

Inicialmente aprobado por el  
Excmo. Ayuntamiento Pleno  
en sesión de fecha



# Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística para modificar la Normativa relativa a la Edificación y las Ordenanzas Municipales de Edificación

---

Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias del  
Ayuntamiento de Granada

---

Expte. número: 14.442/2014

A blue ink signature of the official, written over a faint circular stamp that is partially visible behind the text.



## Memoria Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística



### ÍNDICE

- 1.- Antecedentes
- 2.- Objeto del presente documento
- 3.- Justificación de la Innovación
- 4.- Justificación de los cambios introducidos
- 5.- Normativa del PGOU
- 6.- Ordenanzas Municipales de Edificación
- 7.- Plano de Coeficientes de Localización





## 1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística de Granada se aprobó por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 9 de febrero de 2001, publicándose en el BOJA de 6 de marzo de 2001 y BOP de 10 de mayo de 2001.

Posteriormente, se tramitó la Adaptación Parcial del PGOU a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía por el procedimiento establecido en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, 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, aprobada por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de 27 de febrero de 2009, BOP de 19 de mayo de 2009.

Desde la entrada en vigor del Plan General, en la Normativa de este documento se recoge tanto la regulación de los usos de la Edificación como sus condiciones de ordenación, abarcando este contenido el Capítulo II del Título VI y el Título VII íntegro.

Por otra parte, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 23, describe el concepto de Ordenanzas Municipales como aquellas que tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento de forma coherente y compatible con sus determinaciones, en contenidos que no deberían formar parte necesariamente de éstos, conforme a lo dispuesto por dicha ley. El artículo 24 de dicha Ley establece a continuación el objeto de las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

El Plan General vigente si recogió como documento complementario las Ordenanzas Municipales de Urbanización, aunque no siguió el mismo criterio con las Ordenanzas Municipales de Edificación, sin que exista este otro instrumento con carácter independiente, de forma que el contenido correspondiente a estas posibles Ordenanzas de Edificación se incluyó en el articulado de la Normativa.

Por otra parte, durante los años de vigencia del Plan General éste se ha modificado en numerosas ocasiones, además se ha desarrollado numerosa normativa de la edificación y legislación sectorial que entra en contradicción con lo dispuesto en la Normativa del Plan. Por último, en este periodo y resultado de la aplicación continuada del Plan General se han detectado numerosos aspectos cuya modificación contribuiría a un mejor desarrollo de las condiciones de edificación.

## 2.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El objeto del presente instrumento es renovar todo el articulado relativo a las condiciones de ordenación y usos de la Edificación inserta en el núcleo de población del municipio de Granada, sin que afecte al suelo no urbanizable, tanto en contenido como en su organización.

Por tanto, se propone una nueva estructura de la regulación de la edificación que se conforma por un lado, por el articulado de la Normativa cuyo contenido debe pertenecer al Plan General, y por tanto, permanecer integrado en este instrumento, y por otro lado, por las Ordenanzas Municipales de Edificación que recogerán únicamente determinaciones relacionadas con los aspectos morfológicos y estéticos de la edificación, siguiendo lo establecido en el artículo 24.1 de la LOUA.

Por otra parte, se procede igualmente, a modificar el contenido de los artículos correspondientes a la regulación de la Edificación pertenezcan a Normativa u Ordenanzas, en todos aquellos aspectos que hayan sido modificados por modificaciones del propio Plan General, que se incorporan, otra normativa o legislación de aplicación sobrevenida, así como allí en donde se haya detectado que requiere de alguna subsanación para un mejor desarrollo de las previsiones del PGOU.

Ello implica que el presente instrumento se componga realmente de dos documentos:

- La Normativa del Plan General que abarca la remodelación íntegra del Título VI, Capítulo Segundo, y del Título VII, así como la modificación puntual del artículo 4.2.8 del Título IV.
- Las Ordenanzas Municipales de Edificación como documento complementario del Plan General.

### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN

Es necesario justificar en atención a la Ley 7/2002 los criterios considerados, en relación con la ordenación, documentación y procedimiento a seguir:

a) De ordenación:

- En atención al artículo 36.2.a) 1ª de la LOUA se ha de justificar expresa y concretamente las mejoras que supone para el bienestar de la población y mejor cumplimiento de la actividad urbanística y de las reglas y estándares de ordenación.

Hay que considerar que la Innovación del PGOU, persigue dos conceptos diferentes, uno formal, como es extraer de la Normativa aquellas determinaciones que puedan considerarse competencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y otro de contenido de toda la regulación de la edificación.

Realmente la extracción formal del articulado correspondiente a las Ordenanzas Municipales de Edificación lo que persigue es una mayor flexibilización de estas determinaciones y no tiene relevancia en cuanto a la repercusión que pueda tener en cuanto al bienestar de la población o mejor cumplimiento de la actividad urbanística y sus reglas y estándares.

En cuanto a la alteración del contenido de la regulación de la edificación, cabe indicar que todas las modificaciones que se realizan por ajustarse a otras disposiciones se consideran ajustadas al marco legislativo y normativo vigente, mientras que en relación con las modificaciones que se operan para una mejor aplicación del Plan General se hacen basadas en la experiencia municipal derivada de los años de vigencia del Plan.

- En atención al artículo 36.2.a).2ª, considerar si existe incremento del aprovechamiento lucrativo del terreno.

El presente documento no afecta a las calificaciones de suelo ni modifica las edificabilidades máximas atribuidas a las distintas parcelas, salvo en las condiciones que se introducen para posibilitar el cierre de balcones sin que ello suponga un incremento superior al 10% de la edificabilidad permitida por el planeamiento, cubrición de pérgolas hasta un 5% de la edificabilidad permitida por el planeamiento y ocupación del 100% de las parcelas calificadas como residencial unifamiliar en manzana cerrada, que tengan un fondo inferior a 7 metros, se sitúen en esquina o tengan doble crujía. En todo caso al tratarse de diferentes situaciones, analizamos cada una con carácter independiente:

- En el caso de cierre de la superficie transitable cubierta o pérgolas realmente no se trata de un incremento de superficie construida ya materializada, sino de que compute a los efectos o no de edificabilidad, y por consiguiente como aprovechamiento, sin modificar la calificación de la parcela ni la edificabilidad atribuida a ella. Esta posibilidad de cierre no supone un mayor número de viviendas, y por tanto, no deriva en un aumento de la densidad de población, y resulta ilógico pensar que requiere de una mayor previsión de las dotaciones locales, puesto que el hecho de cerrar un balcón o realizar una pérgola no requiere las necesidades dotacionales, ni de espacios libres ni de equipamientos.



Es necesario indicar que es muy escaso el número de edificaciones que pueden, por su configuración de volúmenes proceder al cierre de sus cuerpos transitables cubiertos y abiertos en al menos uno de sus lados ya que se tiene que dar la circunstancia de su existencia, y más aún la ejecución de pérgolas, siendo además difícil que se dé la casuística de que lo pidan todas las edificaciones que puedan llevarlas a cabo. Por otra parte, es imposible detectar a priori, es decir en fase de planeamiento, que edificaciones se van a acoger a dicha posibilidad.

Lo que se quiere argumentar con esto es que realmente el incremento de aprovechamiento derivado de la ejecución de este elemento no va a suponer un incremento de la edificabilidad máxima fijada como parámetro de carácter estructural para las distintas áreas homogéneas establecidas, ya que el porcentaje de afección es mínimo y dicha edificabilidad global se fijó con suficiente margen para admitir estas posibles variaciones.

- En el caso de poder ocupar el 100% en la tipología de Residencial Unifamiliar en manzana cerrada, al tratarse de un uso unifamiliar, no se incrementa el número de viviendas, aunque sí de poder superar la edificabilidad materializable por la morfología de la parcela, lo que genera un mayor aprovechamiento. Esta tipología la encontramos en el término municipal de Granada, sin considerar el Conjunto Histórico ya que éste tiene su propia regulación por los Planes Especiales de Protección vigentes, en barrios muy concretos y compactos como son: Barriada del Fargue, Cerrillo de Maracena, Barriada de San Francisco Javier, Barriada de la Bobadilla, Cercado Bajo de Cartuja, Casillas Bajas del Zaidín, ámbito con regulación propia, y Bola de Oro, aunque este último se considera suelo transitorio ya que está sujeto a un Plan Especial de Reforma Interior.

La probabilidad de que se dé dicha circunstancia en cada una de las Áreas Homogéneas definidas por el Plan General se genera en ámbitos como Haza Grande o Cerrillo de Maracena donde existe un trazado urbano más irregular, ya que el resto la composición de la trama urbana afectada es muy ordenada, con una formación de manzanas homogénea que propicia un parcelario en donde la casuística descrita se va a dar únicamente en las parcelas en esquina.

En todo caso, hay también que considerar que la intervención en las parcelas calificadas como RUMC pertenecientes todas al suelo urbano consolidado se va a realizar en procesos de sustitución de la edificación, ya que en los suelos de reciente incorporación al núcleo de población pendiente de desarrollar carecen de dicha tipología. Es por ello que dado la escasa casuística de la posible ocupación del 100% de la parcela en las diferentes situaciones descritas es tan limitada, que no se considera que se pueda superar la edificabilidad global fijada para cada una de las Áreas homogéneas afectadas, ya que dicha edificabilidad está fijada con un margen de holgura suficiente para que el incremento sobre la edificabilidad máxima a nivel de parcelas con características singulares dentro de la calificación de RUMC que se propone no altere el parámetro de la edificabilidad global de carácter estructural.

b) De documentación:

El contenido del instrumento es el adecuado para la completa aplicación de las determinaciones que se innovan como Normativa y que se segregan como Ordenanza, de forma que se generan dos documentos:

- El conjunto de artículos de la Normativa que se renueva, formado por el Capítulo 2º del Título VI, el Título VII íntegro, así como puntualmente el artículo 4.2.8 del Capítulo 2ª del

Título IV de la Normativa del PGOU, se inserta en el texto del PGOU formando parte del documento.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación se adjuntan como Anexo del PGOU, pero considerando que son un instrumento complementario con carácter independiente.

Entre ambos documentos se obtiene el contenido necesario y suficiente para la regulación de las condiciones de ordenación de la edificación en el suelo urbano de Granada.

c) De procedimiento:

El procedimiento a seguir deberá ser el correspondiente a una Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística, que no afecta a ordenación estructural, dado que únicamente se modifican parámetros de ordenación pormenorizada preceptiva.

Es necesario aclarar que las determinaciones de la Normativa que se van a modificar o desplazar para componer las Ordenanzas, son de aplicación en el suelo urbano y con carácter supletorio en suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo y en suelo urbanizable por remisión del instrumento de planeamiento que lo desarrolle o por ausencia de regulación, por consiguiente no afecta al régimen del suelo no urbanizable, según se establece en el artículo y por tanto no afectan a la ordenación estructural en este apartado concreto.

#### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS

En todo caso, se va a analizar los artículos más relevantes modificados de forma pormenorizada para una mejor justificación:

##### **NORMATIVA:**

##### **Artículo 4.2.8. Condiciones de Ordenación en suelo urbano.**

En el apartado 3 de dicho artículo se procede a incorporar la posibilidad de superar la edificabilidad máxima atribuida a una parcela por el planeamiento establecida en suelo urbano consolidado únicamente en caso de:

- Proceder al cierre de balcones hasta un límite del 10%. El presente PGOU en su ordenación gráfica establece una calificación pormenorizada y un número de plantas en cada parcela, de forma que la conjunción de ambos parámetros da lugar a la determinación de un coeficiente de edificabilidad que según la redacción anterior del artículo 4.2.8. no se puede superar en ningún caso. Por otro lado, si se comprueba la situación real en relación con las condiciones de ordenación atribuidas, tanto en número de plantas como en edificabilidad máxima, se aprecia claramente que prácticamente toda la ciudad consolidada y que no se va a sustituir en un plazo medio se encuentra fuera de ordenación por tener materializada una edificabilidad mayor, ya sea bien porque el número de plantas existente es superior al permitido ya sea porque lo es la edificabilidad materializada.

Se da la circunstancia en la ciudad de la intención del ciudadano de proceder al cierre de sus cuerpos transitables cubiertos, provocando con ello un incremento de edificabilidad no legalizable. Por ello se busca un mecanismo que permita realizar dicha intervención dentro de la legalidad y de unos márgenes que no deriven en un incremento de edificabilidad que pueda afectar a la edificabilidad global.

- Proceder a la cubrición de pérgolas hasta un límite del 5% es una casuística similar a la descrita anteriormente pero con aún menos repercusión que ésta, ya que la posibilidad de llevarla a





cabo es mínima, sobre todo en edificios de altura y con cubiertas no transitables o no accesibles.

- En el caso de parcelas calificadas como manzana cerrada extensiva cuyo fondo sea inferior a 7 metros, en esquina o en doble crujía por la imposibilidad de ejecutar un patio que cumpla las dimensiones establecidas por el Plan General y por el Código Técnico de la Edificación. En dichas parcelas por su condición de manzana cerrada se tiene la obligación de macizar el frente de fachada en la primera crujía con el número de plantas permitido por el PGOU, de forma que los patios que se generen han de ser traseros, lo cual según las diferentes tipologías de parcelas puede resultar imposible:
  - Con fondo inferior a siete metros es de difícil cabida, y se puede desarrollar un programa de vivienda si necesidad de patio.
  - En parcelas en esquina, el patio podría ubicarse solamente en la esquina “oscura” de la parcela lo que, considerando las dimensiones de parcela propias de esta tipología complica cualquier forma de distribución de la vivienda, considerando además, al igual que en el caso anterior, que puede no ser necesario la creación de un patio por la condición de doble fachada.
  - Cuando se trata de parcelas de doble crujía, no se puede cumplir la condición de macizar la edificación en ambas alineaciones y a la vez generar un patio interior.

#### **Artículo 6.2.2. Usos de la Edificación**

En este artículo se regulan los usos de la edificación, indicando las distintas clasificaciones de los usos atendiendo a su grado de implantación. En este caso se ha introducido este contenido en el presente capítulo ya que estaba regulado en el Capítulo Primero del Título Sexto relativo a la regulación del suelo y no de la edificación. Los conceptos de usos dominantes, compatibles y complementarios se mantienen, aunque se modifica el porcentaje en que se consideran dominantes y complementarios, pasando del 60% y 40% al 51% y 49% para posibilitar un mayor flexibilidad en la posible implantación de los usos en la edificación, sin afectar con ello a la calificación del suelo. Esta variante se introduce por la demanda que ha habido en el periodo de aplicación del PGOU de una mayor posibilidad de integrar diferentes usos en un mismo inmueble.

#### **Artículo 6.2.3. Usos posibles de la edificación bajo rasante.**

A lo largo de la vigencia del PGOU se ha detectado la existencia de innumerables espacios bajo rasante que pueden ser objeto de uso y que así lo requieren los ciudadanos. Por ello como novedad se introduce la posibilidad de que se implante cualquier uso siempre que se cumplan las condiciones de ventilación e iluminación que exijan las Ordenanzas Municipales de Edificación y demás legislación de aplicación.

Este mayor y mejor uso del subsuelo con usos lucrativos, lleva a la consideración de que aunque la edificabilidad bajo rasante no compute a dichos efectos si pueda consumir aprovechamiento. Esta posibilidad viene amparada por el dictamen del Consejo Consultivo número 773/2012, de fecha 2 de octubre de 2012.

#### **Artículo 6.2.4. Edificios o locales con varios usos.**

En este artículo se regulan los usos complementarios que admiten los diferentes usos dominantes, introduciéndose escasas novedades frente a lo establecido en el PGOU vigente. Por ejemplo se admiten el uso de infraestructuras, como uso que puede coexistir con el resto, ya que aparece, con la nueva legislación y tecnología, la necesidad de implantar transformadores, placas fotovoltaicas, antenas de comunicación...

Otra cuestión es ampliar las plantas en donde se pueden introducir dichos complementarios, ya que al incrementar el porcentaje de coexistencia, es lógico ampliar la superficie que pueden ocupar.

Es necesario aclarar que las alteraciones que afectan a los usos de la edificación no afectan en ningún momento la calificación de suelo, por lo que no tiene porqué afectar al uso global ya que éste se detrae de los usos pormenorizados establecidos en los planos de calificación y ordenación del PGOU que no se tocan con la presente Modificación de la Normativa.

El resto de modificaciones integradas en Normativa o en Ordenanzas son de menor entidad relativas a dimensiones de elementos de los edificios, como vuelos, altura de petos, altura libre de las distintas plantas, dotaciones mínimas de éstos, tales como ascensores, aseos, plazas de aparcamiento privadas, dimensiones de éstas... y responden a necesidades detectadas o a la en vigor de normativa o legislación de afección.

#### **5.- NORMATIVA DEL PGOU**

Se incorpora como Anexo 1

#### **6.- ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN**

Se incorpora como Anexo 2

#### **7.- PLANO DE COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN**

Se incorpora como Anexo 3

LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO



Fdo. María Paz Spínola Merino



## RESUMEN EJECUTIVO

### 1. OBJETIVOS Y FINALIDADES.

El objetivo del presente instrumento es renovar todo el articulado relativo a las condiciones de ordenación y usos de la edificación inserta en el núcleo de población del municipio de Granada, sin que afecte al suelo no urbanizable, tanto en contenido como en su organización. Para ello se generan realmente de dos documentos:

- La Normativa del Plan General que abarca la remodelación íntegra del Título VI, Capítulo Segundo, y del Título VII, así como la modificación puntual del artículo 4.2.8 del Título IV.
- Las Ordenanzas Municipales de Edificación como documento complementario del Plan General.

### 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación es el suelo urbano ordenado directamente por el Plan General de Ordenación Urbanística y con carácter supletorio en suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo o por remisión del mismo y en suelo urbanizable por remisión del instrumento de planeamiento que los desarrolle o por ausencia de regulación.

### 3. SUSPENSIÓN DE ACTUACIONES. ÁMBITO Y DURACIÓN

La suspensión de actuaciones operará durante un año en el suelo anteriormente referido cuando no se dé cumplimiento tanto al instrumento vigente como al instrumento en trámite.





## ANEXO 1





# Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística



---

Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias del  
Ayuntamiento de Granada.









## ÍNDICE

### TÍTULO IV

Sección tercera. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

### TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LOS USOS.

#### CAPÍTULO II. USOS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección Primera. Ámbito de aplicación, definiciones, y condiciones generales de aplicación de los usos de la edificación.

Sección segunda. Usos residenciales de la edificación.

Sección Tercera. Usos industriales de la edificación.

Uso de Pequeña, Mediana y Gran Industria. Uso de Taller de Mantenimiento, Entretenimiento y Reparación de Vehículos.

Uso de Almacén.

Sección Cuarta. Usos Terciarios de la Edificación.

Uso Comercial y Uso de Oficinas.

Uso de Garajes.

Uso de Instalación Singular.

Sección Quinta. Usos institucionales de la edificación.

Sección Sexta. Usos de Equipamiento Comunitario de la edificación.

Sección Séptima. Usos de Transportes e infraestructuras básicas de la edificación.

### TÍTULO VII. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS.

Sección Primera. Definiciones y Aplicaciones.

Sección Segunda. Condiciones de posición del edificio en parcela.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES EN SUELO URBANO

Sección Primera. Condiciones generales.

Sección Segunda. Condiciones particulares de las distintas calificaciones

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

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

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

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

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

**CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CON PATIO DE MANZANA.**

**CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL SINGULAR.**

**CAPÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA.**

**CAPÍTULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.**

**CAPÍTULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LAS CALIFICACIONES TERCIARIAS.**

**CAPÍTULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE INSTITUCIONAL PRIVADO.**

**CAPÍTULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

**CAPÍTULO XVII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**



## TÍTULO IV

### Sección tercera. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

#### Artículo 4.2.8

Condiciones de ordenación en Suelo urbano.

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 simultáneamente.

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 aprovechamiento.

3.- No 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 General, salvo en los siguientes casos:

- Cuando se proceda al cierre de balcones de un edificio bajo proyecto unitario acordado por la Comunidad de propietarios de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación y siguiendo el criterio de cómputo establecido en la presente normativa, y sin que éste incremento de edificabilidad suponga más de un 10% sobre la edificabilidad permitida por el planeamiento para la parcela en donde se asienta la edificación. Dicha edificabilidad se podrá materializar aunque el edificio se encuentre en situación de fuera de ordenación por ser la edificabilidad existente superior a la permitida para la parcela por el planeamiento.
- Cuando se proceda a la cubrición horizontal de pérgolas con materiales constructivos no estructurales fijos o móviles de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación y siguiendo el criterio de cómputo establecido en la presente normativa, y sin que éste incremento de edificabilidad suponga más de un 5% sobre la edificabilidad permitida por el planeamiento para la parcela en donde se asienta la edificación. Dicha edificabilidad se podrá materializar aunque el edificio se encuentre en situación de fuera de ordenación por ser la edificabilidad existente superior a la permitida para la parcela por el planeamiento.
- Cuando se proceda a la aplicación en la calificación de Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada de la casuística prevista en el artículo 7.5.5 de la presente Normativa

## TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LOS USOS.

### CAPÍTULO II. USOS DE LA EDIFICACIÓN.

#### Sección Primera. Ámbito de aplicación, definiciones, y condiciones generales de aplicación de los usos de la edificación.

##### Artículo 6.2.1. Ámbito de aplicación

El presente capítulo será de aplicación a todas las edificaciones e instalaciones integradas en suelo urbano ordenado directamente por el Plan General de Ordenación Urbanística y con carácter supletorio en suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo o por remisión del mismo, y en suelo urbanizable por remisión del instrumento de planeamiento que los desarrolle o por ausencia de regulación, ya sean objeto de licencia, declaración responsable o comunicación bajo la responsabilidad del Técnico que suscriba el proyecto o declaración técnica responsable a tenor de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal Reguladora de Licencias, Obras y Actividades, aprobada por Acuerdo de Pleno Municipal, publicada en el BOP el 19 de septiembre del 2012.

2.- En los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva, 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.

##### Artículo 6.2.2. Usos de la Edificación



## Normativa del PGOU

2.- Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en el PGOU de Granada, se asimilarán a aquéllos que funcionalmente les sean más próximos.

3. - Atendiendo su grado de implantación los usos de la edificación pueden ser:

- Usos dominantes: Se entiende por uso dominante de la edificación o instalación a aquel que suponga cuando menos el 51% de la superficie útil total del inmueble. Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un inmueble se consideran exclusivos; por el contrario se consideran no exclusivos cuando coexisten con otros usos.
- Usos complementarios: En caso de coexistencia de más de un uso en el inmueble se considera uso complementario a aquel que se implante en menor grado de intensidad que el dominante con un máximo del 49% de la superficie útil del inmueble y respetando siempre la condición de predominante de éste. Para el cómputo de los usos complementarios no se considerarán aquellos que se implanten bajo rasante siguiendo las determinaciones de la presente normativa. *Los usos implantados bajo rasante no computarán a los efectos del porcentaje de usos complementarios permitidos. UNO DE LOS DOS*
- Usos compatibles: Son los usos de la edificación que pueden sustituir al uso dominante del inmueble, respetando, en todo caso, los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en las condiciones reguladas por la Normativa del presente PGOU o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, la sustitución de un uso dominante de la edificación por un uso compatible permitido no supondrá un aumento de la edificabilidad máxima, ni las condiciones de ocupación y altura establecidas por la Normativa del PGOU en función de la calificación del suelo.

### Artículo 6.2.3. Usos posibles de edificación bajo rasante.

1.- Bajo rasante podrá implantarse cualquier uso siempre que cumpla los parámetros exigido 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 en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

2.- Si por razones de adaptación a la topografía del terreno resultase que una planta sótano asomase, en cierta longitud de su perímetro, por encima de ciento treinta centímetros lineales (130 cm.), medidos a la cara inferior del forjado, respecto de la cota de referencia del terreno, podrían ubicarse dependencias habitables en dicha zona con los siguientes requisitos:

- a.- La edificabilidad consumida para estos usos computará siguiendo los criterios establecidos en la presente Normativa del PGOU.
- b.- Deberán cumplirse las condiciones de ventilación e iluminación natural exigidas en las OME y por la legislación sectorial, en su caso.

### Artículo 6.2.4. Edificios o locales con varios usos.

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 a la calificación de la parcela en donde se asienta ésta.

3. Los usos dominantes característicos de la edificación y sus complementarios en cada caso serán los siguientes:

USOS EDIFICACION	DOMINANTE (NO EXCLUSIVO)	COMPLEMENTARIO
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	Local de taller artesanal
		Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y



		reparación de vehículos (4)
		Local de almacén
		Local comercial
		Local de oficinas y Despacho Profesional
		Local de espectáculos o centro de reunión
		Garaje
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Vivienda Plurifamiliar</b>	Vivienda Unifamiliar
		Alojamiento hotelero (1)
		Residencia comunitaria (1)
		Local de taller artesanal
		Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (4)
		Local de almacén
		Local comercial
		Local de oficinas y Despacho Profesional (1)
		Local de espectáculos o centro de reunión
		Garaje
		Local institucional privado (1)
		Local de equipamiento comunitario (1)
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Alojamiento Hotelero</b>	Vivienda Unifamiliar (1)
		Vivienda Plurifamiliar (1)
		Residencia comunitaria (1)
		Local de taller artesanal (1)
		Local taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (4)
		Local de almacén
		Local comercial
		Local de oficinas y despachos profesionales (1)
Local de espectáculos o centro de reunión (1)		
Garajes		
Local institucional privado (1)		
Local de equipamiento comunitario (1)		



Normativa del PGOU

		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Residencia Comunitaria</b>	Vivienda Unifamiliar (1)
		Vivienda Plurifamiliar (1)
		Alojamiento hotelero (1)
		Local de taller artesanal
		Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (4)
		Local de almacén
		Local comercial
		Local de oficinas y despachos profesionales (1)
		Local de espectáculos o centro de reunión (1)
		Garaje
		Local institucional privado (1)
		Local de equipamiento comunitario (1)
		Infraestructuras básicas (3)
<b>USOS INDUSTRIALES</b>		<b>Gran Industria</b>
	Local de almacén	
	Local comercial (Zona de Exposición)	
	Local de oficinas y despachos profesionales (1)	
	Local de espectáculos o centro de reunión	
	Garaje	
	Infraestructuras básicas (3)	
	Estación de Servicio (Art. 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y por el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero.)	
	<b>Pequeña o Mediana Industria</b>	Local de almacén
		Local comercial (Zona de Exposición)
		Local de oficinas y despachos profesionales (1)
		Local de espectáculos o centro de reunión
		Garaje
		Infraestructuras básicas (3)
		Estación de Servicio (Art. 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y por el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero.)
	<b>Local de Taller Artesanal</b>	(Siempre complementario de otra edificación)

Normativa del PGOU



	<b>Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos</b>	Local de taller artesanal
		Local de almacén
		Local comercial
		Local de oficinas y despachos profesionales (1)
		Local de espectáculos o centro de reunión
		Garaje
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Almacén</b>	Local de taller artesanal
		Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos
		Local comercial
		Local de oficinas y despachos profesionales (1)
		Local de espectáculos o centro de reunión
		Garaje
		Infraestructuras básicas (3)
<b>USOS TERCIARIO</b>	<b>Terciario Comercial</b>	Vivienda Unifamiliar (1)
		Vivienda Plurifamiliar (1)
		Alojamiento hotelero (1)
		Local e taller artesanal
		Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (4)
		Local de almacén (1)
		Local de oficinas y despachos profesionales (1)
		Local de espectáculos o centro de reunión (1)
		Garaje
		Local institucional privado (1)
		Local de equipamiento comunitario (1)
		Infraestructuras básicas (3)
	Estación de Servicio (Art. 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y por el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero.)	
	<b>Terciario Oficinas</b>	Vivienda Unifamiliar (1)
		Vivienda Plurifamiliar (1)
		Alojamiento hotelero (1)
		Residencia comunitaria (1)

Normativa del PGOU



		Local de taller artesanal
		Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (4)
		Local de almacén (1)
		Local comercial
		Local de espectáculos o centro de reunión (1)
		Garaje
		Local institucional privado (1)
		Local de equipamiento comunitario (1)
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Espectáculos o centros de reunión</b>	Local de taller artesanal
		Local de almacén (1)
		Local comercial
		Local de oficinas y despachos profesionales (1)
		Uso no exclusivo de garajes
		Local institucional privado (1)
		Local de equipamiento comunitario (1)
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Garaje</b>	Local de taller artesanal
		Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos
		Local de almacén (1)
		Local comercial
		Local de oficinas y despachos profesionales (1)
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Instalación Singular (resto de usos solo un 25% de la superficie construida)</b>	Local de espectáculos o centro de reunión
		Local de almacén (1)
		Local comercial
		Local de oficinas y despachos profesionales (1)
		Local de espectáculos o centro de reunión (1)
		Infraestructuras básicas (3)
		Estación de Servicio (Art. 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y por el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero.)
<b>USOS INSTITUCIONALES</b>	<b>Institucional Privado</b>	Vivienda Unifamiliar (1)





		Vivienda Plurifamiliar (1)
		Alojamiento hotelero (1)
		Residencia comunitaria (1)
		Local de taller artesanal
		Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (4)
		Local de almacén
		Local comercial
		Local de oficinas y despachos profesionales (1)
		Local de espectáculos o centro de reunión (1)
		Garaje
		Local de equipamiento comunitario (1)
		Infraestructuras básicas (3)
<b>USOS EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>	<b>Equipamiento Universitario</b>	Local de equipamiento comunitario y/o Local institucional privado (2)
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Equipamiento Deportivo</b>	Local comercial (1)
		Local de espectáculos o centro de reunión (1)
		Local de equipamiento comunitario y/o Local institucional privado (2)
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Equipamiento Docente</b>	Local de equipamiento comunitario y/o Local institucional privado (2)
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Equipamiento SIPS Religioso</b>	Local de equipamiento comunitario y/o Local institucional privado (2)
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Equipamiento SIPS Sanitario</b>	Local de equipamiento comunitario y/o Local institucional privado (2)
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Equipamiento SIPS Social-Cultural-Asistencial</b>	Local de equipamiento comunitario y/o Local institucional privado (2)
		Infraestructuras básicas (3)
<b>Equipamiento SIPS Defensa-Interior-Acuartelamientos</b>	Local de equipamiento comunitario y/o Local institucional privado (2)	
	Infraestructuras básicas (3)	



	<b>Equipamiento SIPS Administraciones Públicas- Mercados Municipales</b>	Local de equipamiento comunitario y/o Local institucional privado (2)
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Equipamiento Cementerio</b>	Local de equipamiento comunitario y/o Local institucional privado (2)
		Infraestructuras básicas (3)
	<b>Equipamiento Sin Especificar</b>	Local de equipamiento comunitario y/o Local institucional privado (2)
		Infraestructuras básicas (3)
<b>USOS DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS</b>	<b>Transporte e Infraestructuras</b>	Infraestructuras básicas (3)

Los usos indicados podrá implantarse como uso complementario en planta sótano, semisótano, baja y primera, segunda (ésta última en continuidad de la primera) mientras que los señalados con (1) se podrán situar igualmente en cualquier planta del edificio.

(2) Se asimila al uso de Equipamiento Comunitario, en especial en relación con el régimen de usos complementarios y/o compatibles-permitidos, las instalaciones donde desarrollan sus actividades las corporaciones de derecho público o entidades sin ánimo de lucro.

(3) Las infraestructuras básicas se podrán instalar como usos complementarios en planta baja, bajo rasante, en cubierta o en fachada. Las estaciones de servicio sólo se podrán implantar en los usos terciarios comerciales e instalaciones singulares en los términos previstos en el artículo 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y por el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero.

(4) Los usos indicados podrá implantarse como uso complementario en planta sótano, semisótano y baja.

4.- En todo caso, en relación con el cuadro de compatibilidades del apartado anterior, se habrá de considerar la Normativa acústica vigente o cualquier Normativa que le sea de aplicación.

#### **Artículo 6.2.5. Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios.**

1.- Con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>.) o fracción de superficie construida de nueva edificación o por cada vivienda prevista en caso de que el uso a implantar sea residencial. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso correspondiente.

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 PGOU o en obras de nueva construcción en cuyo subsuelo existan o puedan existir restos arqueológicos.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios ubicados sobre parcelas de superficie inferior a la mínima establecida para la calificación de ésta en donde se haga inviable su previsión, los ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia, así como las parcelas calificadas como residencial plurifamiliar en manzana cerrada situados en cuya superficie no pueda inscribirse una circunferencia de doce metros de diámetro.



4.- Para edificios en donde se implante el uso de equipamiento comunitario, almacén e institucional, en caso de que la legislación sectorial de aplicación establezca un número de plazas de aparcamiento inferior al definido por la presente Normativa, prevalecerá el valor inferior. En caso de no estar regulado sectorialmente, se deberá aportar un informe justificativo específico de las necesidades de las plazas de aparcamiento, prevaleciendo este valor.

5.- En caso de innecesiedad de la dotación de las plazas de aparcamiento por la condición del uso a implantar se podrá eximir del cumplimiento de dicha dotación obligatoria siempre que se justifiquen tales circunstancias.

### Sección segunda. Usos residenciales de la edificación.

#### Artículo 6.2.6. Tipos de usos de Vivienda: definición y condiciones para su implantación.

1.- Se entiende por **uso de Vivienda**, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento permanente de personas con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de una parcela. Según albergue una o más viviendas será de carácter **unifamiliar** o **plurifamiliar**, respectivamente. Este uso de la edificación es posible como exclusivo y como dominante 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.- Este uso podrá implantarse como no exclusivo cuando sea complementario de otro dominante, según la regulación establecida en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

3.- Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los usos de la edificación complementarios señalados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

4.- Los alojamientos protegidos regulados en los Planes de Vivienda y Suelo Estatales, Autonómicos y Municipales se consideran uso de vivienda en caso de que se implanten sobre parcelas calificadas con uso residencial.

#### Artículo 6.2.7. Tipos de usos de Alojamiento Hotelero y de usos de Residencia Comunitaria: definiciones y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por **uso 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 turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble. Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse, como uso exclusivo o dominante, sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado Residencial Singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble siempre que lo permitan las condiciones de usos del PGOU de Granada establecidas en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección. Se requerirá que cuente con acceso independiente cuando así lo exija la legislación sectorial de aplicación.

3.- Para el caso de uso dominante de la edificación de Alojamiento Hotelero, se permiten los usos de la edificación complementarios señalados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

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 afección.

5.- Se entiende por **uso 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). 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). Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse en la totalidad del inmueble, como uso exclusivo o en parte del inmueble, como uso dominante, sobre suelos donde esté permitido el uso

pormenorizado Residencial Singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones. Se requerirá que cuente con acceso independiente cuando así lo exija la legislación sectorial de aplicación. A los efectos de esta Normativa se considera Residencia Comunitaria los alojamientos protegidos previstos en el Plan de Vivienda Andaluz.

6.- Para el caso de uso dominante de la edificación de Residencia Comunitaria, se permiten los usos de la edificación complementarios señalados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

7.- Este uso podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble según lo dispuesto en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

### Sección Tercera. Usos industriales de la edificación.

#### Uso de Pequeña, Mediana y Gran Industria. Uso de Taller de Mantenimiento, Entretenimiento y Reparación de Vehículos.

##### Artículo 6.2.8. Definición de los usos industriales y condiciones para su implantación.

1.- Se entiende por **uso Industrial** 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. No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble o instalaciones usos terciarios auxiliares al de industria, tales como oficinas o zonas de exposición, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria. 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 metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>). Este uso sólo podrá implantarse como uso exclusivo o dominante, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado Industrial según lo dispuesto en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

2.- Para el caso de uso dominante de Industrial, se permiten los usos de la edificación complementarios señalados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa. Estas parcelas podrán acoger instalaciones de suministro de combustible como Estación de Servicio en los términos previstos en el artículo 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero. En todo caso, cuando se ubiquen como uso dominante sobre parcela independiente se deberá asegurar la condición de parcela mínima establecida para este uso por el planeamiento vigente.

3.- Este uso podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble según lo dispuesto en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

4.- 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 inmueble. 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 PGOU, y deberá establecerse de manera obligatoria en la planta baja, planta sótano o semisótano y primera de la edificación según lo establecido en el artículo 6.2.4. de la presente Normativa.

5.- Se entiende por **uso 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. Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo o dominante, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

El uso de taller podrá implantarse como dominante o como complementario según la tabla de usos del 6.2.4. de la presente Normativa, junto a otras actividades que se desarrollen en el mismo inmueble. En caso de implantarse como uso complementario solo podrá implantarse en planta baja, en las situadas bajo rasante y resto de plantas de inmuebles en continuidad con la planta baja y contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.



**Artículo 6.2.9. Dotación obligatoria de aparcamientos en locales destinados a uso de talleres de reparación, entretenimiento y mantenimiento.**

En los edificios con uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos las 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. 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 cuando los mismos se encuentren en proceso de mantenimiento, entretenimiento o reparación. En caso de imposibilidad de espacio para depósito de vehículos deberá asegurarse la reserva en la vía pública solicitando el correspondiente vado para carga y descarga en vial, el cual no podrá destinarse como espacio para desarrollar la actividad de mantenimiento, entretenimiento o reparación.

**Artículo 6.2.10. Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso Industrial**

Para edificios o locales Industrial con superficie de almacenaje superior útil a los mil 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 metros (7 m.), y latitud mínima cuatro metros (4 m.), salvo en el caso de edificios donde sea imposible, desde el punto de vista técnico, su ubicación. El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>.) de superficie de almacenaje o fracción adicionales. En caso de imposibilidad deberá asegurarse la reserva de vado para carga y descarga en vial.

**Uso de Almacén.**

**Artículo 6.2.11. Definición de uso de Almacén.**

1.- Se entiende por **uso 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 inmueble. Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo o dominante sobre un inmueble en suelos en que esté permitido el uso pormenorizado industrial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.-. Como uso dominante deberá implantarse predominantemente, en las plantas inferiores de los inmuebles (pero también el cualquiera de ellas siempre que, en función de las características del almacenaje no afecte el desarrollo del resto de actividades permitidas) ubicados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado industrial. En todo caso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble. Los usos complementarios serán los establecidos en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

3.- El uso de almacén podrá implantarse con carácter de no exclusivo con otro uso dominante de la edificación siguiendo los criterios establecidos en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa, siempre que así lo permitan las condiciones de usos del PGOU, y no afecte el desarrollo del resto de actividades permitidas sobre dicho inmueble. Para usos complementarios de almacén situados en sótano vinculados funcionalmente a otro uso sobre rasante, se admitirá la existencia de accesos comunes para ambos usos.

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.

**Artículo 6.2.12. Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso de Almacén.**

Para edificios de uso de Almacén con superficie útil de almacenaje superior a los mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>.), 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 metros (7 m.), y latitud mínima cuatro metros (4 m.), salvo en el caso de edificios donde sea imposible, desde el punto de vista técnico, su ubicación. El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>.) de superficie de almacén o fracción adicionales. En caso de imposibilidad deberá asegurarse la reserva de vado para carga y descarga en vial.

**Sección Cuarta. Usos Terciarios de la Edificación.**

**Uso Comercial y Uso de Oficinas.**



**Artículo 6.2.13. Definición de uso Comercial y de Uso de Oficinas. Condiciones para su implantación.**

1.- Se entiende por **uso Terciario Comercial (edificio comercial)**, el uso de la edificación destinado a la exposición y venta de productos al público que se desarrolla sobre un inmueble. 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 como exclusivo o dominante en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado de terciario, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU de Granada.

2.- Para el caso de uso dominante de Comercial, se permiten los usos de la edificación complementarios señalados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa. Estas parcelas podrán acoger instalaciones de suministro de combustible, con acceso desde el interior de la misma parcela, en los términos previstos como Estación de Servicio (artículo 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero).

3.- Cuando el uso comercial sea complementario de otro sólo podrá ubicarse en la planta baja, y continuar su desarrollo en planta primera y segunda, o en las situadas bajo rasante de los inmuebles con otro uso dominante, según lo dispuesto en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa. El local comercial deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble bien a través de vía pública o zonas comunes privadas del edificio.

4.- Se entiende por **uso de Oficinas** al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas, burocráticas y/o de servicios, desarrollados en un inmueble.

Este uso podrá implantarse como exclusivo o dominante en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

5.- Se entiende por uso no exclusivo de Oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas, burocráticas y/o servicios que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble. Como uso complementario, locales de oficinas, podrá ubicarse en todas las plantas de los inmuebles con otros usos dominantes.

6.- Para el caso de uso dominante de Oficinas, se permiten los usos de la edificación complementarios señalados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

7.- Se asimila al uso de Oficinas los denominados Despachos profesionales. Se entiende por tal, el establecimiento en que se desarrolla la actividad realizada por un solo profesional o a una agrupación de profesionales, incluso contando con la colaboración de otros profesionales de forma auxiliar.

8.- En todo caso, toda actividad comercial y de oficinas 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 efecto.

**Artículo 6.2.14. Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.**

Para edificios o locales comerciales con superficie útil de venta superior a los mil 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 metros, y latitud mínima cuatro metros, salvo en el caso de edificios donde sea imposible, desde el punto de vista técnico, su ubicación. El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>.) de superficie de venta o fracción adicionales. En caso de imposibilidad deberá asegurarse la reserva de vado para carga y descarga en vial.

**Artículo 6.2.15. Definición del uso de Espectáculos o Centros de Reunión, y condiciones de implantación.**

1.- Se entiende por **uso 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 del ocio y de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), desarrollado en un inmueble. Este uso podrá implantarse con carácter tanto exclusivo como dominante en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso pormenorizado terciario, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.



2.- Para el caso de uso dominante de Espectáculos o Centros de Reunión, se permiten los usos de la edificación complementarios señalados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

3.- Se entiende por uso no exclusivo de Espectáculos o Centros de Reunión, local de Espectáculos o Centro de Reunión, cuando se implanta junto a otros usos sobre un mismo inmueble. Como uso complementario de la edificación, podrá implantarse en las plantas previstas en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el PGOU, sin que exista limitación en cuanto a la superficie mínima de éste. 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 bien a través de un espacio público o a través de zonas comunes privadas.

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 naturaleza.

#### Uso de Garajes.

##### Artículo 6.2.16. Definición de uso de Garajes y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por uso de Garajes, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla en un inmueble. Este uso podrá implantarse como exclusivo o dominante en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

2.- Para el caso de uso dominante de Garaje, se permiten los usos de la edificación complementarios señalados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

3.- El uso de garaje se podrá implantar como uso no exclusivo, junto a otras actividades sobre un mismo inmueble. Como uso complementario, podrá ubicarse en la planta baja y en las situadas bajo rasante de inmuebles con otros usos dominante de la edificación, según lo dispuesto en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa. 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 común.

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.

#### Uso de Instalación Singular.

##### Artículo 6.2.17. Definición del uso de Instalación Singular y condiciones de implantación.

1.- 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.

2.- Se incluyen bajo este epígrafe los usos de la edificación correspondiente a grandes superficies donde se ubican galerías o centros comerciales, así como actividades de ocio, lúdicas, de recreo o servicios. Dicho uso podrá implantarse sobre las parcelas grafiadas con uso pormenorizado Terciario en Instalaciones Singulares comercial u ocio en el 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 terciarios comerciales, ocio o servicios, en locales comerciales, de espectáculo o centros de reunión, admitiéndose destinar el resto de su superficie útil a otros usos de naturaleza terciaria definidos en la normativa del PGOU.

3.- Estas Instalaciones podrán acoger instalaciones de suministro de combustible, con acceso desde el interior de la misma parcela en los términos previstos como Estación de Servicio (artículo 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero).

##### Artículo 6.2.18. Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios destinados a Terciario de Instalación Singular

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 afectación, deberán disponerse obligatoriamente dos plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>.) 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 protegida, salvo que la legislación o normativa de afectación establezca mayores exigencias en cuyo caso se estará al cumplimiento de esta última.

#### Sección Quinta. Usos institucionales de la edificación.

##### Artículo 6.2.19. Definición del uso Institucional Privado y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por **uso 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. Se asimila al uso de Equipamiento Comunitario, en especial en relación con el régimen de usos complementarios y/o compatibles-permitidos, las instalaciones donde desarrollan sus actividades las corporaciones de derecho público o entidades sin ánimo de lucro. Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo o dominante sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado institucional privado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Para el caso de uso dominante de Institucional Privado, se permiten los usos de la edificación complementarios señalados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

3.- El uso Institucional Privado podrá implantarse de forma no exclusiva como complementario de otros usos en un mismo inmueble. Se asimila al uso de Equipamiento Comunitario, en especial en relación con el régimen de usos complementarios y/o compatibles-permitidos, las instalaciones donde desarrollan sus actividades las corporaciones de derecho público o entidades sin ánimo de lucro. Como uso complementario, local Institucional Privado, podrá ubicarse en todas las plantas el edificio.

#### Sección Sexta. Usos de Equipamiento Comunitario de la edificación.

##### Artículo 6.2.20. Definición del uso Equipamiento Comunitario y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por **uso de Equipamiento Comunitario** al uso de la edificación o instalación en la que lleve a cabo la prestación, desde las instituciones públicas y/o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan sobre dicho inmueble o instalación. Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo y/o dominante sobre un inmueble 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 PGOU.

a.- Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o privada en instalaciones cubiertas, se admitirá el destino de un treinta por ciento (30%) de la edificabilidad materializada permitida por el planeamiento para usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y centros de reunión. En cualquier caso se mantendrá la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento.

b.- Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o privada en instalaciones descubiertas, 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 de tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y centros de reunión hasta agotar la edificabilidad prevista por el planeamiento una vez materializado el equipamiento deportivo.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de Equipamiento Comunitario, local de equipamiento comunitario, cuando la actividad se desarrolla en un inmueble donde se ubican otras actividades.

a.- Como uso complementario de equipamiento comunitario podrá ubicarse con otros usos dominantes, siempre que así lo permitan las condiciones de uso establecidas en el PGOU.





b.- 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 las demás categorías de equipamientos establecidas en el 6.2.4 de la presente Normativa. También admitirá como uso complementario el institucional privado donde desarrollen sus actividades las corporaciones de derecho público o entidades sin ánimo de lucro.

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.

4.- Se considerarán actividades propias vinculadas al uso principal de equipamiento comunitario aquellas que estén vinculadas a dicho uso y que sean necesarias para su correcto desarrollo y funcionamiento y que no perturben en ningún caso la finalidad a la que se destina éste.

### Sección Séptima. Usos de Transportes e infraestructuras básicas de la edificación.

#### Artículo 6.2.21. 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 de energía, de telecomunicaciones, etc., ubicado con carácter exclusivo sobre una parcela. 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 veinticinco por ciento 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 y/o dominante sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

El uso no exclusivo de infraestructuras básicas podrá existir como uso complementario en un inmueble con otro uso dominante, cuando así sea necesario para la instalación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas. En todo caso se garantizarán las exigencias que deben cumplir los usos que se complementan en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad según legislación o normativa sectorial de aplicación. 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 un suelo 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 instalación.

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 PGOU de Granada, así como siguiendo los criterios establecidos para la implantación de Estaciones de Servicios según el contenido del artículo 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero. En todo caso, cuando se ubiquen como uso dominante sobre parcela independiente se deberá asegurar la condición de parcela mínima establecida para este uso por el planeamiento vigente.

El uso no exclusivo de estación de servicio podrá existir como uso complementario siguiendo los criterios establecidos para la implantación de Estaciones de Servicios según el contenido del artículo 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero. En todo caso se asegurará el funcionamiento independiente de esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, así como se garantizarán las exigencias que deben cumplir los usos que se complementan en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad según legislación o normativa sectorial de aplicación. La instalación señalada no requerirá vial perimetral.

**Artículo 6.2.22. Condiciones particulares para el uso de edificio de transportes e infraestructuras.**

- 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 PGOU, no superando en ningún caso la edificabilidad asignada por el mismo.

**Artículo 6.2.23. 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 afección.

**TÍTULO VII. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

**CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

**Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación.**

- 1.- Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a la edificación para la que se solicite autorización o se realice al amparo de declaraciones responsables o comunicaciones previas en suelo urbano y con carácter supletorio en suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo y urbanizable por remisión del instrumento de planeamiento que los desarrolle o por ausencia de regulación.
- 2.- En todo caso, las edificaciones pertenecientes al Catálogo del PGOU atenderán a las determinaciones derivadas de la normativa de protección, o las que en su caso les sean de afección en aplicación de los correspondientes Planes Especiales de Protección.
- 3.- 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.

**Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.**

- 1.- Las obras pueden ser: sobre la edificación existente, de demolición, de ampliación y de nueva edificación.
- 2.- Cuando se actúa sobre la edificación existente los tipos de obras pueden ser los siguientes, considerando que la LOUA utiliza el término rehabilitación para englobar de forma genérica éstos:

a.- Obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento.

Son aquellas obras menores referidas a un edificio completo, o a partes del mismo, cuya finalidad es mantenerlo en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica.

Son también, obras que afectan a los elementos comunes de los edificios existentes, incluyéndose dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, los revocos de fachada, la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

Además se incluye en este grupo aquellas obras de reforma menor, 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. 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 la planta baja. 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 restauración.



Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo, manteniendo con absoluta fidelidad la estructura portante y arquitectónica, sistemas constructivos, materiales originales, 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, las adiciones deberán ser reconocibles.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico y/o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, 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.

c.- Obras de rehabilitación.

Son obras mayores o menores, 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 volumetría originaria del edificio y restauración de elementos de interés.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble, incluyendo sustitución y reproducción de techos u otros elementos dañados preexistentes con reconstrucción de 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.

d.- Obras de reestructuración.

Son aquellas obras mayores que requieren proyecto arquitectónico, consistentes en la renovación mediante transformación y rehabilitación 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.

3.- Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

La posibilidad de las obras de demolición, tanto parcial como total, 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 histórico.

4.- Obras de ampliación.

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 PGOU.



## Normativa del PGOU

### 5.- Obras de nueva edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad de la parcela. Comprende los siguientes tipos de obras:

#### a.- Obras de reconstrucción.

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.

#### b.- Obras de sustitución.

Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

#### c.- Obras de nueva planta.

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

6.- En cualquier caso, sea cual sea el tipo de obra sobre edificios existentes que impliquen demoliciones y sustituciones equivalentes al cincuenta por ciento (50%) de su valor de reposición (considerando éste como el valor aplicable a una edificación de iguales características en perfecto estado de utilización), tendrá la consideración de sustitución del mismo a los efectos de aplicación de los parámetros básicos urbanísticos, contemplados en la normativa vigente del PGOU. Y esto, con independencia de la posible obligación de reconstruir todas o algunas de las condiciones originales del edificio.

7.- La clasificación de tipos de obras que se relaciona en las presentes ordenanzas se ajustan exclusivamente en cuanto a su definición a las disposiciones del PGOU y planeamiento que lo desarrolle, de forma que si en la legislación sectorial de aplicación se usan los mismos términos en sus determinaciones, éstos no serán equiparables entre sí, y habrá que considerar cada uno en su propio contexto.

### **Artículo 7.1.3. Condiciones de la edificación.**

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 relacionan:

Condiciones de parcela.

Condiciones de situación y forma de los edificios.

Condiciones de calidad, higiene y seguridad.

Condiciones de dotaciones y servicios.

Condiciones de estética.

## **CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

### **Artículo 7.2.4. Definiciones.**

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 sitúe.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

#### 1.- Manzana.

Es la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas. Es un concepto propio del suelo transformado o en proceso de transformación para su consideración como suelo urbano consolidado. La existencia de alineaciones exteriores implica dotación de urbanización existente o el correspondiente proceso de consolidación de la misma.



## 2.- Parcela.

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, bien se ubique en suelo urbano o urbanizable. Cada parcela, en consecuencia, tiene atribuida una calificación urbanística por el PGOU o instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

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.

## 3.- Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

## 4.- Linderos.

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 o privado. 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 o privado, 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.

## 5.- Solar.

Es la parcela situada en suelo urbano consolidado que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del PGOU de Granada, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Los servicios urbanísticos mínimos que una parcela debe reunir para ostentar la condición de solar, además de estar integrados en una malla urbana, son los siguientes:

- Acceso rodado por vía urbana pavimentada para la parcela o para el ámbito en régimen mancomunado en que se integra.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

### **Artículo 7.2.5. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas del desarrollo del planeamiento urbanístico, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación del PGOU y planes que lo desarrollen.

### **Artículo 7.2.6. Segregaciones y agregaciones de parcelas.**

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 PGOU, se verifiquen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a.- Las parcelas existían con características inferiores a la mínima previamente a la aprobación del PGOU y/o planeamiento de desarrollo.

b.- Las parcelas satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar en caso de estar clasificado el suelo como urbano, tal y como se señala en la legislación urbanística y el planeamiento.

c.- No existe posibilidad alguna de reparcelación con las colindantes, lo que deberá quedar suficientemente justificado.

3.- Para el caso de sectores calificados 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 PGOU.

#### **Artículo 55. Condiciones para poder edificar una parcela.**

1.- Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a.- Condiciones de planeamiento: Para parcelas en cualquier clase de suelo, deberá estar aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU de Granada, o los instrumentos posteriores, señalen para el desarrollo del área.

b.- Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el PGOU, o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes al ámbito de ejecución en la que, en su caso, pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

c.- Condiciones de urbanización:

c.1.- Estar emplazada la parcela o el ámbito en régimen mancomunado en que se integra con frente a una vía pública o privada que tenga acceso rodado, y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos exigibles por la presente Normativa y la legislación urbanística. Todos los servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

c.2.- Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización previstas en el planeamiento, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la legislación urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo.

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 III. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS.**

#### **Sección Primera. Definiciones y Aplicaciones.**

##### **Artículo 7.3.1. Definición de las condiciones de situación de los edificios.**

Se entiende por condiciones de situación de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación y edificabilidad dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

##### **Artículo 7.3.2. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones de situación 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 protección.

#### **Sección Segunda. Condiciones de posición del edificio en parcela.**

##### **Artículo 7.3.3. Línea de edificación.**

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.



#### **Artículo 7.3.4. Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación**

1.- La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del 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.

2.- Fondo máximo edificable es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del PGOU, 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 parcela.

3.- La línea máxima de edificación es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del PGOU, o fijada en las condiciones particulares de calificación, que representa la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación.

#### **Artículo 7.3.5. Plano de fachada y de medianera.**

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 cornisas.

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 edificarse.

#### **Artículo 7.3.6. Separación a linderos.**

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 PGOU de Granada. Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, incluyendo sus cuerpos salientes.

#### **Artículo 7.3.7. Retranqueos.**

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.**

1.- Rasante es la línea que fija el PGOU, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente. 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 cero o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

4.- De cara a la aplicación de la ordenanza gráfica recogida en el artículo 7.3.20 de la presente Normativa se definen los siguientes conceptos:

a.- Rasante Teórica del Terreno. Es la resultante de trazar una línea entre las 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 pié del desmonte o la coronación del terraplén.

b.- 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 podría 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.

#### **Artículo 7.3.9. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.**

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 salientes.

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 ocupación.

3.- Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

#### **Artículo 7.3.10. Ocupación máxima.**

1.- La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será establecida en las condiciones de calificación del 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 resultare.

3.- La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

4.- Igualmente en cada calificación se podrá determinar la ocupación máxima a considerar bajo rasante.

#### **Artículo 7.3.11. Superficie libre de parcela.**

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 en la misma. Esta superficie podrá tener uso de aparcamiento y se podrá proteger con pérgolas siguiendo los criterios de las presentes ordenanzas.

#### **Artículo 7.3.12. Número de Plantas.**





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 7.3.13. 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 incluye en dicha superficie los cuerpos cubiertos.
- 2.- Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, incluida la edificada en plantas semisótano o bajo rasante.
- 3.- Superficie edificada 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 la superficie edificada transitible cubierta abierta al exterior en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a la misma, y para cuerpos cubiertos y cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la edificación (patios, balcones, etc).
- 4.- Superficie edificable es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada que puede construirse en una parcela sobre la rasante marcada por el planeamiento. Su dimensión se determina mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma, volumen, parámetros de edificabilidad y resto de condiciones de ordenación señaladas en planeamiento urbanístico y en la presente Normativa.
- 5.- Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable computable a los efectos de determinación del aprovechamiento urbanístico y la parcela neta —es decir con la exclusión de todos los espacios de carácter público—. Expresa el cociente de la superficie edificable sobre rasante que computa a los efectos de aprovechamiento urbanístico según el PGOU y/o el planeamiento de desarrollo en el momento de concesión de licencia de obra nueva, según se describe en el artículo siguiente de la presente Normativa. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada computable total sobre rasante por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). El coeficiente de edificabilidad será aplicable como máximo, para obra nueva y de sustitución que implique más del cincuenta por ciento del valor de reposición de la edificación existente, y en todo caso el establecido como edificabilidad máxima para cada calificación urbanística en la Normativa vigente del PGOU. En caso de obras de conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración, el coeficiente de edificabilidad será el existente.

**Artículo 7.3.14. Cómputo de la superficie edificada. Aprovechamiento urbanístico.**

1.- Como señala el artículo 59.1 de la LOUA, 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 que compute según éste, actualizados en el momento de su determinación. En consecuencia se aplicará a la superficie edificable o edificada computable, a los efectos de determinación del aprovechamiento, el coeficiente que exprese el valor de repercusión de cada uso en cada caso. Esos coeficientes son los siguientes:

- Cuadro de coeficientes de ponderación de uso, que se aplica a los efectos de calcular en función del uso previsto el aprovechamiento correspondiente al rendimiento del metro cuadrado edificable computable.

	USOS DOMINANTES							
	RPMP	RPBA	RUMC	RUAL	RUAIS	Terciario	Industrial	Equip. Lucr.
RPMP	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
RPBA	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
RUMC	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
RUAL	0,83	0,83	0,83	1,00	1,17	0,83	0,67	0,56
RUAIS	0,71	0,71	0,71	0,86	1,00	0,71	0,57	0,48
Terciario	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
Industrial	1,25	1,25	1,25	1,50	1,75	1,25	1,00	0,84
Equip. Lucr.	1,49	1,49	1,49	1,79	2,09	1,49	1,19	1,00

Plano de coeficientes de localización, que se aplica para calcular el valor de la unidad de aprovechamiento en función de su procedencia y/o materialización.

En todo caso, podrán ser ajustados por el Ayuntamiento en los términos señalados en el artículo 64.2 de la LOUA.

2.- Salvo que las condiciones particulares de calificación o el planeamiento de desarrollo establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificable a los efectos de aprovechamiento urbanístico en las obras de nueva construcción, se seguirán las siguientes directrices:

a.- No computará como superficie edificable computable a los efectos de determinación del aprovechamiento urbanístico:

1.- La de las construcciones bajo rasante de sótanos y/o semisótanos donde se implanten instalaciones vinculadas al servicio de la edificación y usos de garaje. En todo caso, la superficie bajo rasante en donde se implanten usos que no sean instalaciones vinculadas al servicio de la edificación y usos de garaje, sí computará a los efectos de aprovechamiento urbanístico en función de las variaciones del uso al que se destinen, aunque no a efectos de edificabilidad computable por su condición de bajo rasante.

2.- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.

3.- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

4.- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro. Tampoco computarán edificabilidad ni ocupación los patios de luces cuando estén cubiertos con claraboyas o lucernarios 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.

5.- 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.

6.- La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.

7.- Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.

8.- 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. En cualquier caso, el volumen sobre la última planta autorizada que se destine a casetones de escalera y salida a cubierta dentro de los límites de altura y superficie establecidos por la Normativa del Plan General para cada calificación, no computa edificabilidad.

9.- La superficie cubierta por pérgolas, siempre que no se proceda a la cubrición horizontal de ésta. En caso de que se proceda a su cubrición con materiales constructivos no estructurales fijos o móviles siguiendo los criterios establecidos en la Normativa vigente del PGOU computará al 50% la superficie cubierta, y siempre que el incremento de edificabilidad no rebase el porcentaje máximo establecido en el artículo 4.2.8 de la presente normativa. Se podrá proceder al cierre de sus laterales únicamente con materiales ligeros y transparentes sin que ello suponga un incremento de edificabilidad.

b.- La superficie correspondiente a entreplantas, salvo que esté expresamente regulado en las condiciones particulares de cada calificación, no se considera superficie edificable ni edificada. No obstante, la superficie destinada a entreplantas sí computará a los efectos de aprovechamiento urbanístico en función del uso al que se destinen.

c.- Computarán íntegramente los cuartos destinados a calderas, basuras, y/u otros de servicios de la edificación análogos, situados sobre rasante en cualquiera de las plantas del inmueble.

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.

e.- 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 en uno de sus lados.

En caso de que se proceda al cierre de los laterales de dicha superficie transitable cubierta con materiales ligeros y transparentes, en lo términos dispuestos en las Ordenanzas Municipales de Edificación, no se considerará que conlleva un incremento de edificabilidad. Por el contrario, si se procede al cierre de dicha superficie transitable cubierta con otro tipo de materiales pasará a computar el 100% de la superficie edificada, y siempre que el incremento de edificabilidad no rebase el porcentaje máximo establecido en el artículo 4.2.8 de la presente normativa.

3.- En edificios existentes no computarán a los efectos de edificabilidad y ocupación las instalaciones que tenga por objeto garantizar la funcionalidad, evacuación y accesibilidad del edificio, y se implanten en el patio, una vez justificada la imposibilidad de ubicarse en otro sitio, siempre que no dificulten su función específica y ocupe el mínimo espacio posible, no computarán a efectos de edificabilidad y ocupación.

#### **Artículo 7.3.15. Coeficiente de edificabilidad.**

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima (superficie edificable computable 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.

#### **Sección Cuarta. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

##### **Artículo 7.3.16. Altura de la edificación.**

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 plantas.

##### **Artículo 7.3.17. Altura máxima.**

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 Normativa.

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 7.3.18. Tipos de plantas.**

1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2.- El 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 referencia.

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 inferior 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 centímetros (130 cm.) medido a la cara inferior del forjado.

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 inferior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta centímetros (130 cm.) 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 los artículos siguientes de la presente Normativa, 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 centímetros (130 cm.) del terreno natural.

d.- Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

3.- En edificaciones preexistentes a la entrada en vigor del PGOU para la consideración de las distintas plantas se aplicarán criterios que en el momento de su construcción le fuesen de aplicación.

#### **Artículo 7.3.19. 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 revestimiento techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

2.- Sótanos y semisótanos. La altura libre de los sótanos y semisótanos se establecerá en función del uso al que se destine. Sólo se permitirá la ejecución de plantas sótanos y/o semisótanos donde así se autorice por las correspondientes condiciones particulares de calificación. El número de plantas de semisótano y sótano no podrá exceder, en ninguna edificación, de cuatro.

3.- Entreplantas. Se podrán realizar entreplantas, siempre que se cumplan las condiciones de la altura mínima establecidas para los usos a implantar tanto en la planta baja como en la entreplanta. La superficie de entreplanta deberá retranquearse cuando menos tres metros (300 cm.) de la fachada exterior del inmueble. Las entreplantas se podrán implantar en cualquier calificación siempre que se reúnan las condiciones reguladas en las presentes OME y en el planeamiento vigente. Cuando se trate de edificios catalogados esta posibilidad quedará condicionada a la no afectación a los valores patrimoniales del inmueble.

4.- Planta baja y planta piso. La altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.), al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte centímetros (220 cm.) en el resto.

5.- Quedan excluidas del cumplimiento de los valores arriba señalados las actuaciones a realizar en los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU y planeamiento de desarrollo, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

#### **Artículo 7.3.20. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.**

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:

a.- 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:

1.- Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento treinta centímetros (130 cm.), 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 inferior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento treinta centímetros (130 cm.) respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.

2.- Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento treinta centímetros (130 cm.), 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.

b.- 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.a del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

## Normativa del PGOU

c.- Edificación escalonada. La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se regirán 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 apartado 2 del presente artículo para edificios exentos. La aplicación de las disposiciones señaladas podrá, en casos de pendiente acusada del terreno, limitar la altura y número de plantas recayentes al vial al que se vincula la edificación.

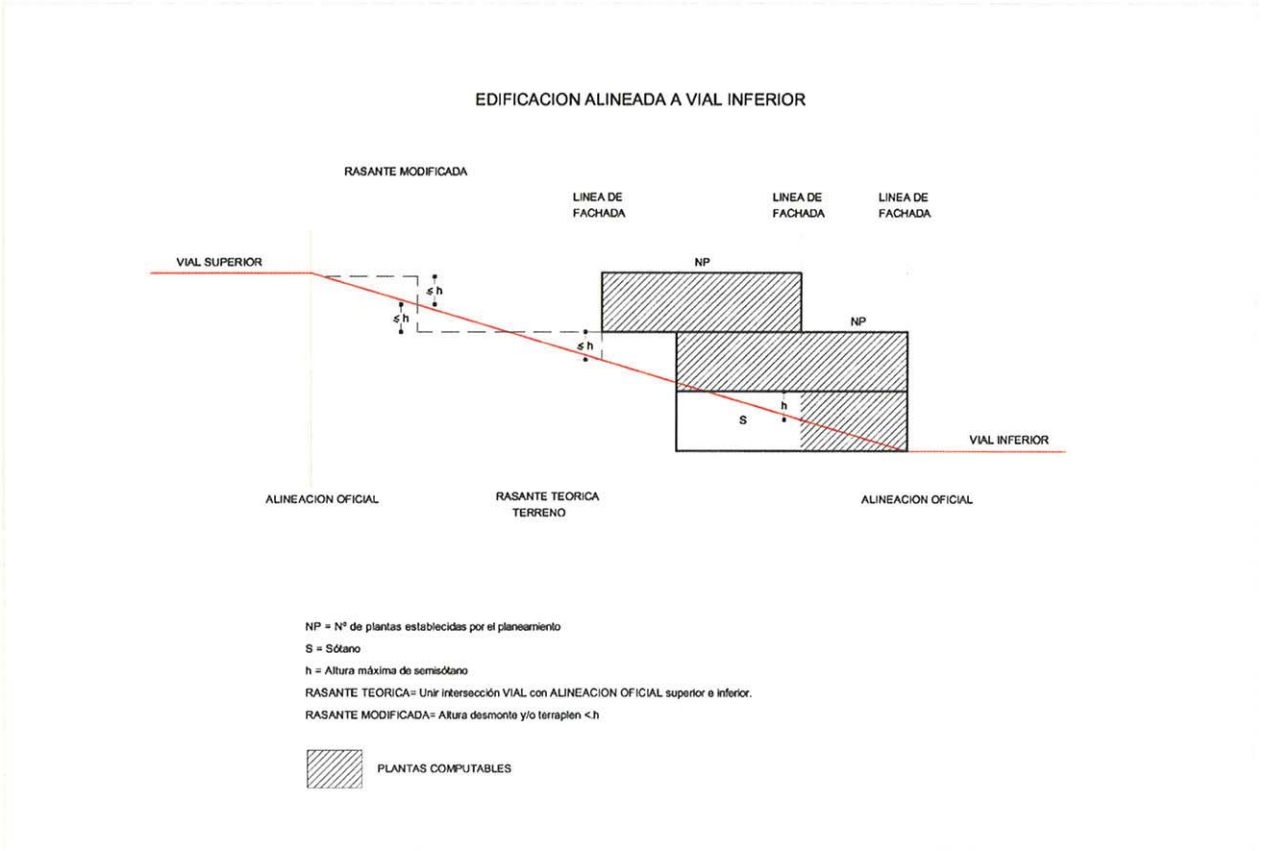
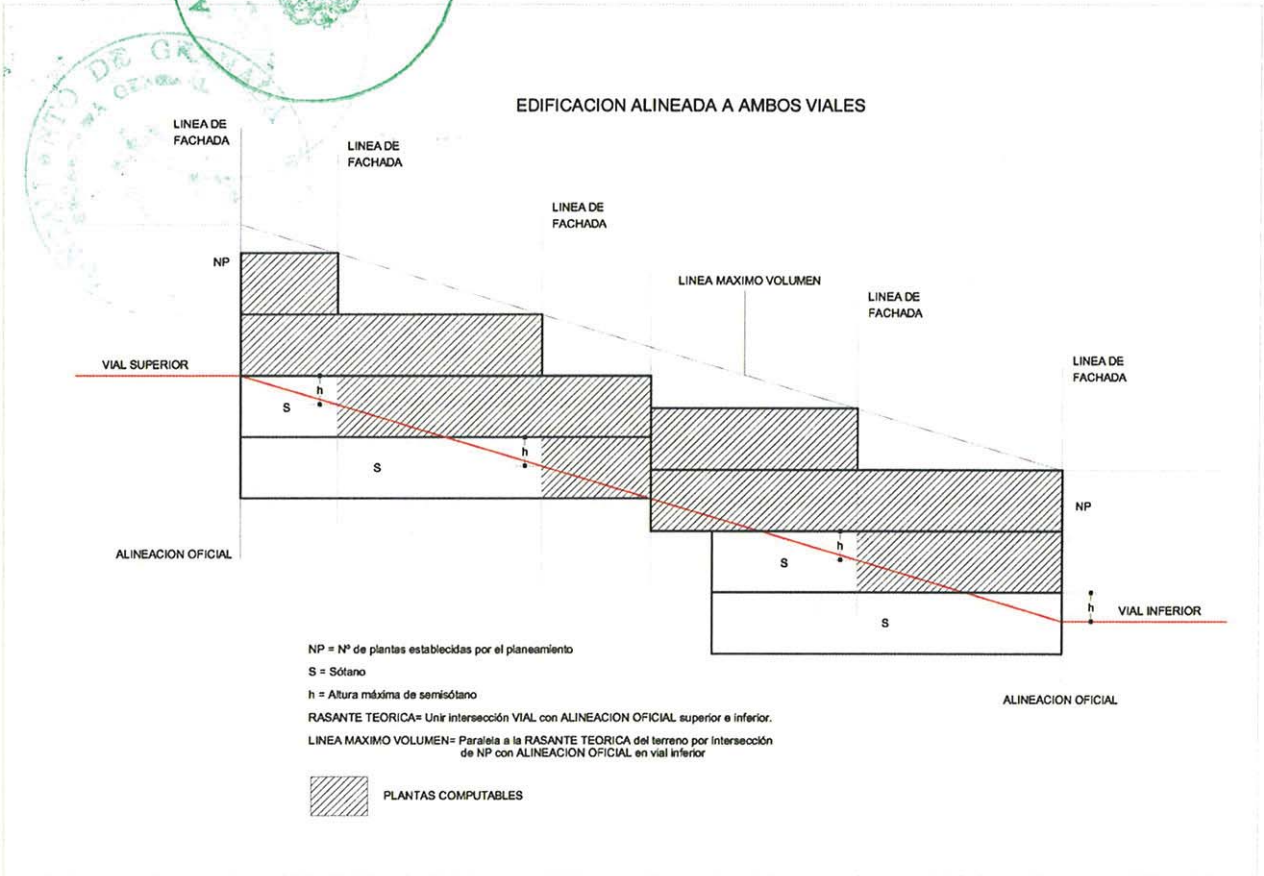
2.- Edificios exentos. En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de la altura será la cota natural del terreno, no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por el PGOU.

Igualmente la cara inferior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento treinta 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 edificados 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.

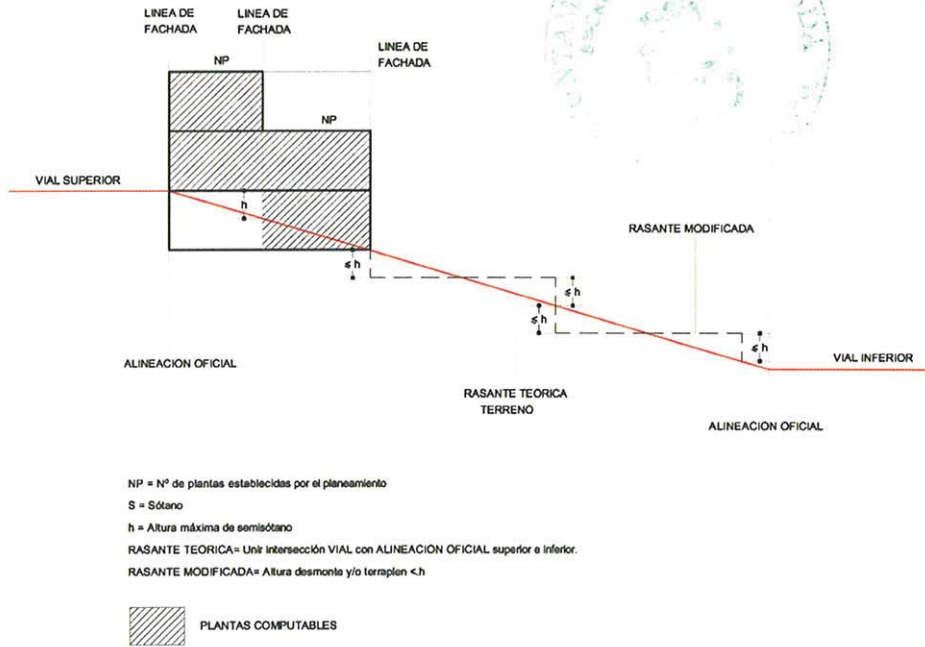


# Normativa del PGOU

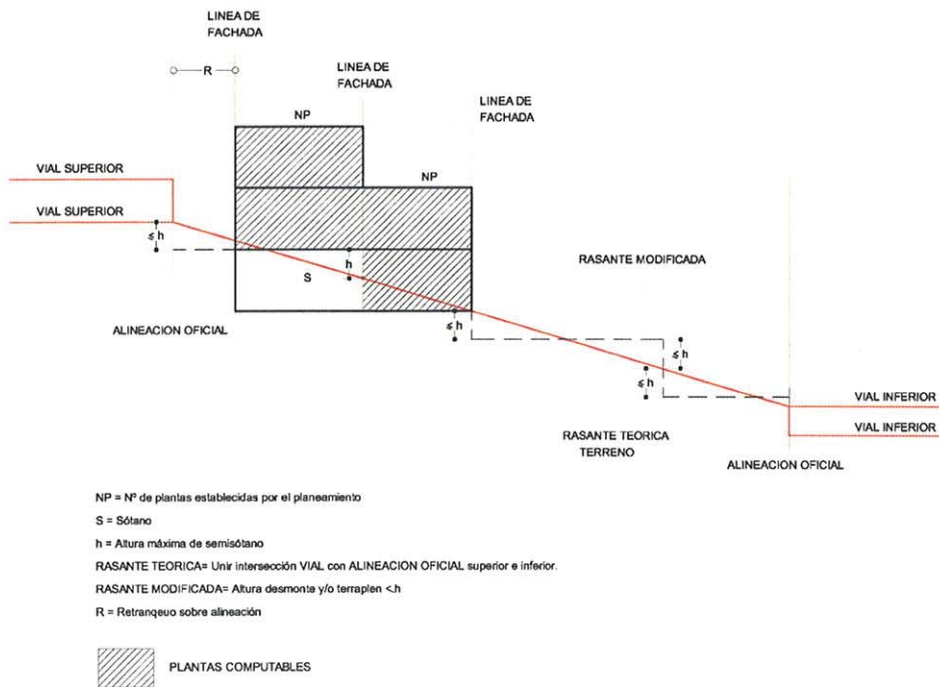


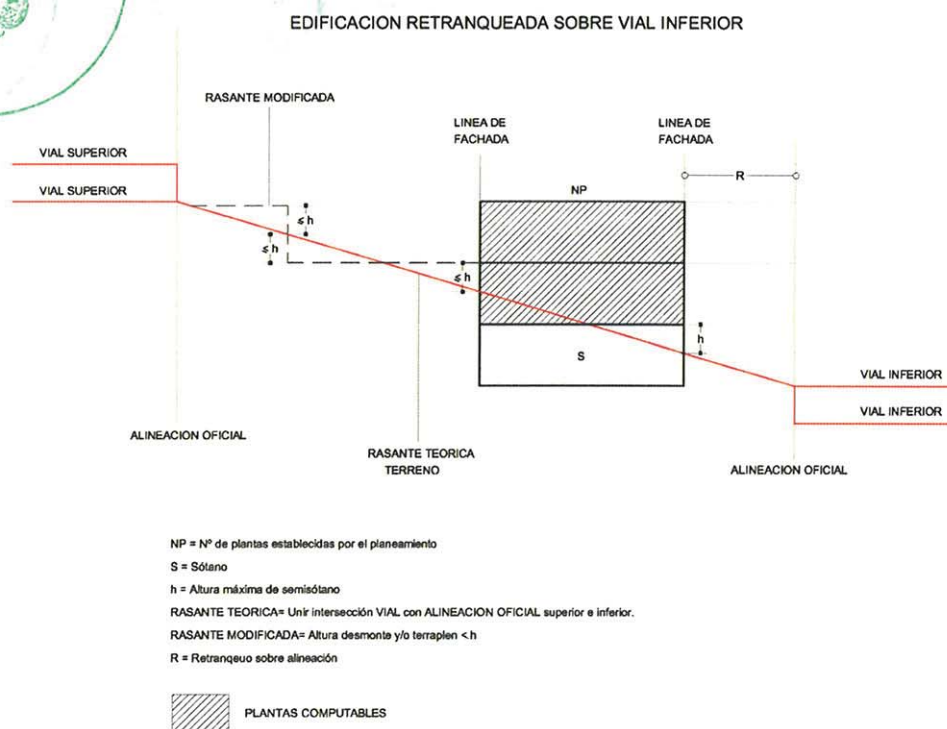


EDIFICACION ALINEADA A VIAL SUPERIOR



EDIFICACION RETRANQUEADA SOBRE VIAL SUPERIOR





Se incorporan como ordenanza gráfica los esquemas que se adjuntan según los siguientes supuestos:

- Edificación referida al vial de cota inferior sobre el que existe la obligación de respetar un retranqueo mínimo. En este supuesto la cota de referencia la constituye la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.
- 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. Se consideran reglas de escalonado en consonancia con lo dispuesto en la OME, de las cuales pueden resultar ciertas limitaciones en cuanto a la altura de la edificación en la cota más elevada. Cualquier tipología mixta se podrá resolver mediante la adecuada combinación de los esquemas enumerados.

#### Artículo 7.3.21. Tipos de patios.

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 parcela, salvo en las calificaciones que se regulen tipologías aisladas en donde se aplicarán los criterios establecidos para separación a linderos y entre edificaciones.

2.- Los patios pueden ser:

- a.- Patio de luces. Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, 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 vivero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

**Artículo 7.3.22. Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos.**

- 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 construcción, salvo necesidad de accesibilidad, en cuyo caso se admiten instalaciones que tenga por objeto garantizar la funcionalidad, evacuación y accesibilidad del edificio, siempre que no puedan ubicarse en otro sitio, dentro del patio siempre que no dificulten su función específica y ocupe el mínimo espacio posible.
- 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 edificado de remate perteneciente a dicha parcela más bajo vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas cuyas características limiten significativamente las condiciones de iluminación y ventilación, o cornisas o aleros de elementos construidos. No se considerarán al efecto del cómputo de esta altura máxima las construcciones permitidas por encima del número de plantas permitidas (casetones y núcleos de ascensores) siempre que su longitud vinculada al patio no exceda de un cuarto del perímetro de éste. 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 cuarenta y cinco grados (45°) trazado desde el borde del forjado donde se inicia el retranqueo.

**Artículo 7.3.23. Dimensiones mínimas de los patios.**

1.- Patios de luces.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones de las diversas calificaciones del 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 tres metros (300 cm.).
- b.- En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres metros (300 cm.) y un tercio de la altura mínima vinculada al mismo (H/3), siempre que las construcciones de referencia se integren dentro de la misma parcela. Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres metros (300 cm.). 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 metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>).

2.- Patios abiertos.

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). 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.

Cuando la dimensión de la embocadura del patio sea superior a la dimensión de la profundidad de éste, y siempre que la embocadura tenga un mínimo de tres metros (300 cm.), no tendrá la consideración de patio, sino de espacio exterior.

En todo caso, estos espacios exteriores de la edificación así como los patios abiertos, cuando sean de titularidad privada, deberán cerrarse según lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

3.- Patios de manzana.

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 siempre que las construcciones de referencia se integren dentro de la misma parcela, y como mínimo de nueve metros (900 cm.) en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres metros (300 cm.).

b.- En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ochenta y uno metros cuadrados (81 m<sup>2</sup>), de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>).

## CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES EN SUELO URBANO

### Sección Primera. Condiciones generales.

#### Artículo 7.4.1. Condiciones generales de las distintas calificaciones.

Las condiciones establecidas en esta Sección son de aplicación general a todas las calificaciones recogidas en el PGOU de Granada.

#### Artículo 7.4.2. Ocupación de la parcela.

En las distintas calificaciones cuando se actúe sobre inmuebles existentes mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento que aseguren su mantenimiento, la ocupación en planta podrá ser igual a la del edificio original.

#### Artículo 7.4.3. Número de plantas

1.- El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.

#### Artículo 7.4.4. Altura de la edificación.

1.- La altura máxima en calificaciones residenciales en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

- a.- Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos noventa centímetros (490 cm.).
- b.- Para dos plantas, se fija una altura máxima de ochocientos veinte centímetros (820 cm.).
- c.- Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento cincuenta centímetros (1150 cm.).
- d.- Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos ochenta centímetros (1480 cm.).
- e.- Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil ochocientos diez centímetros (1810 cm.).
- f.- Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento cuarenta centímetros (2140 cm.).
- g.- Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos setenta centímetros (2470 cm.).
- h.- Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil ochocientos centímetros (2800 cm.).

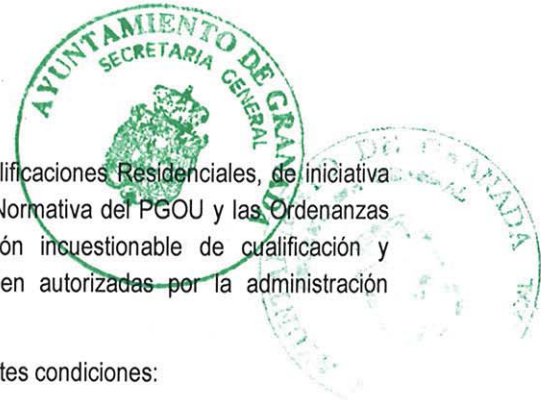
#### Artículo 7.4.5. Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá como coeficiente de edificabilidad, en los términos señalados en el artículo 7.3.15 de la presente Normativa, en función del número de plantas máximo autorizado, el parámetro señalado para cada calificación en la Normativa del PGOU.

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, reestructuración y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

#### Artículo 7.4.6. Condiciones de intervenciones de carácter singular.



1.- Se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular en todas las calificaciones Residenciales, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la Normativa del PGOU y las Ordenanzas Municipales de Edificación, 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 competente.

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 implique 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.

c.- La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

1.- Se atenderá la condición de parcela mínima.

2.- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de Granada y no superará los límites del coeficiente de edificabilidad establecido para esta calificación.

3.- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación.

4.- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

5.- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

#### **Artículo 7.4.7. Promociones unitarias.**

En relación con las agrupaciones de las viviendas unifamiliares se podrán autorizar promociones unitarias agrupadas sobre parcela única que no suponga la subdivisión de la misma, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1.- La agrupación no albergará un número de viviendas que sea superior al cociente entre la superficie total de la parcela y la superficie de parcela mínima establecido para la calificación correspondiente.

2.- La parcela sobre la que se actúa ha de ser susceptible de ser dividida en un número de parcelas individuales mayor o igual al de viviendas propuesto, que además cumplan las condiciones de frente mínimo de parcela aplicables según su calificación al espacio público o privado que se genere.

3.- La parcela objeto de la actuación en conjunto tendrá el carácter de mancomunada adquiriendo, por tanto, la condición de indivisible, y así se deberá hacer constar en el acuerdo de concesión de licencia.

4.- 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 de la parcela mínima correspondiente, para estas agrupaciones se exigirá que en la escritura de división horizontal figure 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 al de la parcela mínima.

#### **Sección Segunda. Condiciones particulares de las distintas calificaciones**

#### **Artículo 7.4.8. Condiciones particulares de calificación.**

1.- Las condiciones particulares de calificación, son aquéllas que regulan los límites de implantación de la edificación en función de su localización y tipología, junto con las condiciones de regulación de usos.

**Artículo 7.4.9. Calificaciones.**

1.- Las calificaciones en suelo urbano son:

- 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
- Equipamiento comunitario.
- Transportes e infraestructuras.

2.- El planeamiento urbanístico de desarrollo podrá asumir las calificaciones señaladas o establecer calificaciones específicas, según el objeto de cada figura, establecido por la LOUA.

3.- Para la determinación del aprovechamiento materializable en cada calificación cuando se actúe por obra nueva o sustituyendo más del 50% de la edificación existente, se aplicará a la superficie edificable o edificada computable, a los efectos de determinación del aprovechamiento, el coeficiente que exprese el valor de repercusión de cada uso en cada caso. La superficie edificada o edificable computable determina el coeficiente de edificabilidad que es el establecido para cada calificación en la Normativa del PGOU.


4.- Los usos compatibles (artículo 6.1.3 de la Normativa del PGOU) en cada calificación se resumen en el siguiente cuadro:

USOS DEL SUELO/CALIFICACIONES PORMENORIZADAS		USOS DE LA EDIFICACIÓN	
		CARACTERÍSTICOS O DOMINANTES	COMPATIBLES O PERMITIDOS
RESIDENCIAL	Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada	Vivienda Unifamiliar (RL o VPP)	Vivienda Plurifamiliar (sólo Casillas Bajas) Residencia Comunitaria Hotelero Institucional Privado Equipamiento Comunitario Universitario Equipamiento Comunitario Docente Equipamiento Comunitario Deportivo Equipamiento Comunitario SIPS
	Residencial	Vivienda Unifamiliar (RL o VPP)	Residencia Comunitaria

Normativa del PGOU



	Unifamiliar en Asociaciones Lineales	Hotelero
		Institucional Privado
		Equipamiento Comunitario Universitario
		Equipamiento Comunitario Docente
		Equipamiento Comunitario Deportivo
		Equipamiento Comunitario SIPS
Residencial Unifamiliar Aislada	Vivienda Unifamiliar (RL o VPP)	Residencia Comunitaria
		Hotelero
		Institucional Privado
		Equipamiento Comunitario Universitario
		Equipamiento Comunitario Docente
		Equipamiento Comunitario Deportivo
Residencial Unifamiliar Aislada (Grandes Cármenes)	Vivienda Unifamiliar (RL o VPP)	Residencia Comunitaria
		Hotelero
		Institucional Privado
		Equipamiento Comunitario Universitario
		Equipamiento Comunitario Docente
		Equipamiento Comunitario Deportivo
Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada	Vivienda Plurifamiliar (RL o VPP)	Vivienda Unifamiliar
		Hotelero
		Residencia Comunitaria
		Terciario Comercial
		Terciario de Oficinas
		Espectáculos o Centros de Reunión
		Garaje
		Institucional Privado
		Equipamiento Comunitario Universitario
		Equipamiento Comunitario Docente
		Equipamiento Comunitario Deportivo
		Equipamiento Comunitario SIPS
Residencial	Vivienda Plurifamiliar (RL o VPP)	Vivienda Unifamiliar

	<p><b>Plurifamiliar en Bloque Abierto</b></p>		<p>Hotelero</p> <p>Residencia Comunitaria</p> <p>Terciario Comercial</p> <p>Terciario de Oficinas</p> <p>Espectáculos o Centros de Reunión</p> <p>Garaje</p> <p>Institucional Privado</p> <p>Equipamiento Comunitario Universitario</p> <p>Equipamiento Comunitario Docente</p> <p>Equipamiento Comunitario Deportivo</p> <p>Equipamiento Comunitario SIPS</p>
	<p><b>Residencial Plurifamiliar en Patio de Manzana</b></p>	<p>Vivienda Plurifamiliar (RL o VPP)</p>	<p>Vivienda Unifamiliar</p> <p>Hotelero</p> <p>Residencia Comunitaria</p> <p>Terciario Comercial</p> <p>Terciario de Oficinas</p> <p>Espectáculos o Centros de Reunión</p> <p>Garaje</p> <p>Institucional Privado</p> <p>Equipamiento Comunitario Universitario</p> <p>Equipamiento Comunitario Docente</p> <p>Equipamiento Comunitario Deportivo</p> <p>Equipamiento Comunitario SIPS</p>
	<p><b>Residencial de carácter Singular</b></p>	<p>Hotelero y Residencia Comunitaria</p>	<p>Terciario Comercial</p> <p>Terciario de Oficinas</p> <p>Espectáculos o Centros de Reunión</p> <p>Garaje</p> <p>Institucional Privado</p> <p>Equipamiento Comunitario Universitario</p> <p>Equipamiento Comunitario Docente</p> <p>Equipamiento Comunitario Deportivo</p> <p>Equipamiento Comunitario SIPS</p>
<p><b>INDUSTRIAL</b></p>	<p><b>Industrial en</b></p>	<p>Pequeña o Mediana Industria,</p>	<p>Gran Industria</p>

Normativa del PGOU



<b>Manzana</b>	Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, y Almacén	Terciario Comercial		
		Terciario de Oficinas		
		Espectáculos o Centros de Reunión		
		Garaje		
		Instalación Singular		
		Institucional Privado		
		Equipamiento Comunitario Universitario		
		Equipamiento Comunitario Docente		
		Equipamiento Comunitario Deportivo		
		Equipamiento Comunitario SIPS		
		Estación de Servicio (Art. 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y por el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero.)		
		<b>Industrial Aislada</b>	Gran Industria, Pequeña o Mediana Industria, Taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, y Almacén	Terciario Comercial
				Terciario de Oficinas
Espectáculos o Centros de Reunión				
Garaje				
Institucional Privado				
Equipamiento Comunitario Universitario				
Equipamiento Comunitario Docente				
Equipamiento Comunitario Deportivo				
Equipamiento Comunitario SIPS				
Estación de Servicio (Art. 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y por el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero.)				
<b>TERCIARIO</b>	<b>Terciario</b>			Terciario Comercial, Terciario Oficinas, Espectáculos o centros de reunión y Garaje
				Hotelero
				Residencia Comunitaria
		Institucional Privado		
		Equipamiento Comunitario Universitario		
		Equipamiento Comunitario Docente		
		Equipamiento Comunitario Deportivo		
Equipamiento Comunitario SIPS				



	<b>Terciario Instalación Singular</b>	Terciario Comercial y Espectáculos o centros de reunión (mínimo 75% superficie construida computable). Resto otros Terciarios	
<b>INSTITUCIONAL</b>	<b>Institucional Privado</b>	Institucional Privado	
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>Equipamiento Comunitario Privado y/o Público</b>	Todos los Equipamientos con las limitaciones impuestas en el artículo 6.1.7 de la Normativa del PGOU	Infraestructuras Básicas (salvo las estaciones de servicio)
			Institucional Privado (instalaciones donde desarrollan sus actividades las corporaciones de derecho público o entidades sin ánimo de lucro)
			Alojamiento protegido en los términos previstos en el Plan de Vivienda Andaluz
<b>TRANSPORTE INFRAESTRUC.</b>	<b>Transporte e Infraestructuras</b>	Transporte e Infraestructuras	

**Artículo 7.4.10. Calificaciones en ámbitos de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior vigentes.**

En los ámbitos de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior las calificaciones establecidas por el PGOU tendrán carácter supletorio en relación con las establecidas por el planeamiento especial.

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

**Artículo 7.5.1. Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.**

Las determinaciones establecidas en el presente Sección serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada en los documentos gráficos del PGOU. 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.

**Artículo 7.5.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1.- Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>).
- Lindero frontal mínimo: quinientos centímetros (500 cm.).

2.- En el suelo urbano se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

**Artículo 7.5.3. Edificabilidad máxima.**

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- a) para edificios de dos plantas: 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- b) para edificios de tres plantas: 2,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>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 7.5.4. Alineación a vial o espacio público.**

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del 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, salvo que la parcela se formalice en esquina con mas de un lindero frontal, pudiéndose en este caso realizar retranqueos evitando en la medida de lo posible la creación de medianeras.

#### **Artículo 7.5.5. Ocupación de parcela.**

1.- La ocupación máxima 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.- En las parcelas con fondo inferior a siete metros (7m.), en esquina o de doble crujía con los linderos paralelos de mayor dimensión como fachadas, cuando resulte imposible ubicar en ellas un patio de dimensiones mínimas, se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela en todas sus plantas, pudiéndose rebasar el coeficiente de edificabilidad máxima asignada, mediante la correspondiente compensación monetaria sustitutiva.

#### **Artículo 7.5.6. Ocupación bajo rasante.**

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano.

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 construir dos plantas de sótano (incluido el semisótano).

2.- La planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

3.- En proyectos unitarios de viviendas situados fuera de los perímetros incoados y/o declarados de protección, se admite la implantación de un sótano y semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que todas las plazas de aparcamiento estén vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

4.- En el caso de plantas semisótanos la cara inferior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta centímetros (130 cm.) respecto de la cota de referencia.

#### **Artículo 7.5.7. Altura y número de plantas.**

1.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el PGOU se considerará como obligatoria en la superficie edificada del 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 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 metros (9 m.).

2.- En caso de que por la morfología de la parcela y/o la disposición de la edificación en relación con los linderos dificulte la disposición de la volumetría de la edificación se podrá tramitar el correspondiente Estudio de Detalle sin que se sobrepase el parámetro de la altura establecida por el presente Plan en su ordenación gráfica.

#### **Artículo 7.5.8. Patios.**

1.- Se permiten los patios de luces, con las condiciones expresadas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente Normativa.

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 7.3.23 señalado.

#### **Artículo 7.5.9. Condiciones particulares de uso.**

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 PGOU de Granada, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en el Cuadro del artículo 7.4.9 de la presente Normativa.

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 VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.**

#### **Artículo 7.6.1. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, en los documentos gráficos del PGOU de Granada. 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. 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).

#### **Artículo 7.6.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1.- Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>).
- Lindero frontal mínimo: seiscientos centímetros (600 cm.).

2.- En el suelo urbano se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

#### **Artículo 7.6.3. Edificabilidad máxima.**

1.- La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- a) para edificios de dos plantas: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- b) para edificios de tres plantas: 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>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 7.6.4. Alineación a vial o espacio público.**

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 Granada.

2.- En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo general uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto, en caso excepcional, el correspondiente Estudio de Detalle. En el caso de que toda la fachada ya se encuentre retranqueada, siendo obligatorio el retranqueo, no sería necesario E.D.

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, 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 público.

#### **Artículo 7.6.5. Ocupación de parcela.**

La ocupación máxima será de un sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

En casos debidamente justificados se puede incrementar la ocupación en planta baja sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad materializable a través de la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

#### **Artículo 7.6.6. Ocupación bajo rasante.**

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano.

2.- La planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien (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 las plazas de aparcamiento deberán estar vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

4.- En el caso de plantas semisótanos la cara inferior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta centímetros (130 cm.) respecto de la cota de referencia.

#### **Artículo 7.6.7. Altura y número de plantas.**

1.- El 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.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el 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 metros (9 m.).

#### **Artículo 7.6.8. Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas**

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 metros (40 m.).

#### **Artículo 7.6.9. Patios.**

1.- Se permiten los patios de luces, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23 de la presente Normativa.

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 señalado.

3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana, 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 de la presente Normativa.

#### **Artículo 7.6.10. Condiciones particulares de uso.**

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 PGOU de Granada, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en el Cuadro del artículo 7.4.9 de la presente Normativa.

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 VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.**

#### **Artículo 7.7.1. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada, en los documentos gráficos del PGOU de Granada. 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. Entre las mismas se incluyen los asentamientos denominados Cármenes.

#### **Artículo 7.7.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1.- Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>).

- Lindero frontal mínimo: diez metros (10 m.).

2.- En el suelo urbano se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

#### **Artículo 7.7.3. Edificabilidad máxima.**

1.- La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

a) para edificios de una planta: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

b) para edificios de dos plantas: 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

c) para edificios de tres plantas: 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>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 sigue:

a) para edificios de una planta: 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

b) para edificios de dos plantas: 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

c) para edificios de tres plantas: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>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 7.7.4. Alineación a vial o espacio público.**

1.- 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 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.

2.- El valor de tales retranqueos, cuando no estuviese determinado en los correspondientes planos de documentación gráfica del PGOU, será como mínimo de tres metros (3 m.).

3.- En el caso de proyectos unitarios de viviendas aisladas, dichos retranqueos obedecerán a ritmos uniformes, siendo sus valores mínimos de tres metros (3 m.).

4.- 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.

#### **Artículo 7.7.5. Ocupación de parcela.**

1.- La ocupación máxima 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.- Para el caso de parcelas calificadas como residencial unifamiliar aislada, y grafiadas expresamente como Cármenes en el PGOU, la ocupación máxima será de un diez por ciento (10%) en todas y cada una de sus plantas.

3.- En casos debidamente justificados se puede incrementar la ocupación en planta baja sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad materializable a través de la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

#### **Artículo 7.7.6. Ocupación bajo rasante.**

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano.

2.- La planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante. Podrá proponerse que el sótano exceda de la proyección de la edificación sobre rasante, ocupando hasta un cincuenta por ciento (50%) de la parcela, sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara inferior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta centímetros (130 cm.) respecto de la cota de referencia.

#### **Artículo 7.7.7. Patios.**

Sólo se admiten los patios de luces, que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente Normativa.

#### **Artículo 7.7.8. Condiciones particulares de estética.**

1.- 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, celosía o elementos macizos con tratamiento anti-grafiti, con una altura máxima de cerramiento de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.).

#### Artículo 7.7.9. Condiciones particulares de uso.

- 1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a residencia 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 PGOU de Granada, se permiten los usos pormenorizados relacionados en el Cuadro del artículo artículo 7.4.9 de la presente Normativa.
- 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 VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

#### Artículo 7.8.1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, en los documentos gráficos del PGOU de Granada. 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 grafiadas en las áreas de reforma del PGOU, disponiendo sus líneas de edificación en las alineaciones exteriores fijadas por la documentación gráfica del 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.

#### Artículo 7.8.2. Condiciones particulares de parcelación.

- 1.- Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:
  - Superficie mínima: ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>).
  - Lindero frontal mínimo: seiscientos centímetros (600 cm.).
- 2.- En el suelo urbano se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

#### Artículo 7.8.3. Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- a) para edificios de dos plantas: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- b) para edificios de tres plantas: 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- c) para edificios de cuatro plantas: 3,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- d) para edificios de cinco plantas: 3,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- e) para edificios de seis plantas: 4,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- f) para edificios de más de seis plantas: 4,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.



- b) para edificios de tres plantas: 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- c) para edificios de cuatro plantas: 4,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- d) para edificios de más de cuatro plantas: 4,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>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 7.8.4. Alineación a vial o espacio público.**

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU.

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 en la última planta de la edificación proyectada.

#### **Artículo 7.8.5. Ocupación de parcela.**

1.- La ocupación máxima 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.- También podrá alcanzarse la ocupación del cien por cien (100%) en todas las plantas de edificios propuestos con fondo inferior a 7 metros ajustándose a la edificabilidad máxima permitida por el Planeamiento, sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle.

#### **Artículo 7.8.6. Ocupación bajo rasante.**

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano.

2.- La planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara inferior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta centímetros (130 cm.) respecto de la cota de referencia.

#### **Artículo 7.8.7. Altura y número de plantas**

En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el 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 o dos la establecida por el 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) metros.

#### **Artículo 7.8.9. Patios.**

1.- Se permiten los patios de luces y manzana, con las condiciones expresadas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente Normativa.

2.- 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 de la presente Normativa.



#### **Artículo 7.8.10. Condiciones particulares de uso.**

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 para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del PGOU de Granada, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en el Cuadro del artículo 7.4.9 de la presente Normativa.

### **CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.**

#### **Artículo 7.9.1. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en los documentos gráficos del PGOU. 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. 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 PGOU.

#### **Artículo 7.9.2. Condiciones particulares de parcelación.**

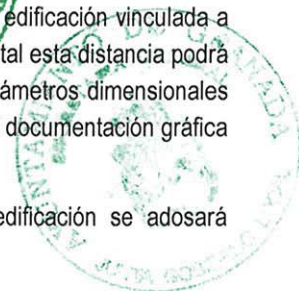
- 1.- Parcela mínima: La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>).
- 2.- En el suelo urbano se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.
- 3.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente 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 consuma. Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se contemplen las determinaciones indicadas en el presente apartado.

#### **Artículo 7.9.3. Edificabilidad máxima.**

- 1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:
  - a) para edificios de dos plantas: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
  - b) para edificios de tres plantas: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
  - c) para edificios de cuatro plantas: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
  - d) para edificios de cinco plantas: 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
  - e) para edificios de seis plantas: 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
  - f) para edificios de siete plantas: 3,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
  - g) para edificios de ocho plantas: 3,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>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.- 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 7.9.4. Alineaciones y separación a linderos.**





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 metros (3 m.), 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 PGOU.

2.- Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

#### **Artículo 7.9.5. Ocupación de parcela.**

1.- La ocupación máxima 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.- La ocupación de la planta baja podrá aumentarse 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 calificación, y siempre que se justifique suficientemente la coherencia y oportunidad de la solución adoptada, sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle.

En cualquier caso, se asegurará que al menos un quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela disponga de terreno apto para la plantación de árboles y especies vegetales.

#### **Artículo 7.9.6. Ocupación bajo rasante.**

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano.

2.- La ocupación de los garajes en sótano o semisótano tendrá como límite el setenta y cinco por ciento (75%) del total de la parcela, pudiendo justificadamente diferir su proyección en planta de lo ocupado por la edificación sobre rasante para adecuarse a la mejor disposición de los accesos y distribución de las plazas de aparcamiento, sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle. No obstante, la superficie del 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.

#### **Artículo 7.9.7. Situaciones excepcionales de parcelas y edificaciones existentes con calificación plurifamiliar en bloques abiertos.**

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 para la presente calificación, y reducir la separación de dicha edificación a linderos, con un mínimo de tres metros (3 m.).

#### **Artículo 7.9.8. Patios.**

Se permiten los patios de luces y patios abiertos, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente Normativa.

#### **Artículo 7.9.9. Condiciones particulares de uso.**

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 para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del PGOU de Granada, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en el Cuadro del artículo 7.4.9 de la presente Normativa.

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 X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CON PATIO DE MANZANA.

### Artículo 7.10.1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Patio de Manzana, en los documentos gráficos del PGOU de Granada. 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).

### Artículo 7.10.2. Condiciones particulares de parcelación.

- 1.- Parcela mínima. La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>).
- 2.- En el suelo urbano se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

### Artículo 7.10.3. Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- a) para edificios de dos plantas: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- b) para edificios de tres plantas: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- c) para edificios de cuatro plantas: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- d) para edificios de cinco plantas: 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- e) para edificios de seis plantas: 3,00 2t/m<sup>2</sup>s.

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 7.10.4. Alineación a vial o espacio público.

- 1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU.
- 2.- Se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial en la última planta de la edificación proyectada.

### Artículo 7.10.5. Ocupación de parcela.

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 7.10.6. Ocupación bajo rasante.

- 1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano.
- 2.- La planta sótano podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, ocupando un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie propia del patio de manzana.
- 3.- En el caso de plantas semisótanos la cara inferior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta centímetros (130 cm.) respecto de la cota de referencia respetando la ocupación sobre rasante.

### Artículo 7.10.7. Patios.

1.- Los patios de luces y manzana cumplirán con las condiciones de dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 la presente Normativa.



2.- 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.

#### **Artículo 7.10.8. Condiciones particulares de uso.**

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a residencial plurifamiliar en régimen libre o de protección pública.

2.- Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del PGOU de Granada, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en el Cuadro del artículo 7.4.9 de la presente Normativa.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

### **CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL SINGULAR.**

#### **Artículo 7.11.1. Ámbito de aplicación.**

1.- Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Singular en los documentos gráficos del PGOU de Granada. 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, 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.

#### **Artículo 7.11.2. Condiciones particulares de la calificación residencial singular asimilables a otras calificaciones residenciales.**

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como residencial singular integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, con otras calificaciones dominantes de uso residencial atenderán a las condiciones establecidas para dichas calificaciones en lo que se refiere a las condiciones de ordenación propias de dicha tipología.

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 no exista una calificación dominante de uso residencial se atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las condiciones de ordenación propias de esta tipología.

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 7.11.3. Condiciones particulares de uso.**

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a residencial singular (hotelero y residencia comunitaria).

2.- Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del PGOU de Granada, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en el Cuadro del artículo 7.4.9 de la presente Normativa.

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 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 XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA.**

### **Artículo 7.12.1. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Industrial en Manzana en los documentos gráficos del PGOU de Granada. 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.

### **Artículo 7.12.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1.- Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>).
- Lindero frontal: ocho metros (8 m.).

2.- En el suelo urbano se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

### **Artículo 7.12.3. Edificabilidad máxima.**

1.- Se fija una edificabilidad máxima de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>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 7.12.4. Alineación a vial o espacio público.**

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del 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 podrá establecerse un retranqueo interior de la edificación siempre que se realice un cerramiento opaco de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) de altura en la alineación exterior marcada por el PGOU, debiendo realizarse en este caso un tratamiento adecuado de las medianeras que se generen.

### **Artículo 7.12.5. Ocupación de parcela.**

La ocupación máxima será de un cien por cien (100%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja, pudiendo tener cubierta la zona de carga y descarga.

### **Artículo 7.12.6. Ocupación bajo rasante.**

1.- Sólo podrán construirse una planta de sótano o semisótano o las establecidas en la Normativa del PGOU.

2.- La planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara inferior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta centímetros (130 cm.) respecto de la cota de referencia.

### **Artículo 7.12.7. Altura.**

2.- La altura máxima en unidades métricas será la necesaria para el correcto funcionamiento de la industria que en ella se desarrolle.

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 calificación.



#### **Artículo 7.12.8. Patios.**

Se permiten los patios de luces, parcela y abiertos a fachada, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente Normativa.

#### **Artículo 7.12.9. Condiciones particulares de uso.**

- 1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a pequeña, mediana o gran industria, talleres de mantenimiento de vehículos y almacén.
- 2.- Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del PGOU de Granada, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en el Cuadro del artículo 7.4.9 de la presente OME.
- 3.- En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

### **CAPÍTULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.**

#### **Artículo 7.13.1. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Industrial Aislada en los documentos gráficos del PGOU. 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.

#### **Artículo 7.13.2. Condiciones particulares de parcelación.**

- 1.- Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:
  - Superficie mínima: mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>).
  - Lindero frontal mínimo: veinte metros (20 m.).
- 2.- En el suelo urbano se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

#### **Artículo 7.13.3. Edificabilidad máxima.**

- 1.- La edificación de nueva planta o reforma, tendrá una edificabilidad máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>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 7.13.4. Alineación a vial o espacio público.**

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, con un valor mínimo para el retranqueo a cualquier lindero de tres metros (3 m.).

#### **Artículo 7.13.5. Ocupación de parcela.**

La ocupación máxima será de un cincuenta por ciento (50%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja. En todo caso, la ocupación podrá modificarse a través de Estudio de Detalle por las necesidades de la industria a implantar

#### **Artículo 7.13.6. Ocupación bajo rasante.**

- 1.- Sólo podrán construirse una planta de sótano o semisótano o las establecidas en la Normativa del PGOU.
  - 2.- La ocupación de los garajes en sótano o semisótano tendrá como límite el setenta y cinco por ciento (75%) del total de la parcela, pudiendo justificadamente diferir su proyección en planta de lo ocupado por la edificación sobre rasante para adecuarse a la mejor disposición de los accesos y distribución de las plazas de aparcamiento, sin necesidad de tramitar
- Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada.

Estudio de Detalle. No obstante, la superficie del 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.

#### **Artículo 7.13.7. Altura**

- 1.- La altura máxima en unidades métricas será la necesaria para el correcto funcionamiento de la industria que en ella se desarrolle.
- 2.- 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 calificación.

#### **Artículo 7.13.8. Patios.**

Se permiten los patios de luces, parcela y abiertos a fachada, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente Normativa.

#### **Artículo 7.13.9. Condiciones particulares de uso.**

- 1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación es el correspondiente a industrial, talleres y almacén.
- 2.- Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del PGOU de Granada, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en el Cuadro del artículo 7.4.9 de la presente OME.
- 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 normativa.
- 4.- En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

### **CAPÍTULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LAS CALIFICACIONES TERCIARIAS.**

#### **Artículo 7.14.1. Ámbito de aplicación.**

- 1.- Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Terciario en los documentos gráficos del PGOU de Granada. 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 PGOU de Granada.

#### **Artículo 7.14.2. Condiciones particulares de la calificación de terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.**

- 1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Terciario, distintas a Terciario en Instalación Singular, integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, con otras calificaciones dominantes de uso residencial atenderán a las condiciones establecidas para dichas calificaciones en lo que se refiere a las condiciones de ordenación propias de dicha tipología.
- 2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas como Terciario aisladas, o en parcelas calificadas como Terciario integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, distintas a Terciario en Instalación Singular, donde la no exista una calificación dominante de uso residencial se atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las condiciones de ordenación propias de esta tipología.
- 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.



**Artículo 7.14.3. Condiciones particulares de uso.**

- 1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a Terciario, Comercial, Oficinas, Espectáculos, Centros de reunión o Garajes.
- 2.- Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del PGOU de Granada, se permiten los usos pormenorizados compatibles relacionados en el Cuadro del artículo 7.4.9 de la presente Normativa.
- 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 7.14.4. Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado terciario en instalación singular.**

Parcela mínima. Para parcelas con calificación de Terciario destinadas a usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares, se establece una superficie mínima de una hectárea (10.000 m<sup>2</sup>.), 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 afección.

**Artículo 7.14.5. Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado terciario en Instalación Singular.**

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.

**Artículo 7.14.6. Ocupación de parcela para uso pormenorizado terciario en Instalación Singular.**

Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado terciario en Instalaciones Singulares, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación de la edificación será de un cien por cien (100%).

**Artículo 7.14.7. Ocupación bajo rasante para uso pormenorizado terciario en Instalación Singular.**

Se permite la construcción bajo rasante de hasta un máximo de cuatro (4) plantas de sótano, incluyendo la de semisótano.

**Artículo 7.14.8. Altura para uso pormenorizado terciario en Instalación Singular.**

2.- La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos centímetros (800 cm.), admitiéndose que las instalaciones alcancen dicha altura con una sola planta.

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 calificación.

4.- En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones 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 rebasarse inexcusablemente los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que en caso de ubicarse en zonas protegidas, 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 pertinentes.

**Artículo 7.14.9. Condiciones particulares para uso pormenorizado terciario en Instalación Singular.**

1.- Sólo se admite la implantación de este uso sobre los suelos calificados como Terciario con uso pormenorizado terciario en Instalación Singular.

2.- En todo caso se atenderá para la implantación de este uso a las condiciones de usos establecidas para el mismo en los artículos 6.2.17 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 suelos.

## **CAPÍTULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE INSTITUCIONAL PRIVADO.**

### **Artículo 7.15.1. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a los sectores calificados como Institucional Privado en los documentos gráficos del PGOU de Granada. 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 PGOU de Granada.

### **Artículo 7.15.2. Condiciones particulares de la calificación institucional privado comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.**

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Institucional Privado integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, con otras calificaciones dominantes de uso residencial atenderán a las condiciones establecidas para dichas calificaciones en lo que se refiere a las condiciones de ordenación propias de dicha tipología.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas como Institucional Privado aisladas, o en parcelas calificadas como Institucional Privado integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la no exista una calificación dominante de uso residencial se atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las condiciones de ordenación propias de esta tipología.

3.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado Institucional, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

## **CAPÍTULO XVI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

### **Artículo 7.16.1. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Equipamiento Comunitario en los documentos gráficos del PGOU de Granada. 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 PGOU de Granada.

### **Artículo 7.16.2. Implantación de usos de equipamiento comunitario público.**

Con carácter general, podrán implantarse usos de equipamiento comunitario de titularidad pública o privada, 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 justifiquen.

### **Artículo 7.16.3. Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.**

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, con otras calificaciones dominantes de uso residencial atenderán a las condiciones establecidas para dichas calificaciones en lo que se refiere a las siguientes condiciones de ordenación.

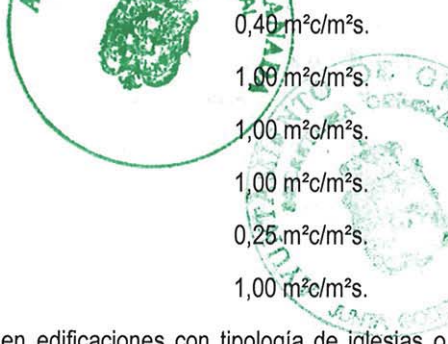
Si en la manzana no existiera una calificación dominante se atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos y de las correspondientes a intervenciones singulares.

En el supuesto de equipamiento deportivo descubierto, la parcela podrá ocupar el subsuelo al cien por cien (100%).

3.- En los Equipamientos Comunitarios se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima sobre rasante, no computable a los efectos de determinación de aprovechamiento en el caso de los equipamientos Comunitarios de carácter público:



## Normativa del PGOU



Equipamientos comunitarios universitarios ubicados en zona Campus:	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.
Resto Equipamientos comunitarios universitarios:	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.
Equipamientos comunitarios docentes:	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.
Equipamientos comunitarios deportivos cubiertos:	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.
Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos:	0,25 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.
Equipamientos comunitarios S.I.P.S:	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.
Equipamientos comunitarios S.I.P.S. Religiosos para actividades de culto en edificaciones con tipología de iglesias o similares:	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.
Equipamientos comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa:	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.
Equipamiento comunitario Cementerio:	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.

En el caso de equipamientos privados la edificabilidad máxima será la misma que para los equipamientos públicos considerando el cómputo de aprovechamiento correspondiente.

4.- Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

5.- No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario, en las que 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 urbana.

6.- 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 7.16.4. Condiciones particulares de uso.

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 PGOU de Granada.

## CAPÍTULO XVII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

### Artículo 7.17.1. Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Transportes e Infraestructuras Básicas en los documentos gráficos del 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 Granada..

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 afección.

### Artículo 7.17.2. Condiciones particulares de la calificación de Transportes e Infraestructuras Básicas asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Transportes e Infraestructuras Básicas integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, con otras calificaciones dominantes de uso residencial



## Normativa del PGOU

atenderán a las condiciones establecidas para dichas calificaciones en lo que se refiere a las condiciones de ordenación propias de dicha tipología.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas como Transportes e Infraestructuras Básicas aisladas, o en parcelas calificadas como Transportes e Infraestructuras Básicas integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la no exista una calificación dominante de uso residencial se atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las condiciones de ordenación propias de esta tipología.

3.- Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.

4.- 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 edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

5.- 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 7.17.3. Edificabilidad máxima.**

En las parcelas de Transportes e Infraestructuras Básicas se tendrá en cuenta una edificabilidad máxima de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, no computable a los efectos de determinación de aprovechamiento en el caso de las parcelas de transportes e Infraestructuras Urbanas de carácter público.

### **Artículo 7.17.4 Condiciones particulares de uso.**

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 PGOU de Granada.

2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos contenidas en 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.



## ANEXO 2





# Ordenanzas Municipales de Edificación

Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias del  
Ayuntamiento de Granada.







## ÍNDICE

### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

### TÍTULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN LOS USOS.

#### Capítulo I.- Usos Residenciales de la Edificación.

Sección 1ª.- Uso de Vivienda.

Sección 2ª.- Uso Hotelero y Residencia Comunitaria.

#### Capítulo II.- Usos Industriales de la Edificación.

Sección 1ª.- Uso de Pequeña, Mediana y Gran Industria y Uso de Taller de Mantenimiento, Entretenimiento y Reparación de Vehículos.

Sección 2ª.- Uso de Almacén.

#### Capítulo III.- Usos Terciarios de la Edificación.

Sección 1ª.- Uso de Comercial y Uso de Oficinas.

Sección 2ª.- Uso de Espectáculos o Centros de Reunión.

Sección 3ª.- Uso de Garajes

Sección 4ª.- Uso de Instalación Singular

#### Capítulo IV.- Usos de Equipamientos Comunitarios de la Edificación.

### TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN LAS DISTINTAS CALIFICACIONES.

#### Capítulo I.- Condiciones de situación y forma de los edificios.

#### Capítulo II.- Condiciones de calidad y accesibilidad de la edificación.

#### Capítulo III.- Condiciones de dotaciones y servicios de la edificación.

#### Capítulo IV.- Condiciones estéticas de la edificación.

#### Capítulo V.- Condiciones de la edificación según las calificaciones en suelo urbano.

Sección 1ª.- Condiciones particulares en calificación Residencial unifamiliar en manzana cerrada.

Sección 2ª.- Condiciones particulares en calificación Residencial unifamiliar en asociaciones lineales.

Sección 3ª.- Condiciones particulares en calificación Residencial unifamiliar aislada.

Sección 4ª.- Condiciones particulares en calificación Residencial plurifamiliar en manzana cerrada.

Sección 5ª.- Condiciones particulares en calificación Residencial plurifamiliar en bloque abierto.

Sección 6ª.- Condiciones particulares en calificación Residencial plurifamiliar con patio de manzana.

Sección 7ª.- Condiciones particulares en calificación Residencial Singular.

Sección 8ª.- Condiciones particulares en calificación Industrial en Manzana.

Sección 9ª.- Condiciones particulares en calificación Industrial Aislada.

Sección 10ª.- Condiciones particulares en calificación de Terciario.

Sección 11.- Condiciones particulares en calificación Institucional Privado.

Sección 12ª.- Condiciones particulares en calificación de Equipamiento.

Sección 13ª.- Condiciones particulares en calificación de Transporte e Infraestructuras Básicas.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Se establece en el artículo 47 de la Constitución Española el “derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” y que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”. En el artículo 23 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, se establece que las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de Planeamiento en contenidos que no deban de formar parte necesariamente de ellos.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Granada fue aprobado por la resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de fecha de 9 de Febrero de 2001, y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía con fecha 6 de marzo de 2001, y publicación de normativa en el B.O.P. nº 105, de fecha 10 de mayo de 2001.

El citado Plan, tiene por objeto la ordenación integral del territorio del municipio de Granada, con la definición de los elementos básicos de la estructura general de su territorio, la clasificación del suelo estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

Junto con el Plan General de Granada, fueron aprobadas Ordenanzas, que conformaban la normativa urbanística de Granada, ordenanzas tales como, Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización y la Ordenanza reguladora de los usos y condiciones de los locales de espectáculos y reunión. No obstante dentro de la normativa del Plan General en las Disposiciones de Carácter General, concretamente el título séptimo está dedicado a la Regulación de la Edificación.

En aras de aportar una mayor simplicidad, mayor facilidad de uso, comprensión y mayor seguridad jurídica ha sido redactada la presente Ordenanza Municipal de Edificación.

Estas Ordenanzas se elaboran a iniciativa del Ayuntamiento de Granada, con el fin de determinar, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística vigente en el municipio, las condiciones a las que se han de adecuar las obras y actuaciones de edificación, así como las restantes objeto de atención y regulación en las mismas, con lo que se está dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo antes citado de la LOUA, completando la ordenación urbanística establecida en el PGOU-01 vigente, desarrollando contenidos que no forman parte necesariamente del planeamiento.

## MARCO LEGAL DE ELABORACIÓN DE LA ORDENANZAS.

La presente Ordenanza se elabora en el marco legal conformado por el conjunto de disposiciones legales vigentes.

De todas esas disposiciones, merecen una particular atención en este momento, las dos que se indican a continuación.

Por un lado, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de Diciembre e dicha Ley. En concreto, en los artículos 23, 24 y 25 de la citada Ley, donde se regulan las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, con incidencia, entre otros extremos, en cuestiones relacionadas tanto con la edificación y regulación pormenorizada de usos del suelo.

Por otro, el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada, concretamente lo previsto en el artículo 1.1.5.d.

Debiendo destacarse así mismo por lo que afecta a la ordenanza que aprobamos, lo dispuesto tanto Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, como en el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, y el conjunto de disposiciones promovidas en su desarrollo.

## OBJETO

Su objetivo es el de determinar las pautas de construcción de las edificaciones proyectadas, prestando atención a cuestiones relacionadas con la habitabilidad, la seguridad, la calidad constructiva, etc. de las mismas, diferenciando a ese respecto la naturaleza y/o condicionantes propios de las mismas en atención a su destino, bien a usos residenciales, bien a otros usos.

Con ese fin, la presente Ordenanza pretende completar la ordenación urbanística establecida en el P.G.O.U. de Granada y demás instrumentos de Planeamiento que lo desarrollen, mediante la regulación pormenorizada de las condiciones de las edificaciones sea cual sea su uso.



## Ordenanzas Municipales de Edificación



Asimismo decir que se ajustan a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad, ahorro energético y calidad de las construcciones y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico cultural, natural y paisajístico.

Además, en lo concerniente a las edificaciones ha de tenerse en cuenta que estas Ordenanzas vienen asimismo a complementar el referente legal básico en este momento en la materia, conformado por el Código Técnico de Edificación, aprobado por el Gobierno en Consejo de Ministros el 17 de marzo, a través del Real Decreto 314/2006, y publicado en el BOE número 74, de 28 de marzo, en vigor plenamente a fecha de hoy, representa el nuevo marco normativo que regula la edificación en nuestro país, da cumplimiento a los requisitos básicos de la LOE y armoniza nuestro marco legal con diversas Directivas europeas.

Estas Ordenanzas y sus previsiones serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Granada.

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 1. Objeto.

1.- En base a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la LOUA, la presentes Ordenanzas Municipales de Edificación (OME) tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por el PGOU vigente en Granada y el resto de instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollan, sin afectar a los elementos que deban formar parte necesaria del planeamiento conforme a lo establecido por la LOUA, todo ello de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

2.- Las presentes OME regulan aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, que sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

### Artículo 2. Ámbito de aplicación. Interpretación.

1.- Las presentes Ordenanzas deberán ser cumplidas en todas las edificaciones integradas en suelo urbano ordenadas directamente por el Plan General de Ordenación Urbanística y con carácter supletorio en suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo, o por remisión del mismo y en suelo urbanizable por remisión del instrumento de planeamiento que los desarrolle o por ausencia de regulación, ya sean objeto de licencia, declaración responsable o comunicación bajo la responsabilidad del Técnico que suscriba el proyecto o declaración técnica responsable a tenor de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal Reguladora de Licencias, Obras y Actividades, aprobada por Acuerdo de Pleno Municipal, publicada en el BOP el 19 de septiembre del 2012.

2.- En los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva, 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.

## TITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN LOS USOS.

### CAPITULO I.- USOS RESIDENCIALES DE LA EDIFICACIÓN.

#### Sección 1ª.- Uso de Vivienda.

### Artículo 3. Condición de vivienda.

1.- Las viviendas deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

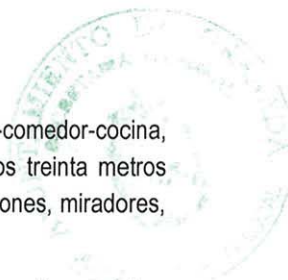
- a.- Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación -estancias, dormitorios y despachos- tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas OME.
- b.- Al menos una pieza habitable recaerá sobre calle, espacio libre de dominio y uso público o privado, o patio de manzana según su definición en la presente OME.

### Artículo 4. Condición de vivienda hipogea.

- 1.- Se entiende por vivienda hipogea aquélla que cuenta con alguna de sus dependencias habitables excavada en cueva.
- 2.- 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 ellas se establece en la Normativa del PGOU, no teniendo que cumplir estrictamente las condiciones de salubridad referentes a ventilación e iluminación que se determinan en las presentes OME.
- 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 construcción o ampliación de nuevas cuevas viviendas hipogeas en el término municipal.

### Artículo 5. Programa funcional mínimo de viviendas.

1.- La vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor, cocina, un dormitorio principal, y un cuarto de baño completo, compuesto por ducha o bañera, inodoro y lavabo.



No obstante, podrán disponerse viviendas compuestas como mínimo 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 (30 m<sup>2</sup>.), dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, miradores, tenderos, ni espacios anejos.

2.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias por el proyectista, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

#### **Artículo 6. Superficies mínimas de las viviendas.**

1.- Para **viviendas promovidas en régimen libre**, en función del número de piezas de dormitorio, las superficies útiles mínimas de las viviendas serán las que siguen:

Viviendas de un solo espacio:	30 metros cuadrados.
Viviendas de 1 dormitorio:	35 metros cuadrados.
Viviendas de 2 dormitorios:	45 metros cuadrados.
Viviendas de 3 dormitorios:	60 metros cuadrados.
Viviendas de 4 o más dormitorios:	70 metros cuadrados.

Se admitirán superficies útiles mínimas distintas a las anteriormente reguladas, propias de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias por el proyectista, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento.

2.- Para viviendas promovidas en régimen de protección oficial, en relación con las superficies mínimas 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 restrictivas.

#### **Artículo 7. Dimensiones mínimas de las distintas piezas.**

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 supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que determinase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

2.- El proyectista podrá justificar la propuesta de dimensiones superficiales más pequeñas siempre que acredite su adecuado servicio en función del tipo de vivienda diseñado.

#### **Artículo 8. 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 el establecido en la normativa aplicable a las viviendas de protección pública.

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 en el apartado anterior, 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 centímetros (220 cm.).

#### **Artículo 9. Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.**

Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las viviendas así como a las distintas piezas de las éstas se ajustarán a lo establecido en la normativa aplicable de accesibilidad y seguridad.

#### **Sección 2ª.- Uso Hotelero y Residencia Comunitaria.**

#### **Artículo 10. Dimensiones de las distintas piezas para el uso de Alojamiento Hotelero y Residencia Comunitaria.**



## Ordenanzas Municipales de Edificación

1.- Las dependencias de los alojamientos hoteleros y las residencias comunitarias responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afeción, siendo en su defecto de aplicación los valores mínimos expresados en las presentes OME para las estancias asimilables a las del uso de vivienda.

2. Si por las características del establecimiento o la residencia, las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán asegurarse en todo caso la perfecta evacuación de los humos y gases que pudieran producirse.

### **Artículo 11. Altura libre de plantas destinadas a uso de Alojamiento Hotelero y Residencia Comunitaria.**

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 el establecido en la legislación sectorial de aplicación, y en todo caso, nunca será inferior a los valores establecidos para el uso de vivienda.

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.

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 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 en el apartado anterior, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura. En todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia vividera el valor de doscientos veinte centímetros (220 cm.).

### **Artículo 12. Dimensiones de los accesos y elementos comunes en edificios con uso de Alojamiento Hotelero y Residencia Comunitaria..**

Los accesos exteriores, e interiores a las distintas piezas, se atenderán a las dimensiones mínimas señaladas para las viviendas.

### **Artículo 13. Dotación de aseos en edificios con uso de Alojamiento Hotelero y Residencia Comunitaria.**

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 y/o residencia comunitaria deberá disponer de aseos públicos, a razón de al menos dos lavabos y dos inodoros, por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>.) de superficie útil destinada a la citada actividad de carácter público (al margen de las habitaciones que sirven de alojamiento si éstas están dotadas de aseos propios). La dotación de inodoros deberá ampliarse en dos unidades, por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>.) de superficie útil adicionales o fracción. La dotación de lavabos deberá ampliarse en dos unidades por cada doscientos cincuenta 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 afeción.

## **CAPÍTULO II.- USOS INDUSTRIALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **Sección 1ª.- Uso de Pequeña, Mediana y Gran Industria y Uso de Taller de Mantenimiento, Entretenimiento y Reparación de Vehículos.**

#### **Artículo 14. Altura libre de las plantas destinadas a uso industrial.**

1.- 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 centímetros (240 cm.). 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 centímetros (220 cm.).

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de doscientos cuarenta 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.

#### **Artículo 15. Dotación de aseos en edificios destinados a usos industriales.**



En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afectación, los edificios destinados a usos industriales, deberán disponer aseos atendiendo al mayor de los siguientes valores: dos aseos completos, compuesto de inodoro, lavabo y ducha por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>.) de superficie útil o fracción destinada al uso industrial.

### **Sección 2ª.- Uso de Almacén.**

#### **Artículo 16. 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 centímetros (220 cm.).

### **CAPITULO III.- USOS TERCARIOS DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **Sección 1ª.- Uso de Comercial y Uso de Oficinas.**

#### **Artículo 17. Cómputo de la superficie útil de venta en establecimientos comerciales y oficinas.**

A los efectos de cómputo de la superficie útil relacionada con la actividad comercial o de oficinas, se deberán considerar las superficies de todas las dependencias relacionadas con la actividad desarrollada (ocupable por personas) a las que el público tiene acceso, excluyéndose las superficies destinadas a zonas de exposición, a acceso restringido inaccesibles para el público, tales como despachos privados, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos, etc.

#### **Artículo 18. Altura libre de plantas en edificios con uso comercial y de uso de oficinas.**

1.- En edificios destinados a usos de comercio y de oficinas con carácter exclusivo, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será la establecida para la vivienda de protección oficial. 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 centímetros (220 cm.).

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado 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 centímetros (220 cm.).

#### **Artículo 19. Dotación de aseos en edificios de uso comercial y de oficinas.**

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afectación, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

a.- Todo edificio destinado a uso comercial y de oficinas así como los locales con los mismos usos, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal del comercio con el correspondiente vestíbulo o elemento constructivo de independencia, cuando su superficie útil total no supere los cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie útil, computada según lo dispuesto en el artículo 17 de las presentes OME.

b.- Para superficies útiles comerciales mayores, deberá disponerse dos aseos públicos compuestos por inodoro y lavabo, por cada setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m<sup>2</sup>.) o fracción de superficie útil computada según lo dispuesto en el artículo 17 de las presentes OME.

c.- Para superficies útiles mayores en uso de oficinas, deberán disponerse dos aseos públicos compuestos por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>.) de superficie útil o fracción computada según lo dispuesto en el artículo 17 de las presentes OME.

d.- En el caso de que se requieran aseos públicos no será necesaria la dotación de aseos de uso privado.

2.- Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad principal, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo o elemento constructivo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afectación. No será exigible la independencia de los aseos en los términos señalados en situaciones de edificaciones existentes donde se acredite la imposibilidad de su materialización o en el supuesto de locales inferiores a cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) útiles para el uso de oficinas y comercial computados según lo dispuesto en el artículo 17 de las presentes OME.

3.- Sólo será exigible la normativa vigente en materia de accesibilidad para los aseos de uso público y no para los aseos de uso del personal. En cuanto a la implantación de aseos accesibles situados en locales pequeños, siendo éstos aquellos cuya superficie de uso público no excede de 100 m<sup>2</sup> y cuya ocupación de público no excede de 50 personas, y puesto que el objetivo es facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los servicios higiénicos accesibles a las personas con discapacidad, pueden plantearse soluciones alternativas, siempre que sean admisibles conforme al resto de reglamentación aplicable.

4.- En el caso de agrupaciones de varios comercios (tipo galerías comerciales) o agrupación de oficinas (o agrupación simultánea de comercios y oficinas) podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

5.- En el caso de que no se requiera licencia de obras para implantar una actividad existente de oficinas no será exigible la dotación mínima de aseos establecida en el presente artículo.

### **Sección 2ª.- Uso de Espectáculos o Centros de Reunión.**

#### **Artículo 20. 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 cincuenta centímetros (250 cm.) 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 centímetros (220 cm.).

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado 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 se admitirá ninguna dependencia destinada a este uso con altura libre inferior a doscientos veinte centímetros (220 cm.).

#### **Artículo 21. 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 disponer, cuando menos, de dos aseos públicos compuestos por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>.) de superficie útil o fracción.

En cuanto a la implantación de aseos accesibles situados en locales pequeños, siendo éstos aquellos cuya superficie de uso público no excede de 100 m<sup>2</sup> y cuya ocupación de público no excede de 50 personas, y puesto que el objetivo es facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los servicios higiénicos accesibles a las personas con discapacidad, pueden plantearse soluciones alternativas, siempre que sean admisibles conforme al resto de reglamentación aplicable.

2.- Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por un vestíbulo o cualquier otro elemento constructivo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.- En aquellos edificios de asociaciones industriales, comerciales -galerías comerciales o centros comerciales-, de equipamientos o infraestructuras, en los que se incluyan locales de espectáculos o centros de reunión, éstos deberán contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados regulados en el apartado 1 del presente artículo. Todo ello, siempre que estos locales sean de nueva implantación y tengan más de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie útil.

4.- En el caso de locales destinados a espectáculos o centros de reunión que se integren como un servicio vinculado a la actividad principal no se requerirán aseos propios.

5.- En edificios catalogados o en aquellos que por las dimensiones y características específicas del local no sea posible el cumplimiento de las Ordenanzas en cuanto a dotaciones mínimas de aseos, previo informe favorable de la Ponencia Técnica del Área Urbanismo, Obras y Licencias, podrá ser autorizado un único aseo público para ambos sexos compuestos por inodoro y



lavabo independizado del resto del local por vestíbulo o cualquier otro elemento constructivo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

#### **Artículo 22. Dimensiones de las plazas de aparcamientos en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.**

- 1.- La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será como mínimo la establecida para las viviendas de protección oficial. 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 se diseñarán con arreglo a lo dispuesto en la normativa de vivienda de protección oficial. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con la línea de edificación del inmueble y tendrá una altura mínima de doscientos tres centímetros (203 cm.).
- 4.- En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento y las rampas en curva, del doce por ciento, 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 cumplirán la normativa establecida para la vivienda de protección oficial. En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.
- 5.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta centímetros cuando cuenten con doble sentido de circulación. Las calles de un sólo sentido de circulación en donde no se ubiquen plazas de aparcamiento dispondrán de una anchura mínimo de trescientos centímetros (300 cm.). Las calles en donde se ubiquen accesos a plazas de aparcamiento deberán contar con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta centímetros (450 cm.).

#### **Sección 3ª.- Uso de Garajes**

##### **Artículo 23. Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.**

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte centímetros (220 cm.) medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo al nivel de techo.

##### **Artículo 24. Dotación de aseos en edificios con uso de garajes.**

- 1.- En garajes de uso público y en ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer dos aseos públicos compuesto por inodoro y lavabo, por cada dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>.) de superficie útil o fracción.
- 2.- Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el anterior número del presente artículo los garajes vinculados a viviendas unifamiliares o plurifamiliares.
- 3.- En caso de que el garaje se implante en edificios de uso de vivienda plurifamiliar y se generen más de dos plazas de aparcamiento por vivienda, será obligatorio al menos dos aseos públicos compuesto por inodoro y lavabo.

#### **Sección 4ª.- Uso de Instalación Singular**

##### **Artículo 25. Condiciones dimensionales y dotacionales para edificios con uso de instalación singular.**

- 1.- Deberá atenderse al cumplimiento de los condicionantes dimensionales y dotacionales siguientes:
  - a.- Altura libre de plantas en edificios con uso de Terciario en Instalación Singular: Las dependencias destinadas a establecimientos en edificios de terciario en instalación singular, deberán contar con una altura libre mínima entre el suelo y techo acabados de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) 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 centímetros. En las zonas de garaje la altura mínima será de doscientos veinte centímetros (220 cm.) medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo, incluidas instalaciones, al nivel de techo.
  - b.- Para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante. 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 Andalucía.

c.- Dotación de aseos en edificios con uso de Terciario en Instalación Singular: En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer dos aseos públicos compuestos por inodoro y lavabo, por cada setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m<sup>2</sup>.) útil o fracción. Además, cada uno de los establecimientos que se destinen a uso de espectáculos o centros de reunión deberá contar con dotación de dos aseos independientes del resto de la instalación, uno de ellos accesible, siempre que estos locales sean de nueva implantación y tengan más de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>.) de superficie útil. En caso de que estos establecimientos tengan menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie útil sólo será necesario un único aseo para ambos sexos accesible y con el correspondiente elemento constructivo de independencia.

d.- Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

#### **CAPÍTULO IV.- USOS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS DE LA EDIFICACIÓN.**

##### **Artículo 26. Altura libre de techos en edificios con uso de equipamiento comunitario.**

1.- Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados siguiendo los mismos criterios establecidos para el uso de vivienda. 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 centímetros (220 cm.).

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho 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 centímetros (220 cm.).

##### **Artículo 27. Dotación de aseos en edificios con uso de equipamiento comunitario.**

1.- Para la dotación de aseos en edificios de uso comunitario se estará a lo dispuesto para el uso de oficinas en el artículo 19 de las presentes OME.

2.- 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.

#### **TÍTULO III. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN LAS DISTINTAS CALIFICACIONES.**

##### **CAPÍTULO I. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

##### **Artículo 28. Definición de las condiciones de forma de los edificios.**

Se entiende por condiciones de forma de los edificios a aquéllas que definen el volumen y la forma de las edificaciones en sí mismas, de conformidad con las condiciones particulares de calificación.

##### **Artículo 29. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones de 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 protección.

##### **Artículo 30. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

1.- La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cuarenta por ciento (40%) a línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de dos metros (200 cm.) la cota de la cara superior del forjado de última planta.





- 2.- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte centímetros (120 cm.), medidos desde la cota de acabado de la azotea. En aquellos tramos en que el peto linda con el emplazamiento de las instalaciones no techadas que se ubiquen sobre cubierta, éste podrá alcanzar los dos con cincuenta metros (250 cm.) de altura con objeto de ocultar su visión, posibles ruidos y otras molestias.
- 3.- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm.).
- 4.- La maquinaria de ascensores, u otras instalaciones tales como chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas, demás elementos técnicos y construcciones ligadas a ellos, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, con las alturas y dimensiones apropiadas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por el CTE, y en su defecto, las del buen hacer constructivo. 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 paisajes de interés.
- 5.- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.
- 6.- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, siendo la altura máxima para estas construcciones de trescientos treinta centímetros (330 cm.) sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.
- 7.- Instalaciones de recreo no cubiertas asociadas al uso de la edificación, en este caso las dimensiones de las barandillas y petos se ajustará a las necesidades mínimas de la actividad que se instale.
- 8.- Las pérgolas que se instalen cumpliendo los parámetros fijados en el artículo 61 de la presente OME.

#### **Artículo 31. Acceso a los patios.**

- 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 centímetros (130 cm.) por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### **Artículo 32. Construcciones en los patios.**

- 1.- 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, salvo lo regulado en el apartado siguiente.
- 2.- Se admiten instalaciones que tenga por objeto garantizar la funcionalidad, evacuación y accesibilidad del edificio, y no pueda ubicarse en otro sitio, dentro del patio siempre que no dificulten su función específica y ocupe el mínimo espacio posible.

#### **Artículo 33. Cubrición de los patios.**

- 1.- Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), a cualquier cota por encima de la planta baja, siempre que se asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición.
- 2.- Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos tipo chapa galvanizada y/o plastificada.

### **CAPÍTULO II. CONDICIONES DE CALIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

#### **Artículo 34. Definición.**

- 1.- Son condiciones de calidad, salubridad, seguridad, ahorro energético y accesibilidad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y el posterior uso de los edificios.

2.- Estas condiciones serán las establecidas en el Código Técnico de la Edificación, restante legislación sectorial de aplicación, así como en las presentes OME.

#### **Artículo 35. Ámbito de aplicación.**

- 1.- Las condiciones de calidad, salubridad, seguridad, ahorro energético y accesibilidad son de aplicación a las obras de nueva planta y a las actuaciones que se realicen sobre las edificaciones existentes.
- 2.- Quedará exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo, las edificaciones y/o elementos catalogados en el PGOU de Granada y planeamiento especial de protección que, por la aplicación de las mismas, puedan ver alterados sus valores protegidos.

#### **Artículo 36. Pieza habitable.**

- 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 o privado.
  - c.- Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces, abiertos y/o patio de manzana.
  - d.- En caso de que no se den alguna de las condiciones anteriores, se pueda asegurar la ventilación necesaria y el resto de normativa sectorial aplicable según el uso al que se destine.
- 3.- Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos establecidas en el PGOU y las presentes Ordenanzas, así como en las derivadas de la legislación sectorial aplicable.
- 4.- 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.

#### **Artículo 37. Iluminación.**

- 1.- Los huecos de iluminación de las piezas habitables en caso de ser necesarios deben tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.
- 2.- 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 efecto.

#### **Artículo 38. Dotación de ascensores en edificios.**

- 1.- El número y características de los ascensores a prever será el derivado de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de su disposición en edificios destinados a los distintos usos. 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 justificados por el proyectista.
- 2.- No requieren de la instalación de ascensor los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.
- 3.- Se atenderá además a lo dispuesto al efecto en las condiciones de uso de la normativa del PGOU y las presentes OME.
- 4.- 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 físicas.
- 5.- Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio, en aquellas plantas donde existan estas zonas comunes de circulación.



- 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 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 destinen. 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 afección.
- 10.- En edificios existentes que carezcan de ascensor podrán ubicarse éstos en patios o espacios privados siempre que ocupen el mínimo espacio posible, y que se asegure la necesaria ventilación que justifican la existencia de dichos patios. Excepcionalmente podrán instalarse ascensores en estos mismos edificios si carecen de patios (o sus dimensiones y características hacen imposible su instalación en ellos) en sus fachadas, apoyados en espacio público, siempre que no dificulten la circulación en dichos espacios y cuenten con la debida autorización municipal para su ocupación en régimen de concesión administrativa.
- 11.- En todo caso, en el caso de edificios carentes de ascensor que consideren la implantación de éste, se considerarán todas las soluciones posibles que mejoren su accesibilidad.
- 12.- Para el caso de uso de garajes bajo rasante implantados en edificios destinados a vivienda plurifamiliar sólo será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante y cuando así lo determine la normativa sectorial de aplicación.

### **CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

#### **Artículo 39. Definición.**

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 40. Ámbito de aplicación.**

- 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 establecidas en el Código Técnico de la Edificación, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes, sin perjuicio del cumplimiento la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas y serán de obligado cumplimiento bajo la responsabilidad del técnico proyectista y/o director de obras.

#### **Artículo 41. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.**

- 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.
- 3.- Las nuevas edificaciones, u obras en fachadas de edificios existentes, deberán proceder al soterramiento o canalización oculta y eliminación del cableado y demás dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

En el caso de despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, actualmente la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (artículo 34.5), así como en la Ordenanza Municipal Reguladora de Canalizaciones y Redes de Servicios (BOP 172 de 10 de septiembre de 2014).

4.- Todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, así como las construcciones asociadas a ellas, 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 con su implantación. Se prohíben las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores del edificio.

#### **Artículo 42. Instalaciones de climatización.**

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 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.

3.- Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección, en especial la normativa de protección acústica.

4.- En edificios de nueva construcción se deberá prever en el proyecto la posible localización de la instalación de climatización en el inmueble, integrándola en la composición del edificio.

#### **Artículo 43. Servicios postales.**

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

#### **Artículo 44. Evacuación de humos.**

1.- En edificios de nueva construcción se debe prever la disposición de conductos de humos integrados en la construcción, con salida en las cubiertas, tanto para las viviendas como para todos los locales, no permitiéndose 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. En cualquier caso, se asegurará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

3.- En edificios existentes los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta. 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 edificios existentes donde no existan las cajas o registros señalados, los conductos podrán discurrir por patios siempre que se integren adecuadamente asegurando condiciones estéticas aceptables; en caso de que sea imposible la ubicación de los conductos en patios, ya sea por las características de estos o por su inexistencia, estos podrán discurrir por las fachadas asegurando la integración de material y color en condiciones estéticas aceptables.

4.- Las salidas directas a fachada de humos y olores de cocinas o cualquier otro elemento emisor sólo se permitirán en caso de no ser posible su salida a cubierta, debiendo, en ese caso, instalarse a la máxima altura que el local permita y al menos a dos metros del suelo y provistas de los correspondientes elementos de eliminación de depuración de humos, olores y partículas, con rejillas orientadas para que se minimice su impacto.

#### **Artículo 45. Evacuación de residuos sólidos.**

1.- 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 y residuos que produzcan. Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación.



2.- 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 inmuebles.

#### **CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.**

##### **Artículo 46. Definición.**

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 47. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal, declaración responsable o comunicación. 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 Normas. 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.

No se concederán licencias de conservación y mantenimiento de fachadas que atente contra el paisaje y el patrimonio.

##### **Artículo 48. Composición y materiales de las fachadas.**

- 1.- Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluida la baja, debiendo resolverse en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia.
- 2.- La composición de todas las fachadas del edificio se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.
- 3.- En todas las edificaciones en esquina será obligatorio para el promotor de la actuación 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.
- 4.- Se deberá realizar el acabado en planta baja con tratamiento anti-grafiti. Si la planta baja estuviere compuesta de locales comerciales, el tratamiento se exigirá con la licencia de obras, declaración responsable o comunicación de cada local.

##### **Artículo 49. Modificaciones de fachadas existentes.**

1.- Se entiende que son fachadas existentes aquellas edificaciones que ya cuentan con la correspondiente Licencia de Ocupación y/o Utilización

2.- 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 ubica.

Se exceptúan las actuaciones que se realicen con carácter individual sobre los locales en planta baja del inmueble sin afectar al conjunto global de la fachada.

3.- En caso de solicitud de obras de mantenimiento o remodelación de fachada se podrá exigir por el Ayuntamiento que se proceda a la adecuación de ésta a unas condiciones estéticas mínimas si dicha fachada se considera discordante con el entorno patrimonial en el que se integra el inmueble al que pertenece.

4.- Igualmente podrá procederse al cerrado de cuerpos abiertos existentes en fachada, de forma individual o colectiva, siempre y cuando responda a un diseño sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. Dicho proyecto será presentado por el propietario con 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 el caso de no afectar las condiciones del entorno los cuerpos abiertos podrán cerrarse en sus laterales con materiales ligeros y transparentes, para asegurar el aislamiento térmico y acústico de éstos.

## Ordenanzas Municipales de Edificación

En caso de que se proceda al cierre de los laterales de los cuerpos abiertos con otro tipo de materiales se habrán de seguir los criterios establecidos en la Normativa vigente del PGOU.

6.- La administración municipal podrá instar en un plazo determinado al propietario o comunidad de propietarios de un inmueble en caso de existencia de cierres anárquicos de terrazas y/o balcones en éste, a que presente un proyecto de conjunto para la adecuación de toda la fachada a un diseño unitario, así como a su posterior ejecución del proyecto, pudiendo, en caso de no presentación o ejecución girar multas coercitivas.

7.- Queda expresamente prohibida la colocación de capialzados exteriores a los huecos de la edificación, salvo que los mismos respondan 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 50. Soportales.

1.- En aquellas zonas o calificaciones donde el planeamiento permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 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 ciento ochenta centímetros (180 cm.).
- c.- La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a la fijada para la planta baja en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

2.- La rasante del soportal no podrá superar con carácter general la rasante de la planta baja que lo soporta. En el caso de que parte del soportal abierto al acceso libre se eleve sobre la rasante oficial deberá dotarse de la correspondiente protección o medidas de evacuación siempre que no impida el acceso libre al público.

3.- Los soportales de nueva creación deberán afectar al frente íntegro de la manzana en la que se integra el inmueble.

### Artículo 51. Zócalos.

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.

En caso de aceras de ancho inferior a ciento veinticinco centímetros (125 cm.) no se admite ningún tipo de saliente.

2.- El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada cinco centímetros (5 cm.). 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. Será obligatorio su tratamiento con materiales anti-grafiti.

### Artículo 52. Cuerpos salientes o balcones.

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.

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 sobre la calle o espacio público si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

Calles o espacio público de ancho:

Mayor de 25 m.	1,20 m.
Entre 25 m. y 20 m.	1,00 m.
Entre 20m. y 12 m.	0,80 m.



0,40 m.



Inferior a 12 m.

4.- El saliente se computará a partir del paramento de fachada.

5.- Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta centímetros (60 cm.) de la medianería sobre el plano de fachada.

6.- Los cuerpos salientes se situarán dejando una altura libre mínima de tres metros (300 cm.) sobre la rasante de la calle.

#### **Artículo 53. Elementos salientes.**

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 centímetros (15 cm.) respecto al paramento de fachada. En planta baja no podrán superar los cinco centímetros (5 cm.) en el caso de aceras existentes de ancho mayor de ciento veinticinco centímetros (125 cm.), en caso de aceras de ancho inferior no podrán sobresalir.

3.- Para el caso de piezas de aleros y cornisas, 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 metros (3 m.), debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido cuarenta centímetros (40 cm.) 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.

#### **Artículo 54. Toldos.**

1.- La altura libre mínima de toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de tres metros (3 m.), debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos cuarenta centímetros (40 cm.).

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 centímetros (250 cm.). No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

#### **Artículo 55. Portadas, escaparates, anuncios y muestras.**

1.- La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cinco centímetros (5 cm.), con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento, hasta una altura mínima de 3 metros (300 cm.).

2.- En el caso de aceras existentes de ancho menor de ciento veinticinco centímetros (125 cm.), no se admitirá ninguna clase de saliente.

3.- Los carteles o rótulos de identidad 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.

Los vuelos de anuncios y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los cuerpos y elementos salientes en las presentes OME.

#### **Artículo 56. Medianerías.**

1.- Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada, de tal forma que queden integradas en el color y textura de las mismas.

2.- Con el fin de garantizar el debido ornato público, el Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de obras de mejora en paños medianeros visibles desde determinados espacios públicos de importancia estética y patrimonial para la ciudad.

#### Artículo 57. Cubiertas.

- 1.- La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.
- 2.- 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 público.
- 3.- 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 58. Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Los elementos de calefacción, acondicionamiento de aire, placas solares y fotovoltaicas, antenas, construcciones anejas necesarias y, en su caso, depósitos de agua deberán quedar integrados, en la medida de lo posible, 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.

#### Artículo 59. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.

El cercado de parcelas y solares responderá a tres supuestos:

- 1.- Solares ubicados en suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación. Deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2 m.) y tres metros (3 m.), mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada, previendo una puerta de acceso. Será obligatorio mantener el decoro y limpieza del paramento exterior del cerramiento. Si tienen licencia de obras de edificación solicitada, se admitirá el vallado con carácter provisional, que será portante en sí mismo.
- 2.- Los cerramientos hacia el 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 metros (3 m.) medida desde la cota más baja. En caso de existir diferencia de rasante entre los espacios a separar superior a un metro (1 m.), el muro de separación entre ambos no podrá superar los dos metros (2 m.) desde la rasante del espacio más alto. En todo caso, los cerramientos de parcelas hacia fincas colindantes tanto interiores como exteriores tendrán una altura mínima de dos metros (2 m.) realizados con elementos que garanticen la privacidad y ausencia de vistas sobre las fincas colindantes.
- 3.- Parcelas ubicadas en suelo urbano urbanizado o en proceso de urbanización no consolidado por la edificación. Se admitirá su vallado con carácter provisional que será portante en sí mismo.
- 4.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

#### Artículo 60. Protección de elementos naturales y vegetales.

- 1.- Los espacios que se encuentren ajardinados en la actualidad deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, especialmente las de gran porte y/o especial valor botánico.
- 2.- Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés deberá expresarse dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y, en su caso, venir reflejado en el correspondiente proyecto técnico. El promotor 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.
- 3.- La sustitución del arbolado de gran porte existente 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 del mismo porte que las desaparecidas o, en caso de imposibilidad justificada de tal extremo, por la especie predominante en el conjunto del arbolado próximo.

#### Artículo 61. Pérgolas.

- 1.- 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.





2.- 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 responderán a dimensiones que impidan tener la consideración de estructura portante
- 3.- Las pérgolas se podrán cubrir horizontalmente con materiales constructivos no estructurales fijos o móviles siguiendo los criterios establecidos en la Normativa vigente del PGOU.
- 4.- En el caso de no afectar las condiciones del entorno la superficie cubierta con la pérgola podrá ser cerrada en sus laterales con materiales ligeros y transparentes, para asegurar el aislamiento térmico y acústico de la misma.

#### **Artículo 62. Canaletas y Molduras para entubado de cableado en fachadas. .**

1.- El presente artículo tiene por objeto regular el paso por fachada de cableado de suministro eléctrico y de telecomunicaciones ajeno al edificio o vivienda.

2.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa particular y condiciones técnicas y de seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3.- Sólo será exigible la canalización del cableado en actuaciones generales, entendiéndose por éstas, las que se ejecutan en fachadas de edificios en todo su conjunto, exceptuándose el caso en que la disposición de las alineaciones de fachada de los edificios afectados impida una ejecución lógica del trazado de la canalización.

4.- La canalización se deberá ejecutar oculta en fachada, salvo que la actuación se limite al pintado de ésta o se realice sobre patrimonio catalogado, casos en los que se exigirá la colocación de una moldura bajo la cual se ubique la canaleta.

Las canalizaciones discurrirán por el frente del forjado en sentido horizontal y por la línea de medianería o cambio de cota de forjado en sentido vertical.

Dentro de la canalización deben discurrir al menos tres tubos en vacío de treinta y cinco milímetros (35 mm.) como mínimo por donde deberá discurrir el cableado.

5.- En el caso de despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, actualmente la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como en la Ordenanza Municipal Reguladora de Canalizaciones y Redes de Servicios (BOP 172 de 10 de septiembre de 2014).

### **CAPÍTULO V. CONDICIONES DE LA EDIFICACION SEGÚN LAS CALIFICACIONES EN SUELO URBANO**

#### **Sección Primera. Condiciones particulares de la calificación Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.**

##### **Artículo 63. Ámbito de aplicación y condiciones particulares de estética.**

1.- Las determinaciones establecidas en el presente Sección serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada en los documentos gráficos del PGOU.

2.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3.- 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, con tratamiento anti-grafiti, atendiendo al número de plantas fijado en el PGOU.

#### **Sección Segunda. Condiciones particulares de la calificación Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales.**

##### **Artículo 64. Ámbito de aplicación y condiciones particulares de estética.**

1.- Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a todas las edificaciones de los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, en los documentos gráficos del PGOU de Granada.

2.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.



## Ordenanzas Municipales de Edificación

3.- 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, celosía o elementos macizos con tratamiento anti-grafiti, con una altura máxima de cerramiento de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.).

### **Sección Tercera. Condiciones particulares de la calificación Residencial Unifamiliar Aislada.**

#### **Artículo 65. Ámbito de aplicación y condiciones particulares de estética.**

1.- Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada, en los documentos gráficos del PGOU de Granada

2.- 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, celosía o elementos macizos con tratamiento anti-grafiti, con una altura máxima de cerramiento de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.).

### **Sección Cuarta. Condiciones particulares de la calificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada.**

#### **Artículo 66. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, en los documentos gráficos del PGOU de Granada

#### **Artículo 67. Dimensiones máximas de las edificaciones.**

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los sesenta metros (60 m.).

#### **Artículo 68. Condiciones particulares de estética.**

1.- Se permiten los soportales y las plantas bajas porticadas, siempre que afecten a un frente completo de manzana manteniendo una sección constante.

2.- 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 contando con tratamiento anti-grafiti,, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.).

### **Sección Quinta. Condiciones particulares de la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.**

#### **Artículo 69. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en los documentos gráficos del PGOU.

#### **Artículo 70. Separación entre edificios.**

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 respectivos.

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 mitad de la altura del edificio mas elevado enfrentado, y siempre que se cumplan como mínimo las dimensiones establecidas para los patios.

#### **Artículo 71. Dimensiones máximas de las edificaciones.**

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta metros lineales (60 m.).

#### **Artículo 72. Condiciones particulares de estética.**

1.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse en caso de cercarse, mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo con tratamiento anti-grafiti, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250)



centímetros. En el caso de no cercarse por contar con locales con actividad pública, deberá diferenciarse la condición de espacio público en relación con el privado.

2.- 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.

### **Sección Sexta. Condiciones particulares de la calificación Residencial Plurifamiliar con Patio de Manzana.**

#### **Artículo 73. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Patio de Manzana, en los documentos gráficos del PGOU de Granada.

#### **Artículo 74. Dimensiones máximas de las edificaciones.**

La dimensión máxima para las fachadas de los bloques que cierran la manzana, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta metros (60 m.).

### **Sección Séptima. Condiciones particulares de la calificación Residencial Singular.**

#### **Artículo 75. Ámbito de aplicación.**

1.- Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Residencial Singular en los documentos gráficos del PGOU de Granada.

#### **Artículo 76. Condiciones particulares de la calificación residencial singular asimilables a otras calificaciones residenciales.**

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como residencial singular integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, con otras calificaciones dominantes de uso residencial atenderán a las condiciones establecidas para dichas calificaciones en lo que se refiere a las condiciones de la edificación.

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 no exista una calificación dominante de uso residencial se atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las condiciones de la edificación.

### **Sección Octava. Condiciones particulares de la calificación Industrial en Manzana.**

#### **Artículo 77. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Industrial en Manzana en los documentos gráficos del PGOU de Granada.

#### **Artículo 78. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

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 79. Condiciones particulares de estética.**

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 que no superen una altura de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.).

### **Sección Novena. Condiciones particulares de la calificación Industrial Aislada.**

#### **Artículo 80. Ámbito de aplicación.**



## Ordenanzas Municipales de Edificación

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Industrial Aislada en los documentos gráficos del PGOU.

### **Artículo 81. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

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 82. Condiciones particulares de estética.**

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, con tratamiento anti-grafti, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.).

## **Sección Décima. Condiciones particulares de edificación de las calificaciones Terciarias.**

### **Artículo 83. Ámbito de aplicación.**

1.- Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Terciario en los documentos gráficos del PGOU de Granada. 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 PGOU de Granada.

### **Artículo 84. Condiciones particulares de la calificación de terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.**

1.- Para el establecimiento de las condiciones particulares de la edificación de la calificación de Terciario se estará a lo dispuesto en el artículo \*178\*\* de la presente OME.

### **Artículo 85. Altura para uso pormenorizado terciario en Instalación Singular.**

1.- La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos centímetros (800 cm.), admitiéndose que las instalaciones alcancen dicha altura con una sola planta.

2.- 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 calificación.

3.- En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones 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 rebasarse inexcusablemente los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que en caso de ubicarse en zonas protegidas, 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 pertinentes.

### **Artículo 86. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado terciario en Instalación Singular.**

1.- En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por 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.

## **Sección Undécima. Condiciones particulares de la calificación de Institucional Privado.**

### **Artículo 87. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Institucional Privado en los documentos gráficos del PGOU de Granada.

### **Artículo 88. Condiciones particulares de la calificación institucional privado comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.**



1.- Para el establecimiento de las condiciones particulares de la edificación de la calificación institucional privado se estará a lo dispuesto en el artículo 76 de las presentes OME.

#### **Sección Duodécima. Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario.**

##### **Artículo 89. Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Equipamiento Comunitario en los documentos gráficos del PGOU de Granada.

##### **Artículo 90. Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.**

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, con otras calificaciones dominantes de uso residencial atenderán a las condiciones establecidas para dichas calificaciones en lo que se refiere a las siguientes condiciones de edificación.

Si en la manzana no existiera una calificación dominante se atenderán a las condiciones de edificación establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos y de las correspondientes a intervenciones singulares.

#### **Sección decimotercera. Condiciones particulares de la calificación de Transporte e Infraestructuras Básicas.**

##### **Artículo 91. Ámbito de aplicación.**

1.- Las determinaciones establecidas en la presente Sección serán de aplicación a las edificaciones de los sectores calificados como Transportes e Infraestructuras Básicas en los documentos gráficos del PGOU de Granada.

##### **Artículo 92. Condiciones particulares de la calificación de Transportes e Infraestructuras Básicas asimilables a otras calificaciones residenciales.**

1.- Para el establecimiento de las condiciones particulares de la edificación de la calificación de Transportes e Infraestructuras Básicas se estará a lo dispuesto en el artículo 76 de las presentes OME.

#### **Disposición transitoria. Usos en construcciones hipogeas.**

Exclusivamente en el ámbito del Área del Sacromonte, incluido 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 en construcciones hipogeas (viviendas, terciarios de locales de espectáculos -zambras, bares, restaurantes y análogos, talleres artesanales y despachos profesionales). En dichas construcciones sólo podrán realizar obras de conservación, rehabilitación y acondicionamiento, quedando expresamente prohibidas las de ampliación y las de nueva planta.

100





### ANEXO 3

