



CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO.

Expte. Nº: 466M/2026 (SIM/2025/15533)

**Asunto: Innovación del PEPRI Albaicín en calle Candil 12.
Aprobación del Avance.**

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento de Avance de la Innovación del PEPRI Albaicín en calle Candil 12 ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 16 de enero de 2026. (1 de 2)

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General
Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23
Contiene 1 firma digital			 Pag. 1 de 35

INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRI ALBAICÍN PARA LA
ASIGNACIÓN DE ORDENACIÓN A LA PARCELA
C/ CANDIL Nº 12 DE GRANADA



FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

Promotor: Javier Martín Salcedo

Julio 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

ÍNDICE

- OBJETO DEL ENCARGO __3

- AGENTES__4

A. MEMORIA__5

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO__5

- CONVENIENCIA DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN PUNTUAL__5

- CONDICIONES DE LA PARCELA__8

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA__15

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN__17

- PROPUESTA VOLUMÉTRICA__24

- ALTERNATIVA__29

- CUMPLIMIENTO CON LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD__29

4. MEMORIA ECONÓMICA__30

- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO__30

- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA__30

- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA__30

B. NORMATIVA URBANÍSTICA__31

- NORMATIVA DE EDIFICACIÓN__31

- CUMPLIMIENTO LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA. FICHA JUSTIFICATIVA__31

- MARCO NORMATIVO__31

C. CARTOGRAFÍA__32

D. RESUMEN EJECUTIVO__32

- OBJETO DEL ENCARGO

El presente encargo se realiza con el objeto de asignar ordenación al solar situado en la calle Candil nº 12 de Granada (referencia catastral 7752419VG4175B0001DF). Se trata de un solar que, si bien se encuentra en suelo urbano consolidado con calificación residencial, no tiene asignada ordenación alguna por el PEPRI Albaicín (Plano A-7 de Alineaciones y Ordenación) con lo que la nula edificabilidad establecida por el Plan Especial es inferior a la fijada por el PGOU.

La no asignación de ordenación al solar tuvo que deberse a un error en el momento de la redacción del PEPRI Albaicín, confundiéndolo, quizás, con el patio de alguna de las casas anexas. En la situación actual su propietario no puede construir en él, a pesar de que hubo un edificio con anterioridad, demolido en la década de los años setenta.

El contenido del documento de Innovación, conforme al art. 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), será el siguiente:

Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

3

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

- 1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.
 - 2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.
 - d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.
 - e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.
2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.
3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

- AGENTES

Promotor:

D. Javier Martín Salcedo, con DNI 74672294B y dirección: Paseo del Padre Manjón nº 2, 4º B. 18010, Granada.

Arquitecto:

D. Fernando Acale Sánchez, colegiado nº 5030 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con domicilio profesional en plaza Poeta Luis Rosales nº1, 2º B, 18009, Granada.

4 _____

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 5 de 35

A. MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

- CONVENIENCIA DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente documento se redacta conforme al art 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA):

Artículo 86. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación con las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y en la mejora del nivel dotacional cuando sea necesario conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.

3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Por otro lado, en el **artículo 1.2 Vigencia del PEPRI Albaicín** se concreta la vigencia del Plan y los supuestos para su revisión o modificación.

«Artículo 1.2. - Vigencia.

1. - *El presente Plan Especial de Protección tiene vigencia indefinida sin perjuicio de su revisión o modificación.*

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

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

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

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2025 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

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

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

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

La parcela situada en calle Candil nº 12 consta de una superficie, según Catastro de 79 m². Actualmente es un solar y carece de ordenación en el PEPRI Albaicín. Se halla inscrita dentro del entorno de protección del BIC Casa morisca Horno de Oro nº 14 (declarada Monumento el 6/7/1922, publicado en la Gazeta de Madrid el 12/7/1922).

La presencia de este solar desde hace décadas en el parcelario del barrio supone una distorsión que se pretende eliminar con la posibilidad de construir en él un edificio. La nueva ordenación urbanística del solar presenta, por tanto, interés general ya que elimina un vacío urbano, contribuyendo al fomento y la revitalización del núcleo urbano existente.

La no atribución de ordenación a este solar por parte del planeamiento supone una anomalía urbanística que se trata de subsanar con el presente documento, atendiendo a las consideraciones del art. I.2.4 del PEPRI, ya que se trata de introducir una rectificación de carácter aislado y escasa entidad, de tal manera que se realicen los reajustes específicos necesarios en sus documentos o determinaciones.

6



ORTOFOTO DEL SOLAR

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23
Contiene 1 firma digital			



VISTAS AÉREAS DEL SOLAR

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

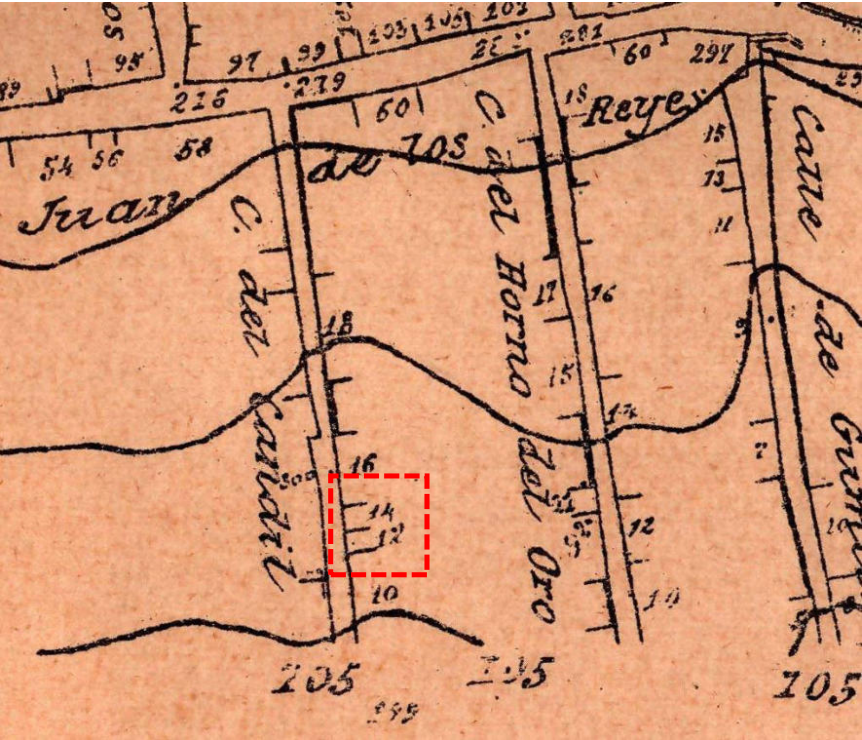
JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 8 de 35

- CONDICIONES DE LA PARCELA

El solar se halla situado entre medianeras en la calle Candil nº 12. Tiene forma rectangular con un fondo de parcela de 14,25 m y un frente de fachada de 5,52 m. La superficie según Catastro es de 79 m².



PLANO DE POBLACIÓN DE 1909

El solar actual es el resultante de la demolición de dos casas preexistentes, demarcadas con los números 12 y 14. La descripción del solar en las escrituras de adjudicación de herencia del actual propietario, de 1985 describen el solar de la siguiente forma:

«solar en el que estuvieron edificadas dos casas que se hallaban unidas, en la calle del Candil, Parroquia de San Pedro y San Pablo, demarcada con los números doce y catorce modernos, manzana ciento noventa y seis. Aunque en la realidad fueron dos casas, su estructura y dependencia era tal, que convino considerarlas como una sola finca, desapareciendo de ese modo las servidumbres que tenían una en perjuicio de la otra y en tal concepto sus linderos son: derecha y espalda, la número dieciséis de su caudal e izquierda, otra de D. José Donaire. Mide setenta y cinco metros cuadrados» (Inscripción: Libro 270, folio 227, finca número 9.848, inscripción 10ª)

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ8SBO		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPRÍ ALBAICÍN PARA LA ASIGNACIÓN DE ORDENACIÓN A LA PARCELA C/ CANDIL Nº 12, GRANADA

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7752419VG4175B0001DF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CANDIL 12 Suelo
18010 GRANADA (GRANADA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 79 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"
Mañana, 21 de Mayo de 2024

9

El planeamiento vigente le otorga a la parcela las siguientes condiciones urbanísticas:

- CLASIFICACIÓN: Suelo urbano consolidado
- PGOU 2000:
 - Calificación: Residencial plurifamiliar manzana cerrada

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root>

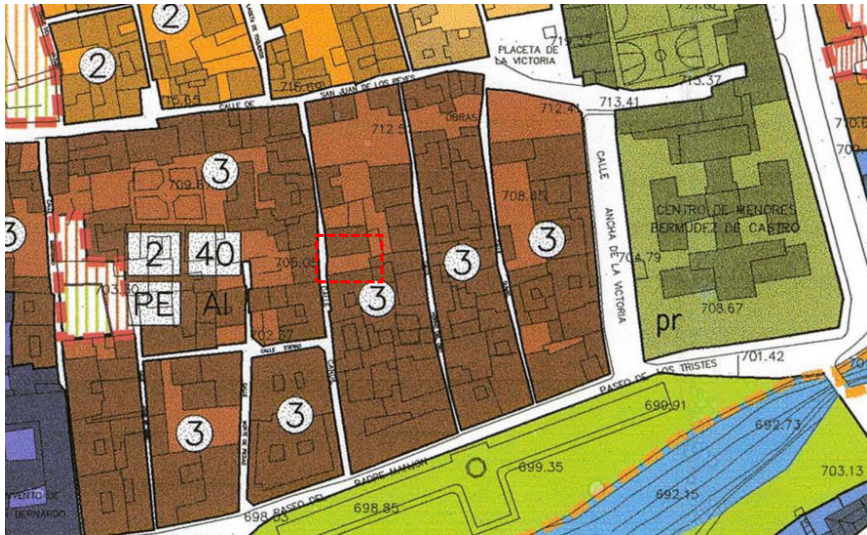
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

19-01-2026 08:40:23

Contiene 1 firma digital

Pag. 10 de 35

- Altura: 3 plantas.
- Edificabilidad: $2,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 189.60 \text{ m}^2$ (Disposición Transitoria Primera del PGOU)



PLANO DE ORDENACIÓN. PGOU 2000

- PEPRI Albaicín 1990:
 - Calificación: Manzana cerrada extensiva (s/ plano P.II. 22).
 - Ordenación según plano de alineaciones y ordenación: Patio sin edificación

10



USOS PORMENORIZADOS. PGOU 85

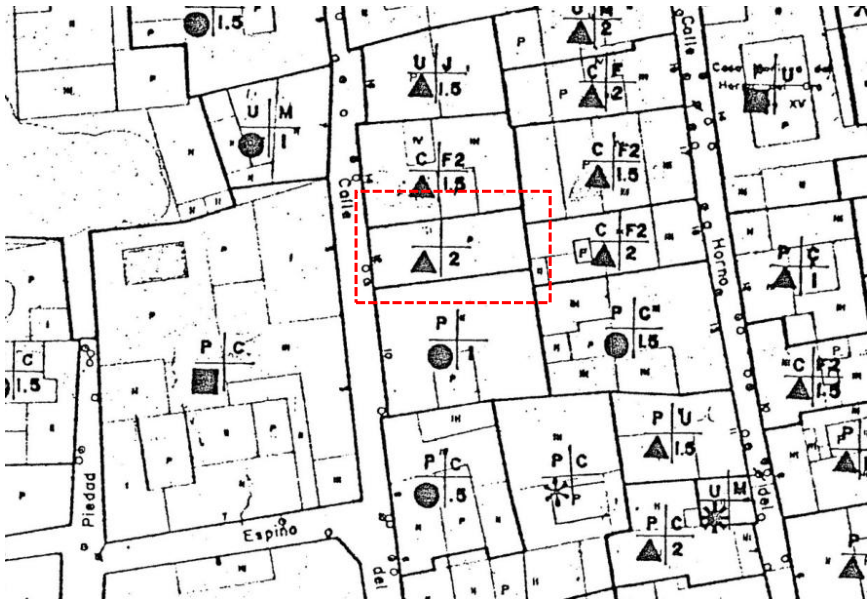
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23	
Contiene 1 firma digital				
Pag. 11 de 35				



PLANO DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN. PEPRI ALBAICÍN



PLANO DE TIPOLOGÍAS, ESTUDIO DE PARCELAS. PEPRI ALBAICÍN



El solar colinda con otras cuatro parcelas:

12

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Pag. 13 de 35

- Por la derecha, inmueble con división horizontal (6 propiedades) en c/ Candil nº 10. Ref. catastral 7752418VG4175B. Edificio catalogado con nivel de protección 4, grado 1.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICERRENCIA

REINADO DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7752418VG4175B0002TG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CANDIL 10 PL 00 PTA
18010 GRANADA (GRANADA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 65 m²
Año construcción: 2010

CONSTRUCCIÓN

Elemento	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	000A	56
Elementos comunes		7

PARCELA

Superficie gráfica: 185 m²
Participación del inmueble: 15.9500 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 1 de Abril de 2025

GRANADA - Albaicín

4-3-15

4-3-15

77524

18

1. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

2. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

4. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

5. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

6. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

7. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

8. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

9. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

10. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

11. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

12. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

13. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

14. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

15. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

16. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

17. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

18. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

19. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

20. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

21. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

22. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

23. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

24. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

25. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

26. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

27. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

28. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

29. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

30. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

31. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

32. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

33. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

34. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

35. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

36. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

37. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

38. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

39. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

40. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

41. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

42. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

43. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

44. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

45. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

46. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

47. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

48. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

49. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

50. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

51. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

52. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

53. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

54. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

55. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

56. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

57. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

58. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

59. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

60. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

61. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

62. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

63. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

64. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

65. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

66. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

67. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

68. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

69. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

70. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

71. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

72. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

73. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

74. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

75. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

76. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

77. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

78. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

79. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

80. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

81. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

82. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

83. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

84. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

85. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

86. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

87. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

88. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

89. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

90. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

91. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

92. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

93. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

94. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

95. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

96. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

97. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

98. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

99. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

100. DATOS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0

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

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

19-01-2026 08:40:23

Contiene 1 firma digital



Page. 14 de 35



- Por el fondo:
- c/ Horno de Oro nº 15. Ref. catastral 7752407VG4175B. Edificio sin catalogar.

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7752407VG4175B0001GF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL HORNO DEL ORO 15
18010 GRANADA (GRANADA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 231 m2
Año construcción: 1910

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/50/01	80
VIVIENDA	1/51/01	80
VIVIENDA	1/52/01	69

PARCELA

Superficie gráfica: 72 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 1 de Abril de 2025

14

- c/ Horno de Oro nº 17. Ref. catastral 7752406VG4175B. Edificio sin catalogar.

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7752406VG4175B0001GF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL HORNO DEL ORO 17
18010 GRANADA (GRANADA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 239 m2
Año construcción: 1910

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/50/01	70
VIVIENDA	1/51/01	70
VIVIENDA	1/52/01	70
ALMACEN	1/53/01	29

PARCELA

Superficie gráfica: 135 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 1 de Abril de 2025

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ8SBO

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

19-01-2026 08:40:23

Contiene 1 firma digital

Pag. 15 de 35

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Según el artículo 10 de la LISTA y el artículo 7 de su Reglamento, la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y en su caso las entidades de participación ciudadana tendrán derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

Por su parte la administración urbanística adoptará las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública y facilitando, a través de su portal web o sede electrónica, la participación y el acceso a los instrumentos en el trámite de cada una de sus fases.

Durante el período de información pública de los instrumentos, la ciudadanía tendrá derecho a:

- Consultar en el portal web de la administración pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13. 1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y a obtener copia de ésta.
- Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

Conforme a lo establecido en la legislación estatal de suelo y en el artículo 10.6 de la Ley, la ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de la acción pública.

15

Según el artículo 121.c del Reglamento, podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación, por lo que no es necesario someter al documento de innovación por modificación del PEPRI, a consultas previas ni será necesario elaborar un avance. Siendo necesario en este caso, según la modificación introducida en disposición final 5ª de la LISTA., que modifica el artículo 40.4 de la ley GICA, someter el documento de innovación a procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, al tratarse de una modificación menor del PEPRI. entendiéndose cómo modificación menor, según el artículo 5.2.f de la ley 21 2013 de Evaluación Ambiental, los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de la estrategia, directrices y propuesta o de su cronología pero que producen diferencia en los efectos previstos o en la zona de influencia, lo cual corresponde claramente con los objetivos del presente documento.

Pasamos a analizar y especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana en el proceso de aprobación del presente documento de innovación del PEPRI, así como el resultado de estas y de la información pública:

- Presentación de la documentación para someter el documento de innovación al proceso de cribado inserto en el proceso de consultas previas recogido en el artículo 13 de decreto 169/2014 del procedimiento de la valoración de impacto en la salud en la Comunidad Andaluza, por el que la Consejería competente dictamine expresamente que no existen impactos significativos en la salud generados por lo objetivos incluidos en el documento de innovación. La respuesta de esta solicitud deberá ser emitida por el órgano competente

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: C5G5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2025 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

en materia de salud pública en el plazo de 15 días desde la recepción que la documentación.

En caso de ser necesaria apartar el documento de Valoración de Impacto en la Salud, este se adjuntará al documento de innovación que se apruebe inicialmente, para que posteriormente el Ayuntamiento solicite a la Delegación de la Consejería competente en materia de salud el informe preceptivo y vinculante de evaluación de impacto en la salud, el cual debería de emitirse en el plazo de 3 meses, transcurrido el cual se entenderá su conformidad al documento de innovación.

- Según el artículo 29 de la ley 3/2013 de evaluación ambiental, el promotor presentará ante el órgano sustantivo junto con la documentación exigida por la legislación sectorial una solicitud de inicio de evaluación de impacto ambiental simplificada, acompañada de borrador del plan o programa y del documento ambiental estratégico, conteniendo al menos la información establecida en este mismo artículo 29. El órgano ambiental deberá emitir informe ambiental estratégico en el plazo de 3 meses contados a partir de la recepción de la solicitud de inicio de procedimiento.

- Una vez que tenga el informe de evaluación ambiental emitido por el órgano ambiental, se corregirán los posibles aspectos o deficiencias detectadas, y el documento modificado se aprobará inicialmente.

- El documento aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a 20 días, mediante un anuncio de información pública, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8 del Reglamento.

- En este periodo de exposición pública, se solicitará por parte del órgano sustantivo a las distintas administraciones publicas los informes preceptivos que correspondan.

- La documentación expuesta al público incluirá un resumen Ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e) del Reglamento.

- Durante el periodo de información pública, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

- A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
- A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitada a tal efecto, incluida en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establecen la ordenación detallada.

- A la vista del resultado del trámite de información pública y audiencia, y de los informes preceptivos emitidos en el procedimiento, se elaborará una nueva versión del documento.

- En caso de que el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente, será preceptivo un nuevo trámite de información pública conforme al artículo 78.6 de la ley.

- La aprobación definitiva, según el artículo 109 del Reglamento, se dará por la administración urbanística, previo los informes técnicos y jurídicos que procedan, cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna.

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

- Una vez aprobado definitivamente el instrumento de ordenación urbanística será depositado en los registros administrativos regulados en el artículo 5 para garantizar su publicidad. Además, el acuerdo de aprobación definitiva, junto al articulado de las normas urbanísticas, será publicado en el Boletín oficial de la Provincia y en el portal web de la administración urbanística.

- La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística y los efectos que la misma tiene conforme al artículo 84 de la ley se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín oficial de la Provincia, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Se proyecta la ordenación de un edificio plurifamiliar con dos viviendas. La edificación original disponía de dos viviendas, según se describe en las escrituras, lo que significa que no se requieren nuevas dotaciones públicas, generales o locales, ni incrementar el aprovechamiento, ni reformar o renovar la urbanización.

No se superaría ni la edificabilidad global de 1.50 m²c/m²s ni la densidad de viviendas de 110 viv/Ha establecidas para la zona por la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA.

La propuesta de ordenación debe considerar y justificar los criterios de integración recogidos en el PEPRI Albaicín, art. III.2. Se considerarán asimismo las tipologías descritas en el art. III.41 aplicable a solares sin edificar. Por otro lado, deberá considerar los *Criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general*, (publicados en el BOP nº 211, de 19 de octubre de 2002), así como las normas sobre regulación de la edificación del PGOU/00, siempre y cuando no se contradigan con las normas establecidas en el *Título III. Ordenanzas, Capítulo I Disposiciones de carácter general* del PEPRI Albaicín.

17

1) Criterios de integración PEPRI Albaicín, art. III.2. Categorías tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial

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

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

3.1. Que la edificación cuente con unas condiciones compositivas, higiénicas y funcionales adecuadas de acuerdo con la normativa de aplicación.

3.2. Que sea posible la incorporación de elementos esenciales de definición del tipo de edificio que se considera más adecuado (por ejemplo, el patio en el caso de los tipos vinculado al concepto de casa- patio).

3.3. Una forma de ocupación de la parcela que responda a las características de ocupación del tipo o tipos de edificios potenciales en el área donde se actúe.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ8S80		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23
Contiene l firma digital			

3.4. Una relación con las propiedades (parcelas y edificios) inmediatos que resuelva sus demandas de contigüidad (evitando medianeras vistas improcedentes o no tratadas), aprovechando las posibilidades de mejoras de la ventilación o la iluminación de patios o fachadas de las edificaciones colindantes, haciendo coincidir patios o retranqueos, etc., dando una adecuada respuesta compositiva a lo preexistente con volúmenes y líneas de edificación coordinadas, evitando abrumar los jardines y la privacidad.

3.5. Una adecuada relación con los restantes edificios y espacios que componen y que comparten la misma manzana o unidad morfológica de tal manera que la nueva edificación integre sus volúmenes y alineación en ese conjunto sin imponer su presencia sino acordando y esos elementos con los preexistentes haciendo uso de las mismas reglas de composición que caracterizan a esa unidad.

3.6. Una adecuada comprensión y respuesta a las demandas de los espacios públicos que deben concretarse en que por causa de los ajustes de las citadas alineaciones no trasciendan a tales espacios, elementos no deseables como medianeras improcedentes o instalaciones no integradas, etc., o que no produzcan frentes que cieguen perspectivas desde ellos, o trasciendan a los espacios públicos o a los bienes protegidos, volúmenes o elementos no bien integrados que degraden su ambiente.

3.7. Una armónica integración en el tejido de tal manera que la actuación quede coordinada en los términos expuestos en 3.5. no solo con su unidad morfológica sino también con las unidades colindantes o vinculadas sin que por su causa se incurra en alguno de los vicios puestos de manifiesto en los apartados anteriores o siguiente y que por su mediación se alcancen beneficios como los que se citan en los dichos apartados.

3.8. La potenciación de las vistas desde los puntos de captación y hacia los focos de interés visual, de tal manera que con la actuación propuesta no pueda entenderse que se comprometa a una perspectiva de interés ni que su interposición bloquee visuales que las alineaciones 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».

18

2) Tipologías PEPRI Albaicín, art. III.41. Nueva planta con integración

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

(...) 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 aquel de entre los dominantes en su entorno próximo mejor vinculado a las características de la parcela.

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

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ8S80		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2025 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

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

- Época (s) y tipo (s) edificatorios existentes en el entorno.
- Caracteres de los tipos edificatorios determinantes de las condiciones compositivas y de uso de la edificación que se proponga.
 - volumetría
 - ejes de composición
 - proporciones macizo vano
 - cubiertas
 - tratamiento de huecos
 - vuelos y cornisas
 - materiales
 - acabados
 - colores
 - usos

- Adecuación de la edificación propuesta al tipo seleccionado de entre los previstos en la norma de intervención de nueva planta con integración y a las condiciones de intervención genérica.

19

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»

La tipología a utilizar sería equiparable a la de vivienda unifamiliar entre medianeras, pero con dos viviendas, una en planta baja y otra en planta alta. Sus características principales son:

- «Se desarrolla sobre parcelas 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 medianeros con desarrollo perpendicular a la fachada de uno o dos tramos de gran pendiente.

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

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2025 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

- 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 aparecen con repisa metálica (hierro de forja o fundición) de canto reducido, con jabalcones o repisas de fábrica (10 cm de canto), nunca prolongación del forjado.

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

- Cubierta:

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

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

- Sistema estructural:

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

20

3) Intervención genérica PEPRI Albaicín, art. III.42.

Los aspectos de la edificación que no queden definidos en los dos puntos anteriores se asimilarán a los de la intervención genérica establecidos por el PEPRI. En concreto:

- Vuelos:

- Aleros: «las cubiertas se rematarán con alero alineándose en continuidad con los de las edificaciones más próximas de igual número de plantas».

- Balcones: «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».

- Cubiertas:

- «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.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

- Se admitirá cubrir pequeños espacios con cubierta plana, con un máximo del 10% de la superficie total de cubierta, para resolver encuentros o irregularidades de la parcela que no se manifiesten en fachada. Previo informe favorable de la Comisión de Seguimiento, podrán autorizarse las terrazas formadas por el retranqueo del ático, y asimismo soluciones con proporción de cubierta plana hasta un 15% de la superficie total. En tales casos se utilizarán materiales con las mismas tonalidades y texturas que las autorizadas para los planos de fachada y cubierta.

- 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 bajante metálico.

- 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.

- torreones o miradores: se permitirá la construcción de mirador en cubierta, pudiendo estar enrasado en fachada o no. Será accesible de los espacios comunes de la edificación. La cubierta se realizará en pabellón y tendrá las características citadas para el caso general.

1. La dimensión del 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».

- Huecos:

- «La traza de los huecos se ordenará mediante un sistema de ejes verticales, de forma que los huecos y los elementos macizos se ordenen superpuestos por plantas, respetando las condiciones de intervención de nueva planta con integración que sean de aplicación en cada caso.

- La proporción resultante de dividir la altura por la anchura, siempre será igual o superior a la unidad, no admitiéndose la traza de elementos de proporción horizontal predominante.

- La proporción huecos/ macizos 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.

Código seguro de verificación: C5G5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2025 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

- No se admitirá la traza de huecos unidos verticalmente rasgando la fachada debiendo presentar cada hueco un dintel mínimo de 30 cm por debajo del forjado superior.
- El elemento de cerramiento se situará con un retranqueo mínimo de 25 cm respecto a la fachada y un máximo de 35 cm.
- En planta baja el retranqueo del cerramiento podrá aumentar hasta enrasarse con la cara interior del muro.
- Los cierres de los huecos de fachada deberán resolverse con ajuste a las referencias de composición y materiales relativas al tipo de edificio al que correspondan».

- Materiales:

- «Paramentos: En el acabado de las fachadas se utilizarán materiales y tratamientos semejantes a los tradicionales existentes en el entorno de la intervención, hoy o que armonicen con los mismos. Entre tanto se establece la correspondiente carta de colores y acabados, se admitirán los revocos de colores ocres y terrosos, la piedra de Sierra Elvira y granito, siempre que el grueso de placa sea superior a 3 cm de espesor.

No se admitirán los acabados de fachada con materiales metálicos o plásticos, con piezas o elementos prefabricados de gran dimensión, con acabados brillantes, vidriados, o de colores puros y sus mezclas: rojo, azul, amarillo, naranja, verde y violeta.

No se permitirán los acabados con revoco de cemento en su color o revocos a la tiroleña.

- Carpinterías: La carpintería podrá ser de madera o metálica, PVC o aluminio lacado para pintar o de color dado por procedimientos similares de imprimación o lacado.

Se prohíben las carpinterías y cierre de metales en su color o de acabado superficial mediante anodizado, galvanizado o similares, que no sean de los colores autorizados.

El color de acabado de las carpinterías deberá elegirse entre el blanco, negro, tonos grises o pardos, verde oscuro o rojo oscuro. Será el mismo para toda la fachada de una misma cara, a excepción de los cerramientos de planta baja.

Los cerramientos en el acceso a los garajes u otros grandes huecos serán 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 galerías 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 en el resto de la carpintería».

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2025 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

4) Criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general”, publicados en el BOP nº 211, de 19 de octubre de 2002.

Artículo III.42 del PEPRI Albaicín. Intervención genérica.

«En el apartado primero se indica:

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

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

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

Norma general.

En general, según lo indicado en el art. 11.2.1., para las parcelas y edificios contenidos en el ámbito delimitado por el Plan Especial de protección y reforma interior del Albaicín vigente, serán de aplicación la normativa específica de protección del patrimonio arquitectónico y/o edificado contenida 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, y en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio arquitectónico».

23

En base a lo anterior y sin entrar en aspectos de configuración arquitectónica, que tendrán que ser resueltos por el proyecto de obra nueva que se plantee, se propone la siguiente ordenación de volúmenes para la parcela, atendiendo a los parámetros urbanísticos siguientes:

Clasificación: Suelo urbano consolidado

Calificación: Manzana cerrada extensiva

Altura: 3 plantas, con la posibilidad de torreón adicional para acceso a la cubierta para mantenimiento de instalaciones.

Edificabilidad: $2,36 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 186.30 \text{ m}^2$

Ocupación: 78,61%

Retranqueo: No se permite

Uso: vivienda colectiva (dos viviendas)

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2025 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

Tipo característico de obra: Intervención genérica con asimilación compositiva a unifamiliar entre medianeras.

- PROPUESTA VOLUMÉTRICA

La propuesta volumétrica debe justificarse desde dos puntos de vista, el normativo y el arquitectónico.

Desde el punto de vista normativo, en el *art. III.35 Tipos de intervención y compatibilidad con los niveles y grados de protección asignados*, en su punto 2, el PEPRI Albayzín dice «Para el resto, no afectado por ningún nivel de protección, el tipo característico de obra permitida será la Intervención genérica».

En el *art. III.42. Intervención genérica*: «Se entiende como tal la sustitución total de la edificación existente con mantenimiento de las secuencias de parcelación o las obras de nueva planta que por situarse en zonas con alto grado de renovación, o de construcción reciente, carecen en su entorno de referencia clara respecto de los tipos definidos en el artículo anterior» (“Nueva planta con integración”).

Por tanto, puesto que la edificación que se prevé construir en c/ Candil nº 12 no está afectada por ningún nivel de protección, el tipo característico de obra permitida será la Intervención Genérica manteniendo la secuencia de parcelación y los parámetros urbanísticos enumerados en el punto anterior.

Desde el punto de vista arquitectónico, el solar se encuentra situado entre las medianeras de los dos edificios colindantes por calle Candil, estando la de su derecha c/ Candil nº10 catalogada. Según los términos definidos en el *art. III.41. Nueva planta con integración*, «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...» siempre sin entrar en conflicto con las determinaciones de la Intervención Genérica.

24

- Obra permitida. Intervención Genérica (art.III.42)

En cuanto a sus disposiciones de carácter general, la norma dice que «Esta norma será de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial conjuntamente con las del PGOU que no se contradigan con las mismas...».

En los Criterios de Interpretación relativos a las determinaciones del PEPRI Albayzín respecto al Plan General de Granada, sobre de la Intervención Genérica, artículo III.42 del PEPRI Albayzín, en el apartado 1º aclara que «Serán de aplicación, por tanto, de manera conjunta y siempre que no se contradigan con las del Plan Especial, las normas sobre regulación de la edificación del PGOU/00 vigente, indicadas en el Título Séptimo (Regulación de la edificación) en sus Capítulos Primero al Séptimo y las relativas a cuevas...»

Por tanto, las normas sobre regulación de la edificación del PGOU/00 se aplicarán conjuntamente y siempre que no se contradigan con las normas establecidas en el Título III. Ordenanzas, Capítulo I Disposiciones de carácter general del PEPRI Albayzín

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2025 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

Pag. 25 de 35

- Alineaciones y rasantes.

«Son los perfiles longitudinales de las vías, los cuales deberán adoptarse como rasante de la edificación cuando las alineaciones obligatorias de referencia delimiten el perímetro de la vía».

En nuestro caso, ajustamos la alineación a vial, adecuándonos a las tipologías catalogadas del entorno, y en concordancia con el uso pormenorizado Manzana cerrada extensiva vigente. Siendo el punto medio de la fachada, la rasante desde la que mediremos la altura de la edificación, puesto que no hay un desnivel mayor a 1.30 m de la rasante en la alineación a vial.

- Altura de piso. Altura libre y condiciones de las diversas plantas.

Artículo III.5 del PEPRI. Altura libre de piso: para nueva edificación se establece un mínimo de 2,50 m, y para garajes y aparcamientos será 2,20 m mínimo. Altura libre en planta baja: la altura libre mínima para vivienda, se establece en 2,70 m.

Artículo 7.3.19 PGOU/00. Planta baja y planta piso. La altura libre mínima será de 260 centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento de la superficie útil de dichas plantas, reduciéndose hasta 220 en el resto.

Puesto que ambas normas se aplican de manera conjunta, se adopta 2,70 m para la planta baja de uso vivienda alineada a vial y 2,60 m para el resto de las plantas como altura mínima de piso o altura libre.

25

- Edificaciones con algún nivel de protección del entorno

En el entorno inmediato del edificio el único inmueble catalogado es la casa colindante por su derecha, c/ Candil nº 10. Ref. catastral 7752418VG4175B. Edificio catalogado con nivel de protección 4, grado 1. Se trata de un edificio de tres plantas con ordenación regular de huecos; fachada blanqueada; balcón central en la planta primera con repisa sobre pletina de hierro y ventanas balconeras en la planta primera (2) y segunda (1). Alero de pequeño vuelo con canes de madera acabados en talón, pintado de almagra. Puerta descentrada, de dos hojas.

La propuesta volumétrica para esta innovación urbanística debe ajustarse a los parámetros urbanísticos enumerados en el punto anterior, cumplir todas las determinaciones normativas del tipo de intervención “Intervención Genérica” y adecuarse arquitectónicamente a las características tipológicas de las edificaciones catalogadas del entorno.

- Volumetría resultante

Se propone construir el edificio alineado con el vial, liberando al fondo de la parcela un patio de 3,00 x 5,52 m. De esta forma resulta una ocupación de 62,10 m², equivalente al 78,61%. La construcción se dispone en tres plantas con el mismo perímetro en cada una de ellas, con una superficie construida por planta de 62,10 m², es decir 186,30 m² en total que equivale a una edificabilidad de 2,36 m²s/m²t. El patio, de 3,00 x 5,52 m tiene la consideración de patio vividero, utilizándolo la vivienda de planta baja. La planta alta la

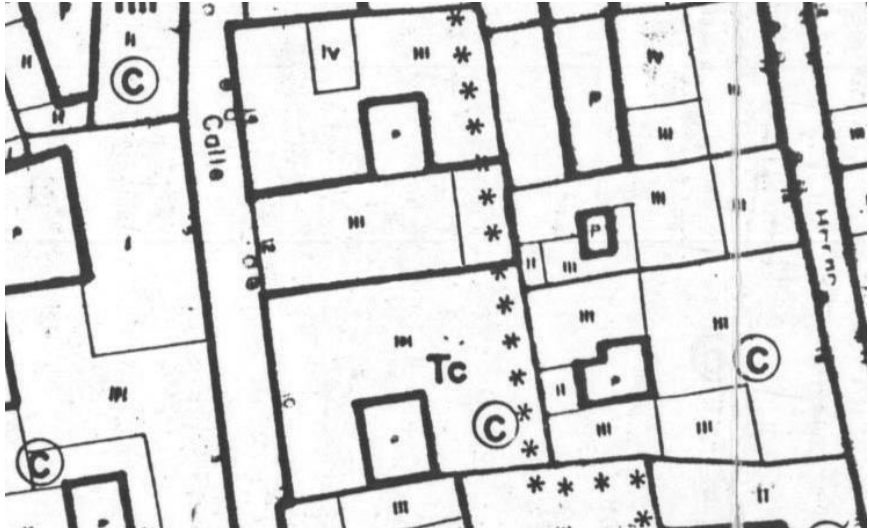
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

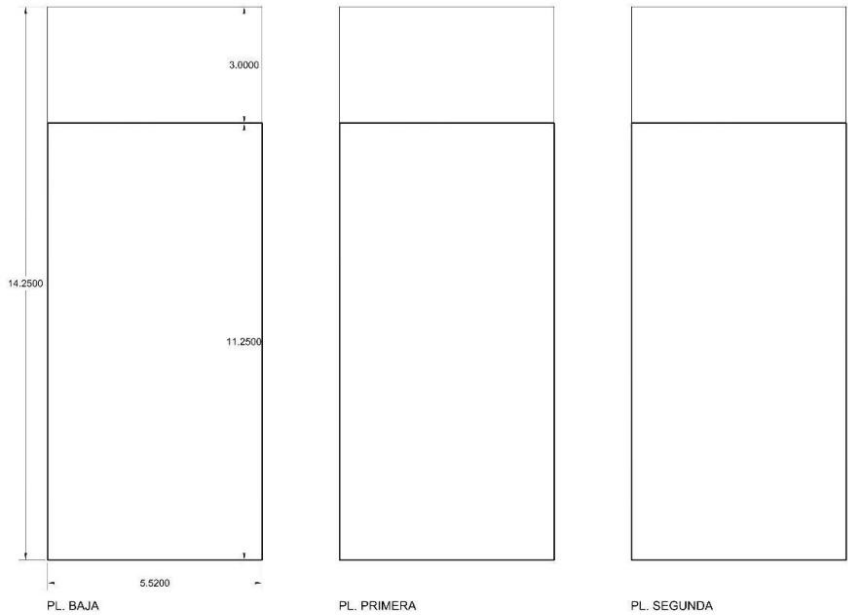
Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

ocuparía la segunda vivienda. Respecto a la altura libre se adopta 2,70 m en planta baja y 2,60 m en el resto de las plantas.

La organización de la fachada se resuelve con dos calles de huecos ordenados, con balcones en las plantas superiores y ventana en la planta baja.

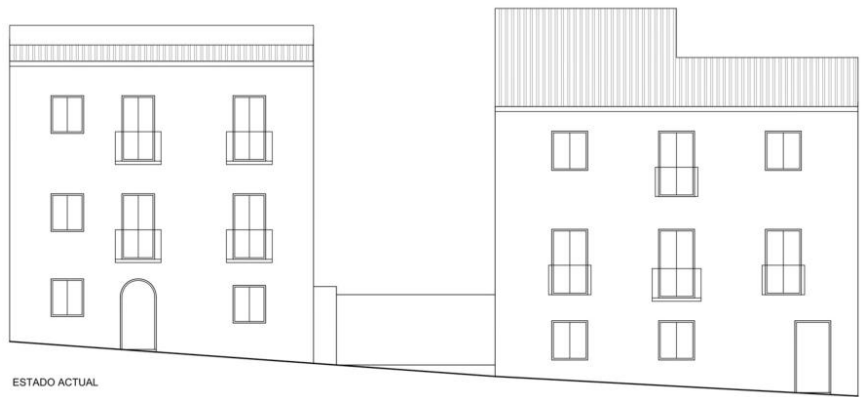


26



FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025



ESTADO ACTUAL

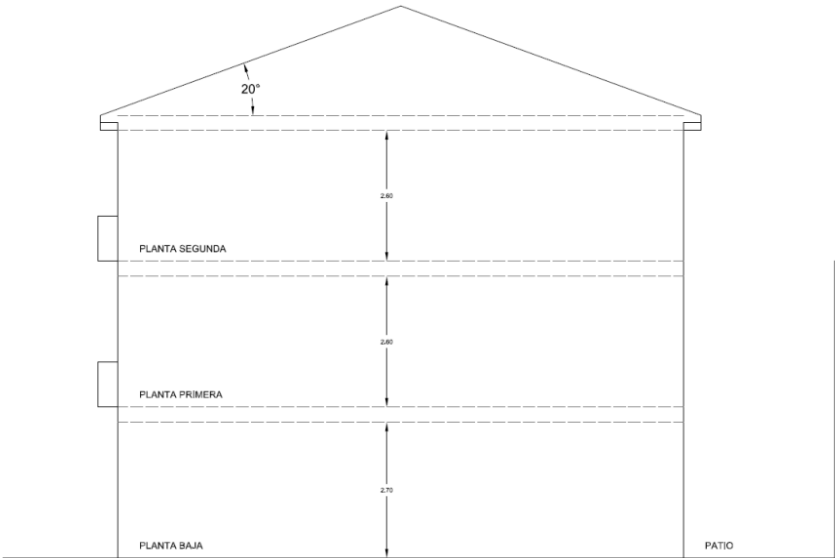


ESTADO REFORMADO



ESTADO REFORMADO

28



FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 29 de 35



- ALTERNATIVA

La única alternativa posible consistiría en ubicar el patio, con el mismo tamaño, pero en posición perpendicular y adosado a una de las medianeras, aunque esta solución dejaría una mayor superficie vista la medianería con el edificio colindante al cual se adosara dicho patio.

29

- CUMPLIMIENTO CON LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

A los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª, Capítulo 1 del Título IV del Reglamento de la LISTA., por el que:

- Se tendrá en cuenta la estrategia de la agenda 2030 y se procurarán la alineación de sus determinaciones con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.
- De conformidad con el artículo 61.1 de la LISTA se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana:
 - Con la actuación que se plantea se elimina un solar existente contribuyendo al fomento/revitalización del núcleo urbano
- Con el objetivo de conseguir una mejor eficiencia energética un mejor aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases invernadero, en las edificaciones que se vayan a construir, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - Se construirá un edificio de tal forma que todas las estancias de las viviendas den al exterior y, por tanto, tengan las mejores condiciones en cuanto a soleamiento.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: C5G5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

- Con el objeto de obtener niveles de eficiencia elevado se prevé la ejecución de la envolvente del edificio con un nivel importante de aislamiento y de eliminación de puentes técnicos, alcanzando una clasificación energética de al menos “B”.
- Está previsto que el edificio esté dotado de instalaciones eficientes con bajo consumo energético, como puede ser la utilización de sistemas de aerotermia para climatización y calefacción.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto queda justificada el cumplimiento con los criterios de sostenibilidad en la actuación urbanística, así como todas las implicaciones y obligaciones que se derivan de la misma.

4. MEMORIA ECONÓMICA

En los artículos 62.4 de la LISTA y 85.1.a.4 del reglamento, se establece que se debe de incorporar al presente documento, en los casos en que proceda, un estudio económico financiero de la propuesta, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, se incluya un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística.

- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Dado el objeto de la presente Innovación, no es necesario la realización de un estudio financiero.

30

- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según el artículo 85.3.a del Reglamento de la LISTA esta memoria únicamente sería necesaria incorporarla en los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística. Dado el objeto de la presente Innovación, no es necesaria la realización de una memoria de sostenibilidad económica.

- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Según el artículo 85.3.b del Reglamento de la L.I.S.T.A. esta memoria únicamente sería necesaria incorporarla en los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística. En nuestro caso, y en razón al objeto de la actuación, no sería necesario incorporar una memoria de sostenibilidad económica, ya se trata de una actuación urbanística y no de una transformación urbanística.

No obstante, a lo anterior, la ejecución de la edificación resultante de la ordenación propuesta no tendría impacto negativo en la hacienda local.

La actuación planteada en el presente documento no genera consecuencias negativas sino todo lo contrario aumentarían los ingresos las arcas municipales en concepto de tasas y licencias y por tanto desde este punto de vista sería viable la actuación.

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2025 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

Los parámetros urbanísticos a aplicar en la parcela conforme a la MEMORIA DE ORDENACIÓN de la presente Innovación serán los siguientes:

Clasificación: Suelo urbano consolidado

Calificación: Manzana cerrada extensiva

Altura: 3 plantas, con la posibilidad de torreón adicional para acceso a la cubierta para mantenimiento de instalaciones.

Edificabilidad: $2,36 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 186.30 \text{ m}^2$

Ocupación: 78,61%

Retranqueo: No se permite

Uso: vivienda colectiva (dos viviendas)

Tipo característico de obra: Intervención genérica con asimilación compositiva a unifamiliar entre medianeras.

- NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

Las condiciones generales de la ordenanza pormenorizada de edificación son las establecidas en el art. III.42. Intervención genérica del PEPRI Albaicín.

31

- CUMPLIMIENTO LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA. FICHA JUSTIFICATIVA.

Teniendo en cuenta que el objeto de la innovación no incide directamente en el cumplimiento de la norma reglamentaria en materia de accesibilidad no se adjunta la ficha de accesibilidad para el cumplimiento de las condiciones de infraestructura y urbanismo

- MARCO NORMATIVO

En base al artículo 5 de la LISTA, las determinaciones incluidas en el presente documento de innovación del PEPRI, tendrán el carácter de norma, siendo estas vinculantes de aplicación directa e inmediata al solar afectado.

Además de las condiciones establecidas por el PEPRI y el PGOU, se estará a lo dispuesto en:

-Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: C5G5QL8Q20QF06QJ85B0		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23
Contiene 1 firma digital			

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA.)
- Reglamento General de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- Reglamento de Accesibilidad (Decreto293/2009).
- LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Código Técnico de la Edificación.

C. CARTOGRAFÍA

Se adjunta al final del presente documento el plano de Alineaciones y Ordenación modificado del PEPRI Albaicín.

32

D. RESUMEN EJECUTIVO

El solar situado en calle Candil nº 12 de Granada, con superficie de parcela, según Catastro de 79 m², se ordena volumétricamente conforme a los parámetros urbanísticos siguientes:

Clasificación: Suelo urbano consolidado

Calificación: Manzana cerrada extensiva

Altura: 3 plantas, con la posibilidad de torreón adicional para acceso a la cubierta para mantenimiento de instalaciones.

Edificabilidad: 2,36 m²/m² = 186.30 m²

Ocupación: 78,61%

Retranqueo: No se permite

Uso: vivienda colectiva (dos viviendas)

Tipo característico de obra: Intervención genérica con asimilación compositiva a unifamiliar entre medianeras.

Por tanto, de todo lo expuesto, podemos concluir que la actuación propuesta no es una modificación estructural de la ordenación propuesta por el Plan Especial de Protección,

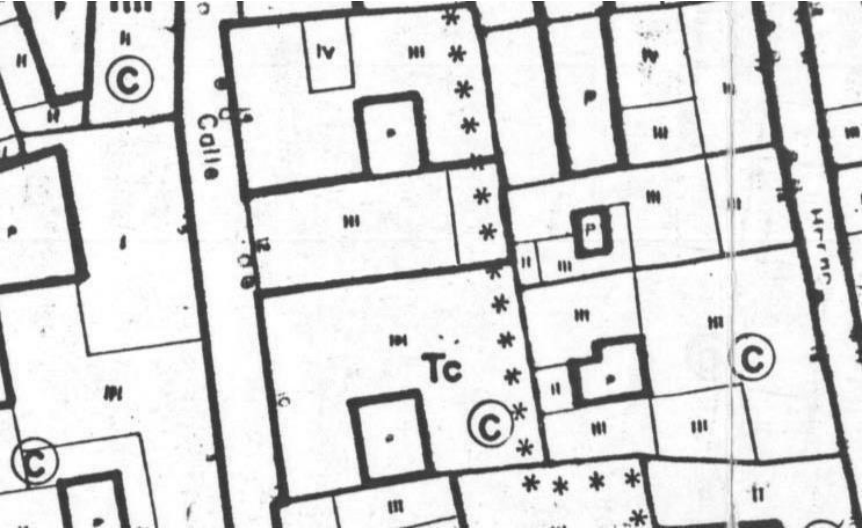
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ8S80			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 33 de 35

sino una adecuación a ésta desde sus criterios de protección, sin superar la edificabilidad otorgada por el planeamiento vigente.



Art. 27 LOUA.

Se establece un plazo de duración de suspensión de la ordenación de 1 año o hasta la aprobación definitiva.

33

Granada, 30 de julio de 2025


Firmado digitalmente por ACALE
SANCHEZ FERNANDO JAVIER -
34009128V
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-34009128V,
givenName=BERNANDO JAVIER,
sn=ACALE SANCHEZ, cn=ACALE
SANCHEZ FERNANDO JAVIER -
34009128V
Fecha: 2025.08.02 09:40:03 +02'00'

Fdo.: Fernando Acale Sánchez, Arquitecto

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

JULIO 2025

Código seguro de verificación: CSG5QL8Q20QF06QJ85B0			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	19-01-2026 08:40:23	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 34 de 35

