



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO

EXPTE. 20176/2022

AVANCE
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

ALBAICÍN-SACROMONTE
II. NORMATIVA URBANÍSTICA

SEPTIEMBRE 2022

OFICINA TÉCNICA DEL PLAN ALBAICÍN-SACROMONTE
Cartografía base: Proyecto Granada Human Smart City

Imagen de portada: El Albaicín desde la Plaza de los Aljibes de la Alhambra. Fotografía: E.O.R.

**AVANCE
PLAN DE ORDENACIÓN URBANA
ALBAICÍN-SACROMONTE**

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. DETERMINACIONES GENERALES	2
2. ORDENACIÓN DETALLADA	6
3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN	13
4. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN	14
5. DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS	16

1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 1.1 Naturaleza

El presente Plan de ordenación urbanística (POU) Albaicín-Sacromonte, como instrumento de ordenación urbanística detallada, establece la ordenación detallada del suelo urbano del ámbito especificado.

Las determinaciones concretas de este POU Albaicín-Sacromonte podrán modificarse por el procedimiento establecido legalmente para este instrumento de ordenación urbanística o por el procedimiento de aprobación de ordenanzas municipales (con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico) cuando afecte, en su caso, a preceptos con este carácter.

Las determinaciones contenidas en el POU Albaicín-Sacromonte tienen el carácter de normas (vinculantes, de aplicación directa e inmediata), salvo que expresamente se indique su condición de directrices (vinculantes en cuanto a los fines) o recomendaciones (indicativas, cuyo apartamiento debe justificarse expresamente).

Las relaciones con el resto de instrumentos de ordenación urbanística, ordenación territorial y legislación aplicable se regirán por Ley y los principios generales de Derecho, informados por la jurisprudencia al respecto.

Art. 1.2 Marco legal

El marco legal del POU Albaicín-Sacromonte está constituido por el régimen jurídico aplicable, estatal y autonómico, en materia de suelo, ordenación territorial, urbanismo, patrimonio histórico y medio ambiente.

Art. 1.3 Ámbito

El ámbito de aplicación coincide con el suelo urbano integrado en los terrenos delimitados como sectores Albaicín y Sacromonte en la declaración del Conjunto Histórico de Granada.

Art. 1.4 Contenido

El POU Albaicín-Sacromonte, conforme a lo establecido legalmente, establece para su ámbito, mediante la documentación gráfica y escrita que lo compone, las determinaciones sobre los siguientes extremos:

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- División de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.
- Distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales.
- Alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.
- Normativa, remitiendo para usos, edificación y urbanización al plan especial (PE) que establezca, en concreto, las determinaciones precisas para la conservación, protección y mejora del patrimonio protegido que constituyen los sectores Albaicín-Sacromonte del Conjunto Histórico de Granada.
- Directrices para la intervención en la ciudad existente.
- Delimitación de actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
- Delimitación de los bienes y espacios que deben contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, con remisión al correspondiente plan especial y catálogo.

Art. 1.5 Vigencia y revisión

Este POU Albaicín-Sacromonte entrará en vigor en los términos y con los efectos previstos en la legislación aplicable.

Su vigencia se ajustará también a lo establecido legalmente, así como podrá ser revisado y modificado en los casos y mediante los procedimientos establecidos en la legislación aplicable.

La corrección de los errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrán consideración de modificación de instrumento de ordenación urbanística o, en su caso, ordenanza municipal, y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común (con preceptivo dictamen de la Comisión de Seguimiento del correspondiente Plan especial Albaicín-Sacromonte).

Art. 1.6 Interpretación

La interpretación del POU Albaicín-Sacromonte corresponde al Ayuntamiento por aplicación directa de sus determinaciones o, en supuestos más complejos y de interés colectivo, mediante la aprobación y publicación de criterios interpretativos, conforme a lo regulado en la legislación de procedimiento administrativo.

2. ORDENACIÓN DETALLADA

Art. 2.1 Clases de suelo

El suelo incluido en el ámbito del POU Albaicín-Sacromonte queda clasificado como suelo urbano, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable y el instrumento de ordenación urbanística general.

De acuerdo con la legislación urbanística, la ordenación detallada podrá realizar meros ajustes e la clasificación del suelo, siempre que no afecten a parcelas completas.

Art. 2.2 Zonas en función de usos globales

Para todo el suelo urbano incluido en el ámbito del POU Albaicín-Sacromonte queda establecido el uso global urbanístico característico RESIDENCIAL. No obstante, se distinguen los usos globales característicos RESIDENCIAL-COMPATIBLE y RESIDENCIAL-EXCLUSIVO, según las zonas identificadas en la documentación gráfica.

Con el uso global característico RESIDENCIAL-EXCLUSIVO se identifican los ámbitos del POU Albaicín-Sacromonte donde concurre -conforme a los criterios justificados en el instrumento de ordenación urbanística- una saturación de actividades distintas a la residencia permanente de personas y, por tanto, se restringen la compatibilidad y

complementariedad de otros usos urbanísticos, de acuerdo con lo contenido en esta Normativa y en el correspondiente cuadro de compatibilidad de usos en las calificaciones urbanísticas.

En las zonas identificadas con uso global característico RESIDENCIAL-EXCLUSIVO se reconocen las actividades distintas a residencia permanente de personas con título habilitante vigente a la entrada en vigor de este instrumento de ordenación urbanística. Una vez extinguida la actividad, se aplicará, para la implantación de otras nuevas, el régimen de compatibilidad de usos determinado en el correspondiente cuadro para las calificaciones urbanísticas (Residencial-exclusivo).

Art. 2.3 Zonas en función de usos pormenorizados

En la documentación gráfica se plasman los usos pormenorizados asignados a cada parcela.

No obstante, se estará a lo contenido en el pertinente Plan especial (PE) Albaicín-Sacromonte respecto a la identificación gráfica de los usos pomenorizados de cada parcela, definición y regulación de usos urbanísticos (entre ella, el régimen de compatibilidad y complementariedad).

Art. 2.4 Sistemas generales y locales

Los distintos sistemas generales y locales del ámbito se identifican en la correspondiente documentación gráfica.

Art. 2.5 Alineaciones y rasantes de la red viaria

La definición gráfica de viales contenida en este POU tiene la consideración, en sus debidos términos, de alineaciones oficiales.

Las rasantes oficiales se entenderán derivadas de la realidad física existente en los viales construidos. En todo caso, se estará a lo definido y regulado en el planeamiento general para el concepto de rasante.

En cualquier caso, el Plan especial (PE) Albacín-Sacromonte podrá alterar las alineaciones o rasantes definidas en este POU o establecer el procedimiento técnico y administrativo para su determinación en casos necesarios concretos.

Art. 2.6 Normativa de usos, edificación, urbanización y demás determinaciones

Además de la Normativa contenida en este POU sobre sus aspectos generales, dada la consideración de patrimonio protegido del ámbito de este POU y en consonancia con la legislación en materia de patrimonio histórico, al plan especial (PE) que establezca, en concreto, las determinaciones precisas para la conservación, protección y mejora del patrimonio protegido que constituyen los sectores Albaicín-Sacromonte del Conjunto Histórico de Granada, la regulación de la normativa complementaria requerida (usos, edificación, urbanización, etc.).

Art. 2.7 Directrices para la intervención en la ciudad existente (DIRECTRIZ)

Las intervenciones urbanísticas en el ámbito de este instrumento de ordenación urbanística perseguirán el cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Mantenimiento de la estructura territorial y urbana (entre ella, alineaciones, rasantes y parcelario), salvo excepcionalmente en los supuestos legalmente previstos.
- Protección adecuada de los valores arquitectónicos, históricos, culturales, sociales y ambientales concurrentes en el ámbito.

AVANCE-PLAN DE ORDENACIÓN URBANA ALBAICÍN-SACROMONTE

- Protección de los elementos unitarios con valores significativos.
- Eliminación o corrección de los elementos discordantes concurrentes.
- Mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles.
- Conservación de las características generales del ambiente.
- Evitar la contaminación visual y perceptiva y, en su caso, corregirla.
- La revitalización del ámbito en todos sus aspectos y conforme a las demás prescripciones.
- Protección y puesta en valor del patrimonio arqueológico identificado o de nuevo hallazgo.
- Accesibilidad sostenible al ámbito y a través de sus recorridos internos.
- Adecuación a las exigencias ambientales, sostenibilidad y mejor tecnología disponible.
- Coherencia y respeto de las nuevas edificaciones con los parámetros tipológicos y formales de las preexistentes.
- Excepcionalidad de la sustitución de inmuebles existentes.

Este precepto, en los términos establecidos tiene el carácter de directriz.

Art. 2.8 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas

Las actuaciones de transformación urbanística (ATU) y las actuaciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable (objeto, documentos, procedimiento, sistema de actuación, derechos y deberes, etc.) y de acuerdo con las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación urbanística que le afecten.

Además de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas por el instrumento de ordenación urbanística general, el POU Albaicín-Sacromonte establece, como instrumento de ordenación urbanística detallada, la delimitación de actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana y reforma interior, en consonancia con las determinaciones de aquél.

No obstante, el Plan especial (PE) Albaicín-Sacromonte podrá delimitar otras actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

Mediante el procedimiento establecido legalmente y en sus términos (con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de

patrimonio histórico), pueden delimitarse nuevas actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana y reforma interior no previstas en este POU.

Art. 2.9 Delimitación de los bienes y espacios protegidos

Se remite a los pertinentes Plan especial (PE) Albaicín-Sacromonte y Catálogo para la relación detallada e identificación de los bienes y espacios que hayan de ser objeto de protección.

Art. 2.10 Plan especial y Catálogo de los sectores Albaicín y Sacromonte del Conjunto Histórico

Al amparo de la legislación urbanística, se remite al correspondiente Plan especial (PE) y Catálogo para establecer las determinaciones y normativa (usos, edificación, urbanización, etc.) precisas para la conservación, protección y mejora del patrimonio protegido que comporta el suelo urbano integrado en los sectores Albaicín y Sacromonte del Conjunto Histórico de Granada, para la relación detallada de bienes y espacios objeto de protección, así como demás fines expresamente señalados en este POU; sin menoscabo del mayor ámbito, clases de suelo y otros objetos que pueda abarcar el indicado plan especial.

3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Art. 3.1 Instrumentos de ordenación urbanística

La ordenación urbanística del ámbito contenido en el POU Albaicín-Sacromonte puede establecerse, completarse o modificarse mediante otros instrumentos de ordenación urbanística en los términos establecidos por la legislación urbanística.

Los estudios de detalle, como instrumentos complementarios, podrán establecer, completar o modificar la ordenación del POU Albaicín-Sacromonte de acuerdo con su remisión expresa a tal instrumento de ordenación urbanística, dentro de los límites determinados en la legislación urbanística (con informe preceptivo y vinculante de la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico).

Art. 3.2 Títulos habilitantes urbanísticos

El régimen jurídico de los títulos habilitantes urbanísticos y, en su caso, de las autorizaciones previas que cualifiquen terrenos para actuaciones extraordinarias en suelo rústico será el establecido en la legislación aplicable, de acuerdo con las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que le afecten.

4. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 4.1 Parcelario urbano

El parcelario urbano no podrá alterarse, salvo excepcionalmente, mediante modificación del instrumento de ordenación urbanística, cuando se acredite una mejora de sus relaciones con el entorno territorial urbano o, con ello, se eviten los usos degradantes para el propio Conjunto histórico.

A tal efecto, se habilita al correspondiente Plan especial (PE) Albacín-Sacromonte para establecer las alteraciones excepcionales y justificadas que se estimen procedentes en tal sentido.

Los errores materiales gráficos contenidos en el POU Albacín-Sacromonte relativos al parcelario existente a su entrada en vigor podrán subsanarse como corrección de error material de acuerdo con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo.

Art. 4.2 Conservación de las características generales del ambiente

Se prohíbe toda interferencia que impida o distorsione la imagen intrínseca arquitectónica e histórica del ámbito.

Quedan bajo control de las Administraciones públicas competentes (informe o título habilitante) los siguientes elementos (o similares):

- Construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que, por su altura, volumetría o distancia, puedan perturbar su percepción.
- Instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.
- Instalaciones necesarias para telecomunicaciones.
- Colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
- Colocación de mobiliario urbano.
- Ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

Las obligaciones de personas o entidades titulares de instalaciones o elementos referidos u otros que incidan en las características generales del ambiente se exigirán conforme a lo dispuesto en las leyes.

5. DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

Disposición adicional.- Relación con otros instrumentos de ordenación urbanística y normativa vigente

Para lo no regulado en este POU, sin perjuicio de la remisión al correspondiente Plan especial y Catálogo de los sectores Albaicín y Sacromonte del Conjunto Histórico de Granada, se estará a lo establecido en el instrumento de ordenación urbanística general o, en su defecto o contradicción con la legalidad vigente, en la legislación aplicable y demás fuentes de Derecho.

Disposición transitoria primera.- Títulos urbanísticos habilitantes anteriores

Los títulos urbanísticos habilitantes obtenidos con anterioridad a la entrada en vigor de este POU Albaicín-Sacromonte mantendrán su vigencia conforme a lo regulado en la legislación de aplicación.

Disposición transitoria segunda.- Procedimientos iniciados

Los procedimientos urbanísticos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este POU Albaicín-Sacromonte y de forma previa también a las suspensiones de

aprobaciones, autorizaciones, licencias urbanísticas u otros títulos urbanísticos adoptadas al respecto de la tramitación de este instrumento de ordenación urbanística, se resolverán de acuerdo con el régimen urbanístico vigente a la fecha de su inicio, salvo que el promotor decida que la tramitación se continúe conforme al nuevo instrumento de ordenación urbanística.

El resto de procedimientos urbanísticos que no cumplan tales presupuestos se resolverán en consonancia con las determinaciones del POU Albaicín-Sacromonte.

Disposición derogatoria

A la entrada en vigor del POU quedan derogadas aquellas determinaciones del anterior PEPRÍ Albaicín y sus criterios interpretativos que resulten contradictorias con este instrumento de ordenación urbanística.