperación

- Concepto. [Artículo 8.3.4.1](#)
- Entidad urbanística colaboradora. [Artículo 8.1.2.3](#)
- Regulación. [Artículo 8.3.4](#)
- Suelo urbano. [Artículo 4.3.5.3](#)

Sistema de expropiación

- Concepto. [Artículo 8.3.5.1](#)
- Concesión. Gestión. [Artículo 8.3.6](#)
- Gestión directa. [Artículo 8.3.5.3](#)
- Gestión indirecta. Adjudicación. Concurso. Sistema de expropiación. [Artículo 8.3.6.3](#)
- Gestión indirecta. Base. Concurso. Sistema de expropiación. [Artículo 8.3.6.2](#)
- Gestión indirecta. [Artículo 8.3.5.3](#)
- Regulación. [Artículo 8.3.5](#)

Sistema general

- Clasificación. Suelo. [Artículo 2.1.2](#). [Artículo 2.2.1.4](#)
- Definición. [Artículo 2.1.6](#)
- Suelo no urbanizable. Plan Especial. [Artículo 3.1.2.2](#)
- Supeditado. Plan Especial. [Disposición Adicional Tercera](#)
- Tipo. Plan Especial. [Artículo 8.2.3.3](#)
- Urbanización. Costo. Obligación. Propiedad. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)

Sistemático

- Gestión. Instrumento. [Artículo 8.3.1.a](#)

Sitio

- Catalogo. [Artículo 11.1.3.1](#)
- Otro elemento interés. Ámbito. Condición. [Artículo 11.6.2.1](#)
- Regulación. Elemento. Protegido. [Artículo 11.6.4](#)

Situación normal (consolidado)

- Suelo urbano. Ámbito. [Artículo 4.2.1](#)
- Suelo urbano. Consolidado. [Artículo 2.2.1.1](#)
- Suelo urbano. Definición. [Artículo 4.2.2](#)

Socio-cultural

- Equipamiento comunitario. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.17.4](#)

Solar

- Cerrado/cercado. [Artículo 7.7.16](#)
- Deber. Conservación. [Artículo 10.2.9](#)
- Definición. [Artículo 7.2.1.e](#)

- Destino. Provisional. [Artículo 10.2.10](#)
- Suelo urbano. Urbanización. Deber. [Artículo 4.4.1.2](#)

Soportal

- Condición. [Artículo 7.7.7.1](#)
- Prohibición. [Artículo 7.7.7.2](#)
- Uso público. Superficie edificada. No. Cómputo. [Artículo 7.3.13.a](#)

Sostenibilidad

- Revisión. Programa de Actuación. [Artículo 1.1.4](#)

Sótano

- Altura. Libre. Piso. [Artículo 7.3.19.2](#)
- Suelo no urbanizable. Prohibición. [Artículo 3.1.4.9](#)
- Tipo. Planta edificación. [Artículo 7.3.18.2](#)

Subsanable

- Reparo. Técnico. [Artículo 10.1.3.5](#)

Subsuelo

- Dominio público. [Artículo 6.1.23](#)
- Dominio público. Carácter. Patrimonio. [Artículo 6.1.23.2](#)

Suelo

- Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.2.6](#)

Suelo no urbanizable

- Acción. Restauración. Regeneración. [Artículo 3.5.1.3](#)
- Almacén. Uso. Edificación. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Alojamiento rural. Uso. Edificación. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Caseta. Uso. Edificación. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Categoría. [Artículo 3.1.3](#)
- Categoría. Protección. Legislación. Específica. [Artículo 2.1.3.a](#)
- Categoría. Protección. Planificación. [Artículo 2.1.3.b](#)
- Condición. Desarrollo. [Artículo 3.1.2](#)
- Definición. [Artículo 2.1.3](#). [Artículo 3.1.1](#)
- Desarrollo. [Artículo 3.5.1](#)
- Edificación. Existente. Regulación. [Artículo 3.1.8](#)
- Equipamiento comunitario. Uso. Edificación. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Fichas de planeamiento. [Artículo 3.5.1.4](#)
- Ganadería. Estabulada. Uso. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Garantía. Actuación. [Artículo 3.1.4.1](#)
- Huerto familiar. Uso. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Infraestructura. Obra. [Artículo 3.1.7](#)
- Infraestructura. Uso. Edificación. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Interés social. Interés público. Utilidad pública. Condiciones. [Artículo 3.1.10](#)
- Inventario. Edificación. [Anexo Artículo 3.5.2, quinta](#)
- Merendero y venta. Uso. Edificación. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Núcleo zoológico. Uso. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Parcela. Unidad. Mínima. Actuación. [Artículo 3.1.5](#)
- Parque Natural o Rural. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Plan Especial. Mejora. Medio. Rural. [Artículo 3.5.1.3](#)
- Protección. Agua. Subterránea. [Artículo 3.2.3](#)

- Protección. Atmosférica. [Artículo 3.2.5](#)
- Protección. Cauce. Ribera. Margen. [Artículo 3.2.2](#)
- Protección. Espacio natural protegido Andalucía. [Artículo 3.2.9](#)
- Protección. Fauna. [Artículo 3.2.8](#)
- Protección. Masa arbórea. Terreno forestal. [Artículo 3.2.4](#)
- Protección. Paisaje. [Artículo 3.2.7](#)
- Protección. Vía pecuaria. [Artículo 3.2.10](#)
- Protección. Suelo. [Artículo 3.2.6](#)
- Protección Agrícola Activa. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Protección Agrícola Arbórea. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Protección Agrícola a Regenerar. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Protección Agrícola de Huertos-Familiares. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Protección Agrícola Ganadera. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Protección Agrícola General. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Protección de Cauces y Vegas de los ríos. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Protección Forestal. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Protección de Núcleo Rural. [Artículo 2.1.3.2](#)
- Regulación. Regeneración. [Artículo 2.2.1.3](#)
- Regulación. Parque Natural o Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.8](#)
- Regulación. Protección Agrícola Activa. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.5](#)
- Regulación. Protección Agrícola Arbórea. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.1](#)
- Regulación. Protección Agrícola a Regenerar. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.3](#)
- Regulación. Protección Agrícola de Huertos-Familiares. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.4](#)
- Regulación. Protección Agrícola Ganadera. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.6](#)
- Regulación. Protección Agrícola General. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.2](#)
- Regulación. Protección de Cauces y Vegas de los ríos. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.7](#)
- Regulación. Protección de Vertientes. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.10](#)
- Regulación. Protección Forestal. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.9](#)
- Regulación. Protección Núcleo Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.11](#)
- Regular. [Artículo 2.2.1.3](#)
- Residencial. Tradicional. Edificación. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Técnico. Especialista. Ordenación. Territorio. [Artículo 3.5.1.6](#)
- Uso. Adaptable. Tolerado. [Artículo 3.5.2](#)
- Uso. Aplicación. Supletoria. [Artículo 6.1.1.2](#)
- Uso. Clase. [Artículo 3.3.1](#)
- Uso. Edificación. [Artículo 3.3.8](#)
- Uso. Implantación. [Artículo 3.3.2](#)
- Uso. Tipo. [Artículo 3.3.3](#)
- Vivero. Uso. Edificación. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Zonificación. Arqueológico. Exterior. [Artículo 11.9.3.1](#)

Suelo urbanizable

- Área de reparto. [Artículo 5.3.1](#)
- Carga. Obligación. [Artículo 5.1.4](#)
- Deber. Urbanización. [Artículo 5.1.5](#)
- Definición. [Artículo 2.1.5](#)
- Definición. Tipo. [Artículo 5.5.1](#)
- Edificación. Condición. [Artículo 5.3.4](#)
- No sectorizado (No programado). [Artículo 2.2.1.2.](#) [Artículo 5.1.1.3](#)
- No sectorizado (No programado). Reserva. Terreno. Patrimonio publico suelo. [Artículo 9.1.3.1](#)
- Ordenado (Programado). [Artículo 2.2.1.2.](#) [Artículo 5.1.1.3](#)
- Ordenado (Programado). Revisión. PGOU. [Artículo 1.1.3.2](#)
- PGOU. Determinaciones. Contenido. [Artículo 5.2.2](#)

- Plan Parcial. Desarrollo. [Artículo 5.2.1](#)
- Plazo. Ejecución. [Artículo 5.3.2](#)
- Programa de actuación. [Artículo 5.1.2](#)
- Revisión. Programa de actuación. [Artículo 5.1.3](#)
- Sector. Ámbito. Plan Parcial. [Artículo 5.2.1](#)
- Sectorizado (Programado). [Artículo 2.2.1.2](#). [Artículo 5.1.1.3](#)
- Sectorizado (Programado). Revisión. PGOU. [Artículo 1.1.3.2](#)
- Transitorio (consolidado). [Artículo 5.1.1.4](#)
- Zonificación. Arqueológico. Exterior. [Artículo 11.9.3.1](#)

Suelo urbano

- Actuación. Unidad de ejecución. [Artículo 4.3.5](#)
- Ámbito. [Artículo 4.2.1](#)
- Área de Reforma. Consolidado. Sector. Transformado. [Artículo 2.2.1.1](#)
- Área de Reforma. No consolidado. Sector. No transformado. [Artículo 2.2.1.1](#)
- Área de reparto. [Artículo 4.3.1](#)
- Consolidado. [Artículo 2.2.1.1](#)
- Consolidado. Edificación. Urbanización. Simultanea. [Artículo 4.4.3](#)
- Definición. [Artículo 2.1.4](#)
- Definición. Delimitación. [Artículo 4.1.1](#)
- Desarrollo. [Artículo 4.1.4](#)
- Determinaciones. [Artículo 4.1.2.1](#)
- Edificación. Requisito. [Artículo 4.4.2](#)
- Equidistribución (justa distribución de beneficios y cargas). [Artículo 4.1.5](#)
- No consolidado. [Artículo 2.2.1.1](#)
- No consolidado. Edificación. Urbanización. Simultanea. [Artículo 4.4.4](#)
- Ordenación. Condición. [Artículo 4.2.8](#)
- Propiedad. Deber. Derecho. [Artículo 4.1.3](#)
- Reforma (no consolidado). [Artículo 4.2.3](#)
- Regulación. [Artículo 4.1.2](#)
- Remitido Plan Especial de Protección (consolidado). Definición. [Artículo 4.2.5](#)
- Situación normal (consolidado). [Artículo 2.2.1.1](#)
- Situación normal (consolidado). Definición. [Artículo 4.2.2](#)
- Transitorio (consolidado). [Artículo 2.2.1.1](#)
- Transitorio (consolidado). Definición. [Artículo 4.2.7](#)
- Transformación y mejora (consolidado). [Artículo 2.2.1.1](#)
- Transformación y mejora (consolidado). Definición. [Artículo 4.2.6](#)
- Unidad de ejecución. Delimitación. [Artículo 4.3.3](#)
- Urbanización. [Artículo 4.4.1](#)
- Zonificación. Arqueológico. [Artículo 11.9.3.1](#)
- Zonificación. Arqueológico. Exterior. [Artículo 11.9.3.1](#)

Superficie

- Libre. Edificación. Parcela. [Artículo 7.3.11](#)
- Ocupación. Parcela. [Artículo 7.3.9.2](#)

Superficie edificable

- Concepto. [Artículo 7.3.12.4](#)

Superficie edificada

- Cómputo. [Artículo 7.3.13](#)
- Cómputo. 50%. [Artículo 7.3.13.c](#)
- Cómputo. Integro. [Artículo 7.3.13.b](#)

- Cómputo. Solución. Singular. [Artículo 7.3.13.d](#)
- Concepto. [Artículo 7.3.12](#)
- Total. [Artículo 7.3.12.2](#)

Superficie útil

- Concepto. [Artículo 7.3.12.3](#)
- Venta. Comercial. [Artículo 6.2.13.2](#)

Sustitución

- Obra. Concepto. [Artículo 7.1.2.1](#)

T

Taller artesanal

- Local. Definición. [Artículo 6.2.10.1](#)
- Seguridad. Salubridad. [Artículo 6.2.10.2](#)
- Uso complementario. Almacén. [Artículo 6.2.12.1](#)
- Uso complementario. Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.1](#)
- Uso complementario. Comercial. [Artículo 6.2.13.1](#)
- Uso complementario. Espectáculo o centro de reunión. [Artículo 6.2.15.1](#)
- Uso complementario. Garaje. [Artículo 6.2.16.1](#)
- Uso complementario. Institucional. [Artículo 6.2.18.1](#)
- Uso complementario. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso complementario. Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.1](#)
- Uso complementario. Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.1](#)
- Uso complementario. Vivienda plurifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso complementario. Vivienda unifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)

Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos

- Altura. Planta. [Artículo 6.2.11.3](#)
- Aparcamiento. [Artículo 6.2.11.5](#)
- Aseo. [Artículo 6.2.11.4](#)
- Seguridad. Salubridad. [Artículo 6.2.11.2](#)
- Uso. Concepto. [Artículo 6.2.11](#)
- Uso. Definición. [Artículo 6.2.11.1](#)
- Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.11.1](#)
- Uso. No. Exclusivo. [Artículo 6.2.11.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.11.1](#)
- Uso dominante o característico. Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12.1](#)
- Uso complementario. Alojamiento hotelero. [Artículo 6.2.7.1](#)
- Uso complementario. Almacén. [Artículo 6.2.12.1](#)
- Uso complementario. Comercial. [Artículo 6.2.13.1](#)
- Uso complementario. Garaje. [Artículo 6.2.16.1](#)
- Uso complementario. Institucional. [Artículo 6.2.18.1](#)
- Uso complementario. Oficina. [Artículo 6.2.14.1](#)
- Uso complementario. Residencia comunitaria. [Artículo 6.2.8.1](#)
- Uso complementario. Vivienda unifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso complementario. Vivienda plurifamiliar. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.11.3](#)

Tanteo y retracto

- Área. Delimitación. [Artículo 9.3.1](#)
- BIC. [Artículo 11.2.7.8](#)

- Delimitación. Área. Procedimiento. [Artículo 9.3.2](#)
- Obligación. Propiedad. [Artículo 9.3.3](#)
- Plazo. Ejercicio. [Artículo 9.3.1.3](#)
- Transmisión. Sujeta. [Artículo 9.3.1.2](#)

Técnico

- Competente. Intervención. Arqueológico. [Artículo 11.3.18](#)
- Competente. Proyecto. [Artículo 10.1.3.3](#)
- Competente. Proyecto. Actividad. Instalación. [Artículo 10.1.20](#)
- Especialista. Ordenación. Territorio. [Artículo 3.5.1.6](#)

Telefonía

- Edificación. Dotación. [Artículo 7.5.8](#)
- Condición. [Anexo I Artículo 1.4.6](#)

Telecomunicación

- Edificación. Dotación. [Artículo 7.5.9](#)
- Red. Condición. [Anexo I Artículo 1.4.8](#)

Telégrafo

- Red. Condición. [Anexo I Artículo 1.4.7](#)

Televisión

- Edificación. Dotación. [Artículo 7.5.9](#)

Terciario

- Agregación/segregación. Parcela. [Artículo 7.18.2](#)
- Alineación. [Artículo 7.18.2](#)
- Altura. Número. Planta. [Artículo 7.18.2](#)
- Aprovechamiento. Aplicación. [Artículo 7.18.1.2](#)
- Auxiliar. Pequeña o mediana industria. [Artículo 6.2.10.1](#)
- Calificación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.18.1](#)
- Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)
- Comercial. Apoyo. Parque urbano. [Artículo 6.1.19.2](#)
- Comercial. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.13.1](#)
- Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.18.2](#)
- Documentación. Gráfica. [Artículo 7.18.1.1](#)
- Edificabilidad. Máxima. [Artículo 7.18.2](#)
- Espectáculo o centro de reunión. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.13.3](#)
- Estética. Condición. [Artículo 7.18.2](#)
- Garaje. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.13.4](#)
- Instalación singular comercial-ocio. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.13.5](#)
- Intervención. Singular. [Artículo 7.18.2](#)
- Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.18.2](#)
- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.18.2](#)
- Oficina. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.13.2](#)
- Parcela. Mínima. [Artículo 7.18.2](#)
- Parcelación. Condición. [Artículo 7.18.2](#)
- Patio. [Artículo 7.18.2](#)
- Plan Especial. Protección. Aplicación. [Artículo 7.18.1.2](#)
- Uso. Condición. Particular. [Artículo 7.18.4](#)
- Uso. Global. [Artículo 6.1.12](#)
- Uso. Pormenorizado. [Artículo 6.1.13](#)

-Tipología. Mixta. [Artículo 7.18.3](#)

Terraza

-Cerrado. [Artículo 7.7.6.2](#)

Terreno

-Edificable. Pago. Urbanización. Suelo urbano. [Artículo 4.4.1.3](#)

Terreno forestal

-Suelo no urbanizable. Protección. Concepto. [Artículo 3.2.4.2](#)

Tipología

-Mixta. Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.4](#)

-Mixta. Calificación. Institucional. [Artículo 7.19.3](#)

-Mixta. Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.14](#)

-Mixta. Calificación. Residencial singular. [Artículo 7.15.3](#)

-Mixta. Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.3](#)

-Mixta. Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.3](#)

Toldo

-Condición. [Artículo 7.7.11](#)

Tráfico

-Condición. [Anexo I Artículo 1.3.1](#)

Transferencia de aprovechamiento

-Aplicación. Suelo urbano. [Artículo 4.3.2](#)

-Definición. [Artículo 8.3.10](#)

-Instrumento. Actuación. Asistemático. [Artículo 8.3.7.2](#)

-Registro. [Artículo 8.3.11](#)

-Suelo urbano. Ordenación. [Artículo 4.2.8.3](#)

Transitorio (consolidado)

-Concepto. [Disposición Transitoria Tercera](#)

-Efecto. PGOU. [Artículo 1.1.1.2](#)

-Subclase. Suelo. [Artículo 2.2.1.1.](#) [Artículo 2.2.1.5](#)

-Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.1.4](#)

-Suelo urbanizable. Ejecución. Urbanización. Plazo. [Artículo 5.3.2.6](#)

-Suelo urbano. Ámbito. [Artículo 4.2.1](#)

-Suelo urbano. Definición. [Artículo 4.2.7](#)

Transformación

-Suelo. Incompatible. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.1.1](#)

Transformación y mejora (consolidado)

-Área. Delimitación. Plan Especial. [Disposición Adicional Tercera](#)

-Coeficiente ponderación. [Artículo 4.2.6.2](#)

-Suelo urbano. [Artículo 2.2.1.1](#)

-Suelo urbano. Ámbito. [Artículo 4.2.1](#)

-Suelo urbano. Definición. [Artículo 4.2.6](#)

Transporte e infraestructura básica

-Agregación/segregación. Parcela. [Artículo 7.21.2](#)

- Alineación. [Artículo 7.21.2](#)
- Altura. Número. Planta. [Artículo 7.21.2](#)
- Aprovechamiento. Aplicación. [Artículo 7.21.1.2](#)
- Calificación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 7.21.1](#)
- Calificación. Urbanística. [Artículo 7.8.3](#)
- Construcción. Encima. Altura. [Artículo 7.21.2](#)
- Documentación. Gráfica. [Artículo 7.21.1.1](#)
- Edificabilidad. Máxima. [Artículo 7.21.2](#)
- Estética. Condición. [Artículo 7.21.2](#)
- Intervención. Singular. [Artículo 7.21.2](#)
- Ocupación. Bajo. Rasante. [Artículo 7.21.2](#)
- Ocupación. Edificación. Sobre. Rasante. [Artículo 7.21.2](#)
- Parcela. Mínima. [Artículo 7.21.2](#)
- Parcelación. Condición. [Artículo 7.21.2](#)
- Patio. [Artículo 7.21.2](#)
- Uso. Concepto. Edificación. [Artículo 6.2.20](#)
- Uso. Condición. Particular. [Artículo 7.21.4](#)
- Uso. Definición. [Artículo 6.2.20.1](#)
- Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.20.1](#)
- Tipología. Mixta. [Artículo 7.21.3](#)

Transporte y comunicación

- Condición. Edificación. [Artículo 6.2.20.2](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)
- Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.22](#)
- Transporte e infraestructura. Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.22.4](#)

Turístico

- Interés. Orden de ejecución. [Artículo 10.2.5](#)

U

Unidad

- Mínima. Actuación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.5.2](#)

Unidad de ejecución

- Aprovechamiento. Diferencia. Sector. Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.3.1](#)
- Carga. Urbanización. Suelo urbano. [Artículo 4.4.1.3](#)
- Continua. Discontinua. [Artículo 2.2.2.1](#)
- Delimitación. No. Modificación. PGOU. [Artículo 1.1.5.2](#)
- Delimitación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.3](#)
- Delimitación. Suelo urbano. [Artículo 4.3.3](#)
- Delimitación. Suelo urbano. No. Prevista. [Artículo 4.3.4](#)
- Discontinua. Suelo urbano. [Artículo 4.3.4](#)
- Ejecución sistemática. [Artículo 2.2.2.1](#)
- Procedimiento. Delimitación. Reserva. Terreno. Patrimonio Publico Suelo. [Artículo 9.1.3.1](#)
- Proyecto urbanización. [Artículo 8.4.2.1](#)
- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.2.1](#)
- Suelo urbano. Actuación. [Artículo 4.3.5](#)
- Suelo urbano. Urbanización. Pago. Terreno. [Artículo 4.4.1.3](#)

Unidad mínima actuación

- Parque Natural o Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.8.1](#)

- Protección Agrícola Activa. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.5.1](#)
- Protección Agrícola Arbórea. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.1.1](#)
- Protección Agrícola a Regenerar. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.3.1](#)
- Protección Agrícola de Huertos-Familiares. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.4.1](#)
- Protección Agrícola Ganadera. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.6.1](#)
- Protección Agrícola General. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.2.1](#)
- Protección de Cauces y Vegas de los ríos. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.7.1](#)
- Protección de Vertientes. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.10.1](#)
- Protección Forestal. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.9.1](#)
- Protección Núcleo Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.11.1](#)

Universitario

- Equipamiento comunitario. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.17.1](#)

Urbanización

- Carga. Propiedad. Desproporcionada. Suelo urbano. [Artículo 4.4.1.2](#)
- Carga. Propiedad. Unidad de ejecución. Suelo urbano. [Artículo 4.4.1.3](#)
- Condición. Edificación. Parcela. [Artículo 7.2.4.1](#)
- Condición. Suelo urbano. [Artículo 4.1.1](#)
- Deber. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.5](#)
- Deber. Suelo urbano. [Artículo 4.4.1.1](#)
- Edificación. Simultánea. Suelo urbanizable. [Artículo 5.3.4.2](#)
- Edificación. Simultánea. Suelo urbano. Consolidado. [Artículo 4.4.3](#)
- Edificación. Simultánea. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 4.4.4](#)
- Ejecución. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.5.2](#)
- Obligación. Conservación. [Artículo 10.2.2.a](#)
- Obligación. Conservación. Propiedad. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)
- Obligación. Propiedad. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)
- Obra. Licencia urbanística. [Artículo 10.1.8](#)
- Ordenanza. Condición. Obra. [Artículo 8.4.5](#)
- Pago. Terreno. Suelo urbano. [Artículo 4.4.1.3](#)
- Proyecto. Instrumento. Ejecución. Material. [Artículo 8.4.1.1](#)
- Proyecto urbanización. Concepto. [Anexo I Artículo 1.1.1](#)
- Proyecto urbanización. Contenido. [Anexo I Artículo 1.1.2](#)
- Proyecto urbanización. Definición. [Artículo 8.4.2](#)
- Seguridad. Balización-señalización- Obra. Medida. [Anexo I Artículo 1.2.6](#)
- Sistema general. Costo. Obligación. Propiedad. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.4.3](#)

Uso

- Alojamiento rural. Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Aplicación. Analógica. [Artículo 6.1.6.4](#)
- Bajo. Rasante. Edificación. [Artículo 6.2.4](#)
- Calificación. Equipamiento comunitario. [Artículo 7.20.4](#)
- Calificación. Industrial aislada. [Artículo 7.17.11](#)
- Calificación. Industrial en manzana. [Artículo 7.16.12](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en bloque abierto. [Artículo 7.13.16](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.12.13](#)
- Calificación. Residencial plurifamiliar en patio de manzana. [Artículo 7.14.13](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar aislada. [Artículo 7.11.12](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en asociaciones lineales. [Artículo 7.10.13](#)
- Calificación. Residencial unifamiliar en manzana cerrada. [Artículo 7.9.12](#)
- Calificación. Terciario. [Artículo 7.18.4](#)
- Calificación. Terciario. Instalación singular comercial-ocio. [Artículo 7.18.12](#)

- Calificación. Transporte e infraestructura básica. [Artículo 7.21.4](#)
- Cambio. Suelo no urbanizable. Formación. Núcleo de población. [Artículo 3.1.9.2](#)
- Característico. Determinación. Básica. [Artículo 1.1.5.2](#)
- Condición. Edificación. Parcela. [Artículo 7.2.4.2](#)
- Clase. [Artículo 6.1.2](#)
- Clase. Adecuación. Norma. [Artículo 6.1.4](#)
- Clase. Adecuación. Régimen. [Artículo 6.1.5](#)
- Clase. Grado. Implantación. [Artículo 6.1.3](#)
- Condición. Edificación. Catálogo. [Artículo 11.2.4](#)
- Edificación. Aplicación. [Artículo 6.2.2](#)
- Edificación. Asimilación. [Artículo 6.2.3.1](#)
- Edificación. Condición. [Artículo 6.2.3](#)
- Edificación. Definición. [Artículo 6.2.1](#)
- Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8](#)
- Edificación. Vivienda. [Artículo 6.2.6](#)
- Equipamiento comunitario. Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Entidad urbanística colaboradora. [Artículo 8.1.2.3](#)
- Exclusivo. Vivienda. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Hipogea. Construcción. Existente. [Artículo 6.2.4.2](#)
- Implantación. Condición. [Artículo 6.1.7.1](#)
- Infraestructura. Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Merendero y venta. Uso. Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- No. Exclusivo. Vivienda. [Artículo 6.2.6.1](#)
- Núcleo zoológico. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Obligatorio. Cambio. Uso del suelo. [Artículo 6.1.7.2](#)
- Prohibido. Parque Natural o Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.8.5](#)
- Prohibido. Protección Agrícola Activa. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.5.5](#)
- Prohibido. Protección Agrícola Arbórea. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.1.5](#)
- Prohibido. Protección Agrícola a Regenerar. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.3.5](#)
- Prohibido. Protección Agrícola de Huertos-Familiares. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.4.5](#)
- Prohibido. Protección Agrícola Ganadera. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.6.5](#)
- Prohibido. Protección Agrícola General. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.2.5](#)
- Prohibido. Protección de Cauces y Vegas de los ríos. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.7.5](#)
- Prohibido. Protección de Vertientes. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.10.5](#)
- Prohibido. Protección Forestal. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.9.5](#)
- Prohibido. Protección Núcleo Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.11.5](#)
- Regulación. Ámbito. Aplicación. [Artículo 6.1.1](#)
- Suelo. Parque Natural o Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.8.3](#)
- Suelo. Protección Agrícola Activa. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.5.3](#)
- Suelo. Protección Agrícola Arbórea. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.1.3](#)
- Suelo. Protección Agrícola a Regenerar. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.3.3](#)
- Suelo. Protección Agrícola de Huertos-Familiares. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.4.3](#)
- Suelo. Protección Agrícola Ganadera. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.6.3](#)
- Suelo. Protección Agrícola General. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.2.3](#)
- Suelo. Protección de Cauces y Vegas de los ríos. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.7.3](#)
- Suelo. Protección de Vertientes. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.10.3](#)
- Suelo. Protección Forestal. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.9.3](#)
- Suelo. Protección Núcleo Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.11.3](#)
- Suelo no urbanizable. Genérico. Detallado. [Artículo 3.3.1.3](#)
- Tipo. Vivienda. [Artículo 6.2.6.1](#)

Uso adaptable (fuera de ordenanza)

- Definición. [Artículo 6.1.4.5](#)

-Suelo no urbanizable. Concepto. [Artículo 3.3.2.](#) [Artículo 3.5.2, segunda](#)

Uso agrícola

-Diversidad. [Artículo 3.3.4.1](#)

-Suelo no urbanizable. Definición. [Artículo 3.3.4](#)

Uso compatible o permitido

-Definición. [Artículo 6.1.3.2](#)

Uso complementario

-A. Vivienda. [Artículo 6.2.6.1](#)

-Definición. [Artículo 6.1.3.3](#)

-Edificación. Construcción. Bajo. Rasante. [Artículo 6.2.4.1](#)

Uso de la edificación

-Plano. PGOU. [Artículo 1.1.6.6](#)

Uso del suelo

-Cambio. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.7.2](#)

-Plano. PGOU. [Artículo 1.1.6.6](#)

Uso dominante o característico

-Definición. [Artículo 6.1.3.1](#)

Uso forestal

-Aprovechamiento. Cinegético. [Artículo 3.3.5.3](#)

-Suelo no urbanizable. Definición. [Artículo 3.3.5](#)

Uso ganadero

-Diversidad. [Artículo 3.3.6.2](#)

-Reserva zoológica. [Artículo 3.3.6.3](#)

-Suelo no urbanizable. Definición. [Artículo 3.3.6](#)

Uso genérico

-Parque Natural o Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.8.1](#)

-Protección Agrícola Activa. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.5.1](#)

-Protección Agrícola Arbórea. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.1.1](#)

-Protección Agrícola a Regenerar. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.3.1](#)

-Protección Agrícola de Huertos-Familiares. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.4.1](#)

-Protección Agrícola Ganadera. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.6.1](#)

-Protección Agrícola General. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.2.1](#)

-Protección de Cauces y Vegas de los ríos. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.7.1](#)

-Protección de Vertientes. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.10.1](#)

-Protección Forestal. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.9.1](#)

-Protección Núcleo Rural. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.4.11.1](#)

Uso global

-Definición. [Artículo 6.1.2.2](#)

-Equipamiento comunitario. Definición. [Artículo 6.1.16](#)

-Espacio libre. Definición. [Artículo 6.1.18](#)

-Industrial. Definición. [Artículo 6.1.10](#)

-Institucional. Definición. [Artículo 6.1.14](#)

-Residencial. Definición. [Artículo 6.1.8](#)

- Suelo urbanizable. PGOU. Determinaciones. Contenido. [Artículo 5.2.2.2](#)
- Terciario. Definición. [Artículo 6.1.12](#)
- Transporte e infraestructura. Definición. [Artículo 6.1.21](#)
- Tipo. [Artículo 6.1.6](#)

Uso industrial

- Prohibición. Uso global. Uso residencial. [Artículo 6.1.8.2](#)

Uso obligatorio

- Definición. [Artículo 6.1.4.2](#)
- Uso pormenorizado. Listado. [Artículo 6.1.7.3](#)

Uso permitido

- Suelo no urbanizable. Concepto. [Artículo 3.3.2](#)

Uso pormenorizado

- Cambio. Uso del suelo. [Artículo 6.1.7.2](#)
- Cesión. Planeamiento. No, Cambio. [Artículo 6.1.7.4](#)
- Definición. [Artículo 6.1.2.3](#)
- Determinación. Área de Reforma. [Artículo 4.2.3.2](#)
- Equipamiento comunitario. [Artículo 6.1.17](#)
- Espacio libre. Definición. [Artículo 6.1.19](#)
- Plan Parcial. Regulación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.3.1](#)
- Industrial. Definición. [Artículo 6.1.11](#)
- Institucional. Definición. [Artículo 6.1.15](#)
- Residencial. Definición. [Artículo 6.1.9](#)
- Terciario. Definición. [Artículo 6.1.13](#)
- Transporte e infraestructura. Definición. [Artículo 6.1.22](#)
- Tipo. [Artículo 6.1.6](#)

Uso público

- Definición. [Artículo 6.1.5.1](#)

Uso privado

- Definición. [Artículo 6.1.5.2](#)

Uso prohibido

- Definición. [Artículo 6.1.3.4](#)
- Suelo no urbanizable. Concepto. [Artículo 3.3.2](#)

Uso provisional

- Definición. [Artículo 6.1.4.3](#)
- Licencia urbanística. [Artículo 10.1.22](#)
- Licencia urbanística. Clase. [Artículo 10.1.2.1](#)
- Suelo no urbanizable. Concepto. [Artículo 3.3.2](#)

Uso regular

- Definición. [Artículo 6.1.4.1](#)

Uso religioso

- Cambio. Uso del suelo. [Artículo 6.1.7.2](#)

Uso residencial

- Consolidado. Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.8.1](#)
- Global. Definición. [Artículo 6.1.8](#)
- Tradicional. Edificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)
- Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.9](#)

Uso temporal

- Definición. [Artículo 6.1.4.3](#)
- Suelo no urbanizable. Concepto. [Artículo 3.3.2](#)

Uso tolerado (fuera de ordenación)

- Definición. [Artículo 6.1.4.4](#)
- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.5.2](#), primera

V

Valor

- Repercusión. Suelo. Aprovechamiento urbanístico. [Artículo 8.3.10.3](#)

Vallado y cerramiento.

- Suelo no urbanizable. [Artículo 3.1.4.3](#)

Venta forzosa

- Ejecución por sustitución. [Artículo 9.4.2.1](#)
- Incumplimiento. Plazo. [Artículo 8.1.4.2](#)

Ventilación

- Edificación. [Artículo 7.4.6](#)
- Edificación. Renovación. Aire. Dotación. [Artículo 7.5.11](#)

Vertido

- Protección. Contra. Gran industria. [Artículo 6.2.9.2](#)
- Protección. Contra. Pequeña o mediana industria. [Artículo 6.2.10.2](#)
- Protección. Contra. Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos. [Artículo 6.2.11.2](#)

Vestíbulo independencia

- Aseo. Comercial. [Artículo 6.2.13.6](#)
- Aseo. Equipamiento comunitario. [Artículo 6.2.19.4](#)
- Aseo. Espectáculo o centro de reunión. [Artículo 6.2.15.4](#)
- Aseo. Garaje. [Artículo 6.2.16.5](#)
- Aseo. Oficina. [Artículo 6.2.14.4](#)

Vía pecuaria

- Clasificación. Deslinde. [Artículo 3.2.10.1](#)
- Ocupación. [Artículo 3.2.10.2](#)
- Protección. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.2.10](#)
- Uso. Complementario. [Artículo 3.2.10.3](#)

Viario

- Deber. Urbanización. Suelo urbanizable. [Artículo 5.1.5.1](#)
- Red. Condición. [Anexo I Artículo 1.3.1](#)
- Suelo urbanizable. PGOU. Determinaciones. Contenido. [Artículo 5.2.2.2](#)
- Transporte e infraestructura. Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.22.1](#)
- Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)

Vigencia

-PGOU. [Artículo 1.1.2](#)

Visado

-Proyecto. Intervención. Arqueológico. [Artículo 11.3.5.2](#)
-Proyecto. Técnico. [Artículo 10.1.3.3](#)

Vista

-Otro elemento interés. Ámbito. Condición. [Artículo 11.6.2.1](#)
-Regulación. Elemento. Protegido. [Artículo 11.6.5](#)

Vivero

-Uso. Suelo no urbanizable. [Artículo 3.3.8.1](#)

Vivienda

-Altura. Planta. [Artículo 6.2.6.9](#)
-Aparcamiento. [Artículo 6.2.6.12](#)
-Ascensor. [Artículo 6.2.6.11](#)
-Colectiva. Suelo no urbanizable. Impedir. Formación. Núcleo de población. [Artículo 3.1.9.3](#)
-Complementario. Uso. [Artículo 6.2.6.1](#)
-Dimensión. Acceso. Elemento común. [Artículo 6.2.6.10](#)
-Dimensión. Mínima. Pieza. [Artículo 6.2.6.7](#)
-Guarda. Gran industria. [Artículo 6.1.9.1](#)
-Libre. Residencial vivienda plurifamiliar. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.9.2](#)
-Libre. Residencial vivienda unifamiliar. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.9.1](#)
-No. Permanente. Suelo no urbanizable. Formación. Núcleo de población. [Artículo 3.1.9.2](#)
-Programa funcional. [Artículo 6.2.6.5](#)
-Protegida. Finalidad. Patrimonio público suelo. [Artículo 9.1.1.2](#)
-Protegida. Obtención. Suelo. Expropiación. [Artículo 9.4.1.2](#)
-Protegida. Superficie. Mínima. [Artículo 6.2.6.6](#)
-Protegida. Residencial vivienda plurifamiliar. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.9.2](#)
-Protegida. Residencial vivienda unifamiliar. Uso pormenorizado. [Artículo 6.1.9.1](#)
-Relación. Funcional. Pieza. [Artículo 6.2.6.8](#)
-Superficie. Mínima. [Artículo 6.2.6.6](#)
-Tipo. Nuevo. [Artículo 6.2.6.5](#). [Artículo 6.2.6.6](#)
-Tipo. Uso. [Artículo 6.2.6.1](#)
-Unifamiliar. Aislada. Suelo no urbanizable. Impedir. Formación. Núcleo de población. [Artículo 3.1.9.3](#)
-Uso. Edificación. [Artículo 6.2.6](#)
-Uso. Exclusivo. [Artículo 6.2.6.1](#)
-Uso. No. Exclusivo. [Artículo 6.2.6.1](#)

Vivienda exterior

-Concepto. [Artículo 6.2.6.2](#)

Vivienda hipogea

-Concepto. [Artículo 6.2.6.4](#)
-Prohibición. Nueva. [Artículo 6.2.6.4](#)

Vivienda interior

-Concepto. [Artículo 6.2.6.3](#)

W

X

Y

Z

Zócalo

-Edificación. Condición. [Artículo 7.7.8](#)

Zona arqueológica

-BIC. Entorno. Protección. [Artículo 11.2.1.2](#)

Zona de exposición

-Uso. Auxiliar. Gran industria. [Artículo 6.2.9.1](#)

Zona verde

-Espacio libre. Uso pormenorizado. Definición. [Artículo 6.1.19.1](#)

-Modificación. PGOU. Cualificada. [Artículo 1.1.5.4](#)

-Reserva. Plan Parcial. Regulación. Suelo urbanizable. [Artículo 5.2.3.3](#)

-Uso obligatorio. [Artículo 6.1.7.3](#)

Zonificación arqueológica

-Ámbito. Aplicación. [Artículo 11.3.8](#)

REFERENCIAS LEGISLATIVAS Y REGLAMENTARIAS

Legislación y normas reglamentarias (incluidas órdenes e instrucciones) de carácter general de consulta y aplicación, ordenadas por fechas:

- Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear.
- Decreto 2.263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU).
- Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU). (DEROGADA EN GRAN PARTE EN ANDALUCÍA).
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).
- Ley 3/1985, de 22 de mayo, de Coordinación de Concesiones de Servicios Regulares de Transporte de Viajeros por Carretera en Andalucía.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 ("Ascensores") del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.
- Real Decreto 1.457/1986, de 10 de enero, por el que se regulan la actividad industrial y la prestación de servicios en los talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 2/1989, de 18 de junio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos y establece Medidas Adicionales para su Protección en Andalucía.
- Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua en Andalucía.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, que regula la protección de Montes o Terrenos Forestales de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (DEROGADO)
- Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

- Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA).
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.
- Sentencia del TC 61/1997, de 20 de marzo.
- Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptaron con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. (DEROGADA).
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.
- Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE) y se crea la Comisión Asesora para las Instalaciones Térmicas de los Edificios.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- Directiva 1.999/22/CE, relativa a la conservación de los animales silvestres en los parques zoológicos.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, que regula la Prevención y Lucha contra Incendios Forestales.
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).
- Real Decreto 1.829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales.
- Real Decreto 1.836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas.
- Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en Andalucía.
- Decreto 244/1999, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación Territorial de la aglomeración urbana de Granada (BOJA número 37, de 28 de marzo de 2000). Modificado por Resolución de 16 de diciembre de 2004 (BOJA número 6, de 11 de enero de 2005) (POTAUGR).

- Real Decreto-Ley 6/2000 de 13 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, modificado por la Ley 25/2009 de 22 diciembre y Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero.
- Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Ley 5/2001, de 4 de junio por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo activo en Andalucía.
- Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden ECO/797/2002, de 22-03-2002, por la que se aprueba el procedimiento de medida y control de la continuidad del suministro eléctrico.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Ley 2/2002, de 11 de noviembre, de Gestión de Emergencias en Andalucía.
- Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora de contratos de aparcamiento de vehículos.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto 1.433/2002, de 27 de diciembre, por el que se establecen los requisitos de medida en baja tensión de consumidores y centrales de producción en Régimen Especial.
- Real Decreto 1.434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Real Decreto 1.435/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las condiciones básicas de los contratos de adquisición de energía y de acceso a las redes en baja tensión.
- Decreto 9/2003, de 28 de enero, por el que se regulan la actividad industrial y la prestación de servicios en los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos automóviles y se articulan derechos de los consumidores y usuarios.
- Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y metropolitanos de Viajeros en Andalucía.
- Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal.
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (RAA).
- Decreto 186/2003, de 24 de junio, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada, declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929.

- Ley 31/2003, de 27 de octubre, de conservación de la fauna silvestre en los parques zoológicos.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros en Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI).
- Real Decreto 2.267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía (LCCA).
- Decreto 14/2006, de 18 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y desarrolla determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.
- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11. UNE EN 1.856/04. Chimeneas.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.
- Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de Energías Renovables y Ahorro Energético de Andalucía.
- Orden PRA/321/2017, de 7 de abril, por la que se regulan los procedimientos de determinación de las emisiones de los contaminantes atmosféricos SO₂, NO_x, partículas y CO procedentes de las grandes instalaciones de combustión, el control de los instrumentos de medida y el tratamiento y remisión de la información relativa a dichas emisiones.
- Real Decreto 728/2007, de 13 de junio, por el que se establece y regula el Registro general de movimientos de ganado y el Registro general de identificación individual de animales.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA).
- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad. Ley Andaluza 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.

-Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se definen procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, referentes al procedimiento de urgencia para la tramitación, ejecución y gestión de instrumentos de planeamiento en lo relativo a reservas de terrenos con destino a viviendas protegidas (D11/2008).

-Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas.

-Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

-Real Decreto 1.082/2009, de 3 de julio, por el que se establecen los requisitos de sanidad animal para el movimiento de animales de explotaciones cinegéticas, de acuicultura continental y de núcleos zoológicos, así como de animales de fauna silvestre.

-Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

-Ley 15/2009 de 11 de noviembre, del Contrato de Transporte Terrestre de Mercancías.

-Instrucción de 12 de febrero del 2010 de la Dirección General de la Producción Agrícola y Ganadera (Junta de Andalucía) sobre el procedimiento de autorización y registro de núcleos zoológicos.

-Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda).

-Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la comunidad Autónoma de Andalucía (RDUa).

-Decreto 194/2010, de 20 de abril de 2010, de Establecimientos de Apartamentos Turísticos.

-Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

-Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

-Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

-Real Decreto 1.000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

-Ley 43/2010, de 30 de diciembre, del servicio postal universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal.

-Decreto 67/2011, de 5 de abril, por el que se regula el control de calidad de la construcción y obra pública en Andalucía.

-Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (DEASNU).
- Decreto 5/2012, de 17 de enero, por el que se regula la autorización ambiental integrada y se modifica el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.
- Instrucción de la Dirección General de Urbanismo a los órganos urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (11/2012).
- Decreto 65/2012, de 13 de marzo, por el que se regulan las condiciones de sanidad y zootécnicas de los animales en Andalucía.
- Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 685/2013, de 16 de septiembre, por el que se establece un sistema de identificación y registro de los animales de las especies ovina y caprina.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Orden de 17 de febrero de 2014, por la que se establecen los modelos y sistemas normalizados de las solicitudes y comunicaciones prevista en el Decreto 65/2012, de 13 de marzo, por el que se regulan las condiciones de sanidad y zootécnicas de los animales.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITCRAT 01 a 23.

-Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

-Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

-Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

-Real Decreto 900/2015, de 9 de octubre, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas de las modalidades de suministro de energía eléctrica con autoconsumo y de producción con autoconsumo.

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

-Decreto 1/2016, de 12 de enero, por el que se establece un conjunto de medidas para la aplicación de la declaración responsable para determinadas actividades económicas reguladas en la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, y en el proyecto «Emprende en 3».

-Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

-Real Decreto 203/2016, de 20 de mayo, por el que se establecen los requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.

-Ley 5/2016, de 19 de julio, del Deporte de Andalucía.

-Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

-Reglamento (UE) 2016/2281 de la Comisión de 30 de noviembre de 2016 que aplica la Directiva 2009/125/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, por la que se insta un marco para el establecimiento de requisitos de diseño ecológico aplicables a los productos relacionados con la energía, en lo relativo a los requisitos de diseño ecológico aplicables a los productos de calentamiento de aire, los productos de refrigeración, las enfriadoras de procesos de alta temperatura y los ventilosconvectores.

-Orden PRA/321/2017, de 7 de abril, por la que se regulan los procedimientos de determinación de las emisiones de los contaminantes atmosféricos SO₂, NO_x, partículas y CO procedentes de las grandes instalaciones de combustión, el control de los instrumentos de medida y el tratamiento y remisión de la información relativa a dichas emisiones.

-Decreto 164/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento de las comisiones Provinciales de Valoraciones.

-Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (DLA3/2019).

-Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

SIMBOLOGÍA Y REPRESENTACIÓN

1.-Texto principal.

- a.- **6.1.14.- Uso global institucional**
- b.- **equipamiento comunitario** incluye todas aquellas
- c.- **Los usos a implantar en el subsuelo**
- d.- ~~plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda~~
- e.- (OE)
- f.- (OP)
- g.- ³⁸⁹

CAPÍTULO, Sección, artículo, ANEXO, de la Normativa.

Texto principal de la Normativa no alterado.

Texto principal de la Normativa alterado o introducido por innovaciones del PGOU.

Texto principal de la Normativa suprimido por innovaciones del PGOU.

Texto considerado Ordenación Estructural por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009.

Texto considerado Ordenación Pormenorizada después la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009.

Notas y comentarios a pie de página.

2.-Textos en notas y comentarios.

- a.- hay que considerar el Real Decreto Legislativo 7/2015
- b.- al uso, se refiere al uso principal
- c.- *que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones*
- d.- Determinaciones Suelo No Urbanizable
- e.- Parques, jardines y espacios libres públicos
- f.- **No existe en el Ayuntamiento de Granada la "Cédula urbanística"**

Remisiones y comentarios de los autores del Texto comentado.

Remisiones y comentarios de los autores comentado destacados.

Remisión a cuadros y documentos.

Referencia literal a textos.

Referencia literal a documentos.

Referencia literal a textos destacados.

Comentarios de los autores del Texto comentado sobre cuestiones no resueltas en ejecución del PGOU.